

Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hauglandsheia 2.

Tidspunkt: Torsdag 12.12.2024 kl. 17:00.

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Gjennomføring av vann-, avløp og baderomsprosjekt

Steinar Kile (WSP):

- Generell omtale av prosjektet, bakgrunn.
- Når planlegges dette å skje?
- Hvordan og hva skal gjøres?
- Hvilke tilvalgsmuligheter finnes og hva koster dette?

ABBL:

- Hva betyr dette økonomisk for sameiet? Nedbetalingsprofil 10 år.
- Betydning av fellesgjeld på seksjonseiers andel.

Hvilke større tiltak kommer i løpet av noen år.

- Terrasser (estimat: 15-20 mill)
- Tak og fasader (estimat: 10-20 mill)
- Asbestsanering i boder og endevegger (foreløpig ukjent kostnad)

Forslag til vedtak: Prosjektet "vann, avløp og baderom" gjennomføres. Det velges enkel standardpakke på bad. I tråd med eierseksjonsloven plikter et sameie å holde fellesareal og felles installasjoner ved like. Prosjektet anses helt nødvendig å gjennomføre da teknisk levealder er oversteget. Det har forekommet lekkasjer i anlegget og tilstanden er svært dårlig.

Den enkelte seksjonseier skal selv kunne oppgradere med egne tilvalg som i sin helhet må forhåndsbetales.

Lånet skal nedbetales over 10 år. Forutsatt 7% rente og at prosjektet forløper slik det er planlagt vil husleieøkning bli:

- For 21m² : 907 kr/mnd
- For 43m²: 1189 kr/mnd
- For 51m²: 1292 kr/mnd
- For 73m²: 1575 kr/mnd

Hilsen styret i
Sameiet Hauglandsheia 2

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte.
Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Sameiet
Hauglandsheia 2 torsdag 12.12.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig.
Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Leveres til møteleder

SAMEIET HAUGGLANDSHEIA 2

UTSKIFTING AV VANN OG AVLØPSRØR I HELE BLOKKA, SAMT OPPGRADERING AV
BADENE TIL DAGENS NORMAL STANDARD.

KRAV OG NIVÅ SOM SKAL GJELDE FOR PROSJEKTET

- Norsk Standard
- Våtromsnormen
- Teknisk forskrifter
- Alle badene får Normal standard
- Plan og bygningsloven

GRUNNPAKKEN BESTÅR AV SIDE 1

- Alt VVS utstyr på badene fjernes. (delvis fjernes elektronisk utstyr) De som ikke velger varmekabler beholder dagens varmekilde.
- Alle avløpsrør skiftes
- Alle vannrør skiftes
- Nytt vannskap i badene
- Bunnledningen skal utbedres (Relines, man legger nytt strømpe innvendig i eksisterende avløpsrør, avsluttes i kum på utsiden av blokken).
- Det etableres nytt LED armatur i taket og over speil på bad med el-stikk.
- Gulvene sparkles opp med fall til sluk og det legges vinylbelegg oppå med 10cm oppkant på veggene.
- Det blir nye sluker i badene
- Veggene får våtromsbehandling, vinylbelegg på vegg og gulv.

GRUNNPAKKEN BESTÅR AV SIDE 2

- Nye dusjvegger i glass
- Nye dusjarmaturer på vegg
- Nye gulvmontert toaletter.
- Nye servanter med blandebatteri
- Nytt speil over servant
- Nye dører inkl belistning inn til badene.
- Sluker i vaskerom skiftes med nye og gulvet rundt sluken utbedres.
- 18 stk nye vinduer i 18 leiligheter, dette må gjøres for å få en god våtromsløsning (ihht våtromsnormen).
- Nye avtrekks ventil i sjaktvegg

MULIGHET FOR TILLEGGSSVALG UTOVER GRUNNPAKKEN

- Entreprenøren tar direkte kontakt med hver enkelt beboer som ønsker tilleggsvalg og prises av dem og vil ha all videre kontakt blir mellom beboer og entreprenør.
- Tilleggsvalg muligheter er: (må betales av beboer direkte til entreprenøren, ikke lån)
 - * Fliser på bad gulv og vegg
 - * Varmekabler på bad
 - * Fossefall dusjarmatur
 - * Nytt speilskap på bad
 - * Annen type armatur/garnityr enn grunnpakken,
 - * De som har vaskerom ved siden av badet kan evt. Innlemme vaskerom i bad for å få større bad.
 - * Maling av eksisterende himling i bad og vaskerom

BUDSJETT FOR GRUNNPAKKEN

- Det er laget et budsjett for grunnpakken på kr. 20.700.000,- inkl mva. budsjettet har en usikkerhet på +/-10%.
- Viser ABBL sin presentasjon angående økt leie og lånedetaljer.

GJENNOMFØRING AV ARBEIDENE

- Det etableres et show Room i kjelleren på den ene blokken. Her blir det satt opp alternativer på alle tilvalg muligheter. Det er ikke beregnet et utstyr i show Room kobles til og kan funksjonstests. Det er kun for å vise alternativene til utstyr og overflater. Tilvalgs møter og den enkelte beboers informasjon om fremdrift tas fortløpende på tilvalgs møter. Det startes raskt med tilvalgs møter med de første 8 leiligheter så snart show Room er montert. Etter dette vil møtene holdes fortløpende etter rekkefølge på oppgang. Det utarbeides da egen tilvalgsliste og avtaletekst som beboer og prosjektleder godkjenner/attesterer og undertegner. Dette vil igjen danne grunnlaget for bestilling av utstyr og endringer etter dette vil kunne medføre ekstrakostnader.
- Midlertidig bad og toaletter: Vi har lagt til grunn 2 toalett/dusjbrakker som ruleres ved arbeid i hver oppgang. Disse blir plassert så hensiktsmessig og så nære oppgangene som mulig.

GJENNOMFØRING AV ARBEIDENE

- Byggetiden beregnes til 7-8 uker pr oppgang der 8 – 10 bad renoveres samtidig, det vil da påbegynnes rivning i neste oppgang mens 1 oppgang ferdigstilles og så videre. Det er tenkt at behovet for bruk av fellestolett, bad også blir mer proporsjonalt med tilgjengelig fasiliteter i sanitærbrakkene på utsiden. Det er vår hensikt at arbeiderne blir drillet på detaljer og arbeidsoppgaver. Det er vår hensikt av hensyn til beboerne å ha så kort byggetid som mulig.
- Normal arbeidstid på byggeplassen vil være 07.00 til 18.00. Hvis alt går etter planen vil hver leilighet være uten komplett bad og kjøkken i rundt 4-5 uker fra oppstart i den aktuelle oppgangen.
- Hvis alt går etter planen vil effektiv byggetid være beregnet til 40 uker og ca 9 mnd totalt når det tas hensyn til ferieavvikling.
- Eventuell forlengelse av byggetiden vil bli varslet.