



Lilleskogen huseierlag

Innkalling til ekstraordinært årsmøte. TEMA: Renovering av tak og ny festeavtale med Carportlaget

Tid: 22. juni 2021

Sted: Digitalt årsmøte på Vibbo

Dagsorden

1. KONSTITUERING

- A)** Valg av møteleder
- B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne
- D)** Godkjenning av møteinnkallingen

1. SAKER

- A)** Renovering av tak
- B)** Festeavtale for Carport-laget

SAK A: Renovering av tak

Dagens tak er bygd opp med originalt undertak med takpapp, med nytt tak i decra lagt oppå dette igjen i 1995. Det er luftslisse mellom de to tak som skal sørge for luftsirkulasjon.

Årsmøte i Lilleskogen huseierlag vedtok 15.6.2020 at styret skulle gjennomføre tilsyn av tak. Som en oppfølging av vedtaket har styret hatt flere ulike firma på befaring. Firma som har vært på befaring inkluderer OBOR (samme firma som har renoverert garasjetakene), KB Blikk, A/S, K. R. Johansen Blikkenslagerservice, Blikkenslager Lars Eriksen, og Takfornyern A/S. De ulike firmaene har kommet med ulike råd, alt fra at hele taket bør skiftes ut, til at det holder å rengjøre taket. Dette er redegjort for i årsrapporten som ble behandlet og vedtatt å ordinært årsmøte 1. til 3. juni 2021.

Decra har en garantitid på 30 år og kan ifølge K. R. Johansen Blikkenslagerservice, Blikkenslager Lars Eriksen, og Takfornyern A/S ha en levetid på opp mot 50 år. Det er ikke oppdaget skader i selve decra-platene, og styret mener på denne bakgrunn at det er unødvendig å skifte hele taket, selv om enkelte firma har foreslått dette. Takfornyern A/S kom med gode råd om renovering av piper, men tilbyr ikke fornying av decra, bare rengjøring og impregnering av tak av takstein. Blikkenslager Lars Eriksen var det eneste firmaet som tilbød seg å befare alle tak og utferdige en tilstandsrapport. Eriksens rapport ligger vedlagt.

Takets tilstand

Blikkenslager Lars Eriksen mener i likhet med flertallet av de firma som har vært på befaring at decra-taket har holdt seg godt. Det er ikke oppdaget skader i decra.

Det er derimot oppdaget skader ved pipene på et par av takene. For å unngå ytterligere sprekkdannelser til vinteren, må dette utbedres omgående.

Pipene er over 60 år gamle og det er oppdaget sprekker i flere av dem. I likhet med Takfornyern anbefaler Eriksen at vi legger beslag, heltekker pipene, slik at vi unngår ytterligere sprekkdannelser og frostspreng. Vindskibeslag må festes bedre og luftehattne er foreslått hevet 2-3 cm for å unngå langsiktig skader i materialet (bly).

Mer alvorlig er at luftespalten i taket er tett i mønet. Dette hindrer luftgjennomstrømning fra luftspalte og ut. Luftspalten er tett i mønet slik at lufting blir stengt. For å løse problemet må det legges nye mønebeslag.

Eriksen foreslår også å vaske og male taket. Dersom vi gjennomfører alle tiltakene mener han taket kan leve i 20-30 år til.

Styrets vurdering av saken

De billigste tilbudene for å skifte hele taket, ligger på rundt 4,5 millioner kroner. Dette er en god pris, sammenliknet med flere leverandører. Styret mener likevel det er unødvendig å skifte hele taket nå, da decra, sløyfer, lekter og undertak ser ut til å være i god stand. Styret anbefaler derfor i stedet at taket renoveres slik blikkenslager Eriksen foreslår.

Dersom alle tiltakene Eriksen foreslår skal gjennomføres, vil det koste sameiet 2,743,000.-

Et rimeligere alternativ er å gjennomføre alle renoveringstiltak, men vente med vask og impregnering. Når det kommer til vask av decra, har vi fått ulike råd. Enkelte sier det ikke er nødvendig å fjerne mose og annet rusk fra taket, og at slike tiltak vil være av ren visuell betydning. Eriksen mener likevel det kan forlenge takets levetid.

Dersom vi gjennomfører alle renoveringstiltakene i Eriksens rapport, inklusiv å reparere møne, men dropper vask og maling av taket, blir prisen 1,687,000.-

Styret går inn for den siste løsningen, og at vi i denne omgang gjennomfører alle nødvendige reparasjoner, men ikke vask og maling av hele taket.

Finansiering

Dersom årsmøtet velger å gå for styrets anbefaling, kan OBOS Banken tilby oss lån på 1,6 millioner, med en nedbetalingstid på 20 år, med en effektiv rente på 3,75% p.a. Terminbeløpet blir da 9,537 i måneden, over 20 år. Dersom årsmøtet også vil vaske og male taket, kan OBOS Banken tilby lån på 2,7 millioner, på de samme betingelsene.

Sameiet (oppsparte midler):	87,000.-
Lån OBOS	1,600,000.-
TOTALT:	<u>1,687,000.-</u>

Årsmøtet bes om å stemme over følgende forslag til vedtak.

Det er lov å stemme for begge forslag. Det forslaget som får flest stemmer blir vedtatt. Dersom ingen forslag får mer enn 50 prosent av stemmene, faller forslaget.

- A) Det inngås avtale med blikkenslager Lars Eriksen om å renover tak, etter foreslått tilbud, til en pris på **1,687,000.-** Styret gis myndighet til å lånefinansiere kostnaden etter tilbud fra OBOS banken.*
- B) Det inngås avtale med blikkenslager Lars Eriksen om å renovere tak, samt vaske og male taket, etter foreslått tilbud, til en pris på **2,743,000.-**. Styret gis myndighet til å lånefinansiere kostnaden etter tilbud fra OBOS banken.*