

Forslag nr. 3

Handlingsplan for sopp-skader og forslag om finansiering og husleieøkning

Til Generalforsamlingen Linjebo Borettslag 2016

Orientering:

Som nevnt i kunngjøringer (11+12 2016 samt 2+3 2017) er hovedmomentene i saken:

- Det er blitt konstatert sopp i yttertak over et baderom i Rådhusvegen 15.
- Soppen er av en type som er vanlig forekommende i naturen rundt oss, og ifølge sopp-analyser i Mycoteam finnes den på et for oss relativt gunstig sted, i yttertaket der spredning nedover i boligen er lite sannsynlig.
- Det er blitt gjort visuell undersøkelse ytterligere tre bad i tre forskjellige hus, og av disse er ett hus (Ringvegen 19) også angrepet, mens de to siste (Ringvegen 15 og 21) ikke hadde sopp i yttertak.
- Dessuten opplyser en beboer i et fjerde hus (Rådhusvegen 23), at badet der ikke er sopp-angrepet.
- Alle de fire leilighetene er endeleligheter (A eller D).
- At det er sopp noen steder og ikke andre, kan skyldes flere ting. Den mest sannsynlige årsak er at isolasjonen i de sopp-frie tak har hatt en større luting mellom isolasjonen og taket. Det antas at isolasjonen er lagt ensartet over alle leiligheter i en husrekke, og vi tror derfor at dersom det er sopp over ett bad, er det også i de øvrige badene i den rekken. Sanering der det er sopp, blir derfor av hele rekken.

Det er to forhold som generalforsamlingen må ta stilling til.

1. Finansiering av rehabilitering av to hus.

Rehabilitering av Rådhusvegen 15 og Ringvegen 19 der sopp er konstatert. Det er ikke til avgjørelse OM disse skal saneres, men hvordan dette skal finansieres. Styret har innhentet priser på arbeidene, og også valgt en entreprenør til jobben: Eidsvoll Taktekking som la nytt yttertak i Linjebo i 2014. De vil gjøre saneringen fra utsiden slik at det blir lite sjenanse for beboere. Pristilbudet er bare for deler av arbeidene, da ingen vet hvor mye som faktisk må gjøres før taket er åpnet, og dette derfor ikke kan prises på forhånd. Styret antar at totalkostnadene kan ligge på ca. 500.000,- per hus, men dette er et svært usikkert estimat, og en mer presis kostnad vil først foreligge når det første hus er åpnet. Selv deretter kan det fortsatt være stor variasjon i hvordan problemet ser ut i de øvrige hus. Styret ber derfor om vedtak på låneopptak i størrelsen 1,5 mill. og håper det ikke vil være nødvendig å bruke hele beløpet.

2. Videre handlingsplan

Styret velger altså i 2017 bare å sanere de to hus som er konstatert rammet, og det er derfor nødvendig for generalforsamlingen å foreta en avgjørelse om videre handlingsplan.

A. Ventilasjon - iverksatt

For å hindre spredning av soppen der den finnes, og forhindre at den oppstår er det innført krav om ventilasjon på alle baderom. Det var seksten bad som ikke hadde ventilasjon og installasjon av disse blir foretatt våren 2017. Styret vil foreta en inspeksjon av alle baderom for å sikre felleskapet at det er ventilasjon over alt. Vi regner med at Generalforsamlingen stiller seg bak dette.

B. Analyse inneluft.

Selv om det er konstatert at det ikke er sopp i yttertaket over tre bad, betyr dette ikke at disse husene ikke er angrepet i det hele tatt. Det kan være sopp i motsatt ende av huset. Men mye tyder på at problemet er mindre enn først fryktet. Styret mener derfor at det fortsatt er viktig å skynde oss langsomt, og overveie nøye hva vi bruker penger på.

Det er en mulighet å få foretatt luftanalyser i samtlige boenheter for å for bekreftet Mycoteams antakelse at spredning nedover i boligene er lite sannsynlig. Styret har innhentet tilbud fra Mycoteam på en slik analyse. Prisen for å undersøke én (1) leilighet i hver rekke beløper seg til kr. 49.650,-

Styret mener at dette vil være en risikabel kostnad å ta. Dels vil vi måtte undersøke alle leiligheter i alle husrekker som ikke skal saneres, for å ha et tilfredsstillende bilde. Det vil si en kostnad på 49.650 x 10 – eller ca. 500.000,- Man må dog kunne forvente en rabatt på dette beløpet om vi vil undersøke alle leiligheter. Og dels vil en positiv prøve (at det IKKE er sopp i boligen) IKKE utelukke at yttertaket er angrepet. Endelig sier også Mycoteam at selv om en prøve i boligen viser sopp, så er det ikke sikkert at denne kommer fra yttertaket. Dette er usikkert fordi fukt i kjeller er et kjent fenomen i Linjebo, og det må derfor foretas ytterligere DNA-analyse av soppen for å kunne konstatere at den *muligvis* kommer fra yttertak. Det er altså totalt så mange usikkerhetsfaktorer ved dette, at styret ber generalforsamlingen om å vedta at det *ikke* foretas en felles luft-analyse. (Hvis beboere ønsker dette gjort som en trygghet, kan de gjøre dette for egen regning, men borettslaget vil ikke automatisk foreta full sanering av huset om det viser seg å være sopp-sporer i inneluften.)

C. Punktanalyse av yttertak.

Det kan foretas en punktanalyse av yttertak gjennom yttertaket – og dette kan gjøres over hver leilighet der det ikke er funnet sopp, eller undersøkt. Prisen for dette vil være 10.750,- pr. prøve. (Vi antar da at det ikke vil være nødvendig å påvise hvilken type sopp det er, så laboratorieanalyse kan utelates). Taktekker mener at taket etterpå vil ha samme kvalitet, og at det bare vil være en visuell forringelse. Ulempen er denne metode kun påviser tilstanden akkurat på det stedet prøven tas, ikke for eksempel 10-15 cm borte i alle retninger. Det er dog en viss sikkerhet for at dette vil gi et representativt bilde av yttertakets tilstand. Det kan gjøres over ett bad om gangen, og viser det seg at det er sopp der må da hele huset saneres, hvoretter ytterligere prøver på dét hus er unødvendige. Er det *ikke* sopp i en prøve, må det i teorien tas opptil tre nye prøver for å konstatere at hele huset er «rent». Styret antar at det i realiteten vil kunne være nok med to prøver i hvert hus, da én prøve kan dekke to bad hvis den tas på riktig sted. Vi regner derfor med å måtte teste 10 hus, og altså ta opptil 20 prøver – til en kostnad av ca 200.000,-

D. Mulig inspeksjon av baderom

Det er mulig å sjekke soppforekomst innefra gjennom en åpning av himlingen i baderommet. Dette er den billigste og sikreste analysemetoden. Det vil dog være den som gir størst sjenanse, og på himling som ikke skal utskiftes vil det også være en betydelig merkostnad som kanskje gjør at metoden ikke er den billigste totalt sett. Dette vil derfor bare bli gjort på baderom som likevel skal pusses opp så skade på himlingen ikke utgjør et problem. Det er derfor nødvendig at alle beboere som heretter foretar noen form for oppussing på bad, eller tilstøtende soverom, eller har planer om å gjøre det allerede, gir beskjed til styret. Vi vil da foreta en slik enkel, visuell besiktigelse. Dersom det er sopp i yttertaket, vil sanering bli iverksatt for hele husrekken.

E. Usikkerhet

Rehabiliteringen av Rådhusvegen 15 og Ringvegen 19 vil gi oss informasjon om spredningen av soppen i de husrekkene. Dette vil kunne endre på alle forutsetninger og ethvert vedtak må egentlig uansett anses som midlertidig.

Forslag til vedtak:

1.

Finansiering av sanering.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta et flytende lån i Handelsbanken, til umiddelbar sopp-sanering av to husrekker. Fullmakten er begrenset oppad til kr. 1,5 mill. Skulle det være behov for mer finansiering må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. For å betjene låneopptaket settes husleien opp med kr. 200,- pr måned gjeldende fra 3. kvartal.

2.

Styrets handlingsplan som følger vedtas:

- *Det foretas **ikke** analyser av inneluft på dette tidspunkt.*
- *Det foretas **ikke** analyser innefra gjennom baderomshimling selv om dette er den billigste løsning siden dette er den metode som vil gi meste sjenanse for beboere.*
- *Det iverksettes i løpet av sommeren 2017 undersøkelser av tak ved en punktanalyse utenfra til en estimert kostand av ca. kr. 200.000. Dette finansieres i utgangspunktet også av låneopptak på 1,5 mill. (punkt 1 ovenfor).*
- *Styret i Linjebo Borettslag gis myndighet til å foreta videre avgjørelser i saken så sant de ikke innebærer økonomiske forpliktelser utover låneopptaket vedtatt i punkt 1. Om de økonomiske rammer i punkt 1 blir overskredet, skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.*