

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2023

Ekstraordinær generalforsamling i AS Sigurdsgate 20 avholdes onsdag 22. februar kl 1700 på Zoom/Teams (egen innkalling sendes digitalt rett i forkant).

Følgende saker skal behandles:

1. Konstituering

- a) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- b) Valg av møteleder og nettmøteassistent
- c) Valg av referent og en aksjeeier til å underskrive protokollen
- d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Maling av fasade

Forslagstiller: styret

Oslo den 15. februar 2023



Gjermund Strømman
Styreleder

Aksjonærene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmaktsskjema må være sendt til styret tirsdag 21. februar kl 1600.

Sak 2: Maling av fasade

Saksframstilling:

Kirkestuen AS har gitt boligselskapet et revidert tilbud på fjerning av graffiti og overflatebehandling/maling av fasadene som lyder på rundt kr 577 000 (inkl. mva.). Opsjonen på fasademaling som inngikk i det opprinnelige tilbudet beløp seg til om lag kr 900 000 (inkl. mva), men omfattet ikke fjerning av graffiti. Fasademalingen i det opprinnelige tilbudet inkluderer finpuss av fasaden fordi malingstypen som skulle brukes krever det. Malingstypen i det reviderte tilbudet er av en type som kan males rett på den eksisterende malingen. I tillegg kan vi påføre et antigraffitibelegg som er kompatibelt med malingstypen til rundt kr 90 000 (inkl. mva). Dersom vi velger dette, blir det reviderte tilbudet på totalt kr 667 000 (inkl. mva).

Kirkestuens motivasjon for å gi oss et bedre tilbud er et ønske om at Sigurds gate 20 skal framstå som et godt og representativt eksempel på deres kvalitet i gjennomføring av fasaderehabiliteringsprosjekter.

Styret mener det er både økonomiske og praktiske grunner til å male fasadene nå, i tillegg til de rent byggfaglige som OPAK har lagt til grunn i sin anbefaling til styret om at fasadene overflatebehandles som del av det pågående betongrehabiliteringsprosjektet. OPAK anbefaler at vi gjennomfører overflatebehandlingen nå i hovedsak fordi vi ved å utsette tiltaket risikerer at behovet for utbedring av puss blir større og tiltaket blir dyrere over tid.

Maling av fasader vil ikke påvirke dato for ferdigstilling av betongrehabiliteringsprosjektet. Maling av fasadene utløser heller ikke behov for å øke den vedtatte lånerammen.

Maling av fasadene krever stillas rundt hele bygget. Kostnaden knyttet til stillasleie, rigg og drift i betongrehabiliteringsprosjektet som pågår beløper seg til litt i overkant av 2,2 millioner kroner (inkl. mva.), uten ekstrakostnader som påløper for oppvarming/vinterdrift. Styret mener det vil være en stor fordel å slippe å sette opp stillas igjen og eventuelt også måtte dekke til med presenning dersom det oppstår behov for å utbedre puss før overflatebehandling/maling ved utsatt gjennomføring av tiltaket. Vi får også en mye penere gård dersom fasaden males nå, siden vi unngår fargeforskjellen som vil oppstå mellom nymalte balkonger og de øvrige delene av fasaden.

Velger vi å utsette overflatebehandling/maling av fasaden i et år, har OPAK på bakgrunn av kostnader i pågående prosjekt estimert at prisen vil bli litt i overkant av 1,6 millioner kroner (inkl. mva.), fordelt på rundt 1 million kroner (inkl. mva.) for stillasleie, rigg og drift og rundt kr 600 000 (inkl. mva.) for overflatebehandling/maling av fasadene. Velger vi å overflatebehandle/male fasaden nå, mens vi har stillas som allerede er betalt for, sparer boligselskapet litt over en 1 million kroner (inkl. mva.) sammenlignet med om vi maler fasaden om et år. I dette estimatet er ikke utbedring av skadet puss medregnet.

Tilstandsvurderingen av pussede flater som er gjort i forbindelse med betongrehabiliteringen, viser at tilstanden på pussene pr. i dag er relativt god selv om det enkelte steder er registrert mindre riss og sprekker i overflatebehandlingen. Med tiden vil eksisterende overflatebehandlingen slites mer og risikoen for vanninntrenging i puss og yttervegger vil øke i takt med slitasjen. Dette kan da utløse behov for større utbedringer av puss på fasaden. Dersom pussene på fasaden må utbedres i større omfang på grunn av fuktinntrengning, vil arbeidet bli mer omfattende og dyrere.

Dersom overflatebehandling/maling utsettes og det er oppstått behov for å utbedre deler av fasaden, må det påføres en finpuss på hele fasaden for å unngå strukturforskjeller på overflaten. Dette vil bidra til en økning i kostnadene nevnt over. Prisen for å finpusse hele fasaden, basert på dagens kostnadsnivå, ligger på om lag kr 463 000 (inkl. mva.).

Ved å utsette overflatebehandlingen/malingen av fasaden til enda lenger fram i tid, løper vi en risiko for større skader i pussene, som igjen vil medføre økning i omfanget av puss- og grunnarbeid som må utføres før vi kan male fasadene. Skulle vi velge å utføre overflatebehandlingen/malingen fire-fem år eller lenger fram i tid, med risiko for behov for utbedring av skadet puss, vil totalsummen kunne komme opp i en sum som er enda høyere enn estimatene angitt over.

Forslag til vedtak

«Styret gis fullmakt til å akseptere tilbud på overflatebehandling/maling av fasadene (kr 667 000 inkl. mva) slik at dette arbeidet kan gjennomføres som en del av det pågående betongrehabiliteringsprosjektet»