

Krav om ekstraordinær generalforsamling

Vi er en gruppe på rundt 20 andelseiere som mener at den vedtatte baderomsrehabiliteringen av april 2017 kan gjøres på en betydelig rimeligere måte.

VI MENER DET FINNES EN LØSNING HVOR DE SOM ØNSKER NYE BAD KAN FÅ DET OG DE SOM ØNSKER Å BEHOLDE SINE KAN GJØRE DET!

USBLs rapport, forut for generalforsamlingen den 25 april, som danner grunnlaget for styrets anbefaling, inneholder avgjørende og grove feil. [Se link 1](#). Det er to viktige punkter som er villedende med hensyn til rørfornyning som er vårt forslag:

- Det blir ikke for trange rør og heller ingen svake skjøter slik det blir hevdet i rapporten.
- Det gis garantier på lik linje med helt nye rør, og rørfornyning er godkjent av Sintef med en holdbarhet på 50 år.

Det er da mulig å rehabilitere rørene UTEN å skade badene. Mange har investert i badene og alt kan nå bli revet. Det vil koste borettslaget 11 millioner (rørfornyning) mot 84 millioner (Full rehabilitering) . For den enkelte andelseier betyr dette at man i stedet for en økning i fellesutgifter på kr 1.304,-, kun får en økning på 89,- (3-roms).

Vi har for anledningen opprettet www.nettsted.one, hvor vi har lagt ut mer dokumentasjon og informasjon (se linker). Så sjekk gjerne ut linkene i brevet. Ta ellers kontakt med en av oss, navn og nummer finner du på baksiden.

Vi har informert det nåværende styret og belyst konsekvensene, men til ingen nytte. De tviholder på USBLs feilaktige rapport som førte til vedtaket av 25 april. Vi krever derfor en ekstraordinær generalforsamling for å ta stilling til ny informasjon. Og vi håper du er enig!

Hva baserer vi dette på og hvorfor går vi til dette skrittet?

Vedtaket som ble gjort 25. april, baserer seg på rapporten fra USBL. Ved å lese rapporten nøye, etter å ha snakket med andre styreledere rundt oss og TT-teknikk som akkurat har rørfornytt våre bunnledninger er det en ting som er klar. Det finnes ingen saklige argumenter mot rørfornyning hos oss. tvert imot gjør baderomsoppussingen av 1999-2001 i Schouterrassen at vi er en meget god kandidat til nettopp rørfornyning! Styrets rett og plikt er å ivareta bygningsmassen, ikke hva den enkelte andelseier har av flis på veggen. I følge USBL selv er det heller ingen lekkasjer i noen av baderomsgulvene som skulle tilsi ønske om full rehabilitering. [Se link 2](#), film som viser rørfornyning.

For oss som andelseiere betyr dette at styret har brutt våre vedtekter i forhold til å forvalte borettslagets midler/interesser på best mulig måte, og med minst mulig ulempe for oss. Og til en viss grad lurt oss til et resultat de ønsket når rørfornyning blir strøket fra alternativene fra informasjonsmøte i mars til ekstraordinær generalforsamling i april 2017, selv om flere ba om utredning om rørfornyning. Styret gir i tillegg direkte feilinformasjon til generalforsamlingen når de opplyser at rørfornyning koster 22 millioner i innkalling til infomøtet 28.03.17. [Se link 3](#). Tilbud fra TT-teknikk av 19.05.16 til styret er på 11 millioner og står fremdeles ved lag. [Se link 4](#).

Om vi velger metoden med rørfornyning vil kostnaden pr leilighet bli 35.000,-, mot 266.000,- (gj.snitt). Det er ganske stor forskjell.

Et annet vesentlig punkt er at vi med økt fellesgjeld vil få/har fått større problemer med å selge våre leiligheter. Dette er og blir et vedvarende problem med en fellesgjeld på nær 450,000. Dette bekreftes fra flere meglere med lang erfaring med salg av leiligheter på Sinsen. (eie, Aktiv, Krogsveen, Schala & Partners og Privatmegleren)

Sett ut fra et økonomisk og et miljøperspektiv er det fullstendig hull i hodet å rasere bad som er etter våtromsnormen, og som i mange tilfeller er helt nye!

Kort oppsummert:

	Full rehabilitering.	Rørfornyning
Totalkostnad	84 mill	11 mill*
Kostnad per leilighet	266.000,-	35.000,-
Økning i felleskost (2-roms)	1.136,-**	78,-**
Økning i felleskost. (3-roms)	1.304,-**	89,-**
Full rehabilitering (Nytt bad)	Alle uten unntak	Ved eget ønske
Beholde bad?	Nei	Ja
Salg av leilighet	Vanskelig	Lettere
Anleggsperiode	5 uker	5 dager

*Styret feilinformerer når de opplyser om 22 millioner i kostnad i invitasjon til infomøtet 28.03.17. Tilbud fra TT-teknikk datert 19.05.16 er på 11 millioner , og det tilbudet står fremdeles ved lag. ([se tilbud på link 3](#))

**Dette baserer seg på 3% rente, noe vi ikke er garantert i 30 år fremover.

Hva er vårt forslag?

Vi foreslår å bruke rørfornyning som metode for rehabilitering av avløpsrørene (soil). Vi har fått vite at vi er en perfekt kandidat for rørfornyning med bakgrunn i baderomsrehabiliteringen som fant sted rundt 1999-2001. Dette bekreftes

(se neste side)

også av styreledere fra andre sameier rundt oss, Sigbjørn Andersen i Olaf Schous vei 13-27 og Jon Klakeg i Rødstuveien 2-14, som har brukt akkurat samme metode ved rehabilitering. [Se link 5 og 6](#). Oppussing av bad for de som ønsker det i borettslagets regi kan gjennomføres.

HVA kan DU som andelseier gjøre?

Viktig at så mange som mulig bidrar slik at vi ikke blir skadelidende økonomisk nå og i mange år fremover, helt unødvendig på grunn av et styre som ikke er skikket til arbeidet de har påtatt seg.

Fyll ut denne svarslippen, snarest mulig og innen 15. november og;

1: SIGNER og lever i den hvite postkassen i butikken i Schouterrassen 30 (hos Jens) eller

2: SIGNER, ta et bilde, og send til en av oss:

arash@nyebilder.no hege@cleopatradesign.com s-th-mid@online.no

Svarslipp:

Undertegnede andelseier i Schouterrassen Borettslag ønsker ekstraordinær generalforsamling for å behandle følgende forslag:

1. Rørfornyng av samme type som er anvendt i bunnledningene anvendes i vertikale avløpsrør og grenrør på bad og kjøkken.
2. Rehabilitering av bad kan utføres i borettslagets regi for de som ønsker det.
3. Eventuelt bytte av vannrør må skje etter en fullstendig tilstandsrapport utarbeidet av en uavhengig instans, ikke USBL.
4. På bakgrunn av styrets tilbakeholdelse av vesentlig informasjon har ikke styret generalforsamlingens tillit, og styret pålegges derfor å arrangere valg av nytt styre innen 12 dager.

Navn: _____

Oppgang /gatenummer): _____ Leilighetsnummer: _____

Telefon: _____ E-post: _____

Dato: _____ Signatur: _____

For mer info kan dere se på <http://www.nettsted.one> som vi har satt opp for anledningen.

Dere kan ringe eller skrive til en av oss om det er spørsmål rundt dette skrevet:

Arash Nejad, 918 19 973, Schouterrassen 23, arash@nyebilder.no (e. kl. 18.00)

(se neste side)

Hege Kaisa Styrerud, 900 45 010, Schouterrassen 23, hege@cleopatradesign.com
Simen Midgaard, 94 85 18 16, Schouterrassen 21, s-th-mid@online.no

(se neste side)