

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag avholdes torsdag 5. januar 2023 kl. 18.00 i Casinetto borettslags barnehage, Gustav Vigelands vei 36.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. FORSLAG

- A) Fasadeendring ved grøntanlegg i forbindelse med loftsutbygging i leilighet 3117 til beboer Hilde Glåmseter, Prinsessealleen 23.

23.12.2022

I styret for Casinetto Borettslag

Andreas Gehe /s/

Christian Magnus Hostad /s/

Jon Torstein Hvamstad /s/

Ronnie Modigh /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

SAK:

Fasadeendring ved grøntanlegg i forbindelse med loftsutbygging i leilighet 3117 til beboer Hilde Glåmseter, Prinsessealleen 23.

Forslagsstiller:

Hilde Glåmseter

Saksfremstilling:

1. Overordnet

Hilde Glåmseter ervervet leilighet 3117 som ligger i 2. etasje i Prinsessealleen 23 i 2019. Leiligheten ble kjøpt med tillatelse til loftsutbygging Tiltaket, med ny rømningsdør og rømningsstige, er godkjent av Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

Selve loftsutbyggingen ble godkjent av styret i 2017 under forutsetning av at senere endringer i loftsveileder, brannteknisk løsning og evt. vedtektsendringer aksepteres. Grunnlaget for godkjenningen var veileder og mandatet styret er gitt på generalforsamling til å godta søknader om loftsutbygginger. Styret har imidlertid vurdert at løsningen med rømningsstige via dør med avsats (repos) til stige på gavlvegg, er en fasadeendring som ligger utenfor styrets mandat å godkjenne. Stigen leder ned i blomsterbed, som er fellesareal, og det må etableres en forhøyning som beskrevet under. Fasadeendringen og tiltak på fellesareal legges derfor frem for behandling på denne ekstraordinære generalforsamlingen. Oppfølgingen av loftsutbyggingen følges opp fra styrets side på ordinær måte, herunder plassering og utførelse av dør, stige, isolasjon, ventilasjon og detaljering generelt.

Eksisterende rømningsutgang fra loft med stige ned til svalgang tilfredsstillende ikke dagens krav til brannsikkerhet i hht TEK 17. Rømningssituasjonen bedres generelt på loftet ved at fasadeendringen godkjennes, noe som er i tråd med styrets arbeid for å øke brannsikkerheten i hele borettslaget.

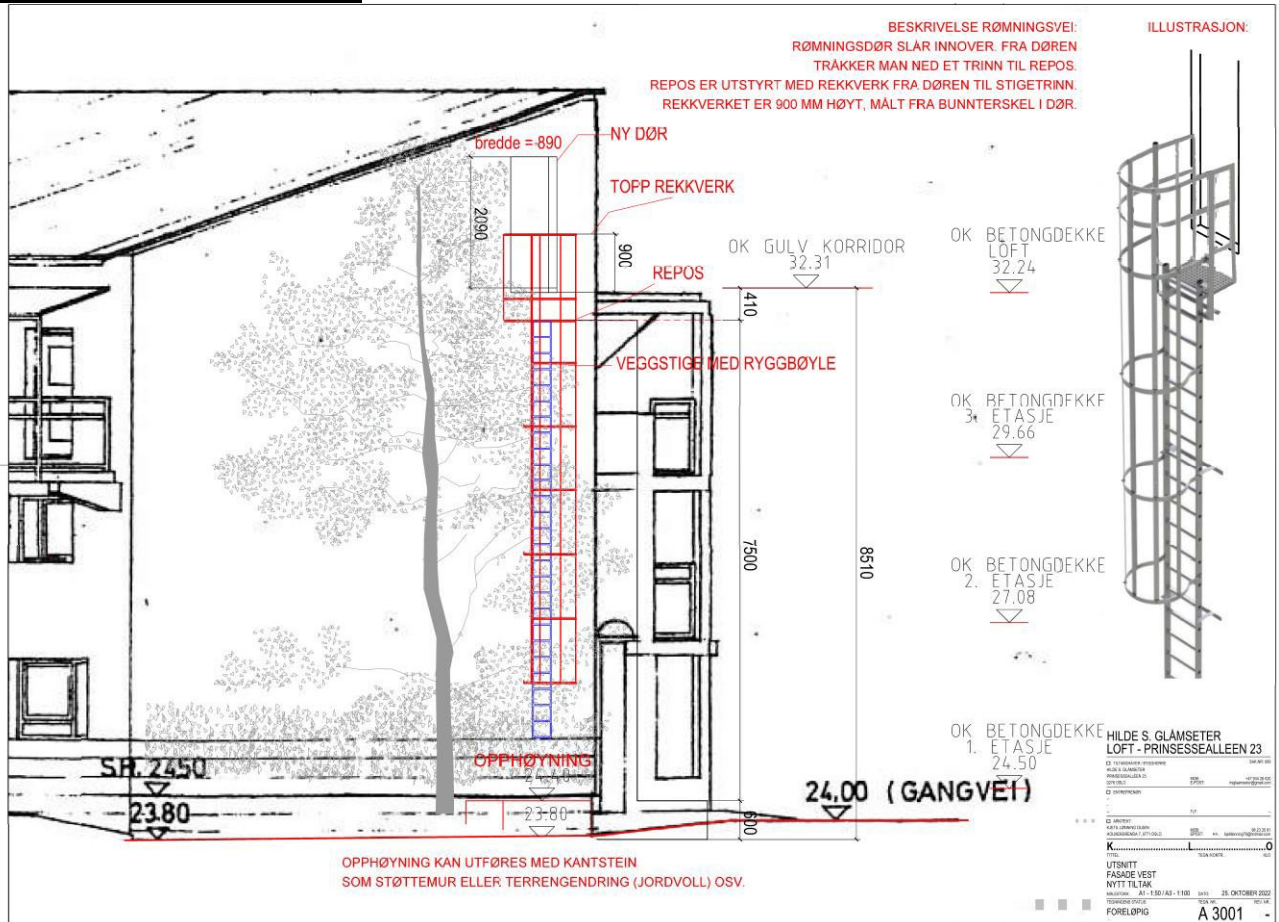
2. Beskrivelse av tiltaket

For loftsutbyggingen foreligger det rammetillatelse fra 11. oktober 2018 og igangsettingstillatelse 5. oktober 2021 fra Plan- og Bygningsetaten (PBE). Tiltaket er også godkjent av Byantikvaren i uttalelse 14. september 2021.

Rømningsløsningen vil bestå av følgende:

- Det vil settes inn en rømningsdør på fasaden mot sør, med utgang til en liten avsats (repos) med rekkverk og sikker adkomst til en rømningsstige ned til terreng. Kravene i TEK 17 gjelder for tiltaket. Stigen skal enten være av samme type som øvrige rømningsstiger i borettslaget, eller samme type som de utfellbare stigenes borettslaget har søkt Plan- og bygningsetaten om å oppføre for å bedre brannsikkerhet generelt i borettslaget.
- Høyden på rømningsstigen er 7,5 m, og den vil være tilsvarende i utseende og materialer som øvrige rømningsstiger i borettslaget. Stigen er godkjent av Byantikvaren.
- Rømningsdør og rømningsstigen vil plasseres mot hjørnet på gavlvegg.
- Under rømningsstigen etableres det en lokal terrengheving på ca. 60 cm ved at det lages en oppbygning med leca-klosser og jord eller i værbestandig tre på ca. 80 cm i diameter på første nivå. Oppbygningen vil være skjult bak vegetasjon, og vil ikke synes fra gangveien. Oppbygningen er frittstående og vil tåle langvarig påvirkning fra nedbør, frost, osv. Jord som fjernes for å sikre et stabilt fundament fylles enten tilbake i lecafundamentet eller spres i bedet. Busk som tas opp der fundamentet etableres, omplantes på egnet sted i bedet.
- Det vil være noe avstand fra oppbygningen og nederste trinn på rømningsstigen, for å sikre at barn ikke klarer å klatre *opp* i stigen, men likevel en avstand som gjør det uproblematisk å klatre *ned* i stigen til oppbygningen på bakken.

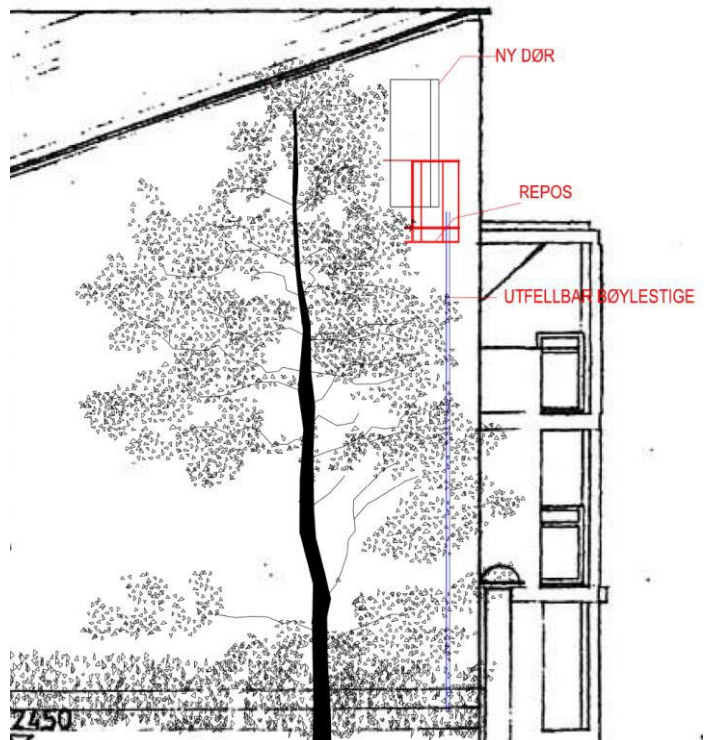
"Kotesatt tegning"/vedlegg1:



Illustrasjon 1: Utfellbar stige (sammenslått).

Utseende vil tilsvare utfellbare stiger som monteres i borettslagets regi (egen byggesak)

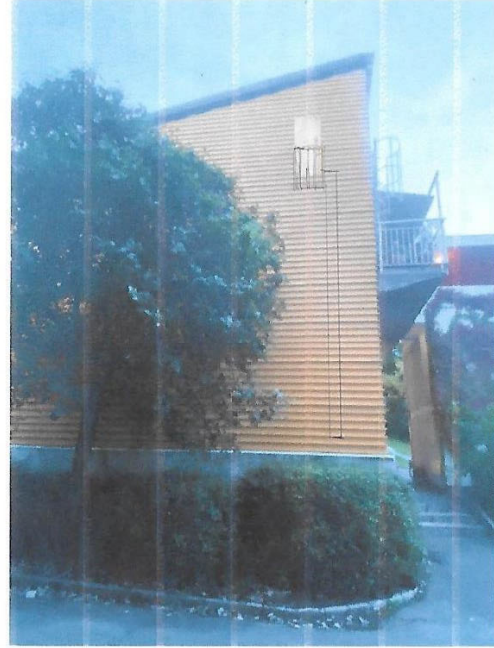
Illustrasjon av overgang til terreng fremgår av vedlegg 5.



"Illustrasjon 2"



Illustrasjon bøylestige plassering mot hjørnet gavl



Illustrasjon utfellbar stige plassering mot hjørnet gavl

3. Dokumentasjon

Rømningsløsning er prosjektert av ansvarlig søker og vurdert av brannrådgiver Multiconsult. Etter spørsmål fra styret om rømningsløsningen og kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17), har ansvarlig søker utarbeidet en utdypet redegjørelse av rømningsdør, rømningsstige og terrengopphøyning, samt hvordan kravene etter TEK17 blir ivaretatt. Illustrasjoner er vedlagt i **Vedlegg 1**.

Brannkonsept er utarbeidet, se **vedlegg 2**. Etter anmodning fra styret har Multiconsult gitt en tilleggsuttalelse om rømningsløsningen, inntatt i **vedlegg 3**.

I tilleggsuttalelsen konkluderes det:

Vi bekrefter med dette at kravet til sikker rømningsvei etter TEK17 § 11-1 (1) er ivaretatt ved rømningsløsning foreslått av ansvarlig søker, med maksimal høyde på 7,5 m fra atkomst til stige og ned til terreng. Vi bekrefter også at lokal terrengheving i området under og rundt stigen, ivaretar kravet til sikker rømningsvei.

Byggetillatelser og andre dokumenter fra byggesaken til Glåmseter er tilgjengelige under byggesaksinnsyn her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201805959>

PBE har godkjent tegning med dør og rømningsstige plassert lenger inn på gavlveggen, bak treet. Ved generalforsamlingens vedtak om plassering som på vedlegg 1/«kotesatt tegning», vil det bli sendt inn justert tegning til PBE, i tråd med generalforsamlingens vedtak.

Dokumenter om borettslagets søknad om utfellbare stiger er tilgjengelige her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212086>

Illustrasjon av en utfellbar stige montert på Prinsessealleen 19 er inntatt i **vedlegg 4**.

Styrets innstilling:

Det foreslåtte tiltaket er et tiltak som ikke tidligere er blitt gjennomført i borettslaget og innebærer en fasadeendring, som også vil påvirke fellesareal. Dette ligger utenfor styrets mandat å beslutte og styret ønsker derfor at generalforsamlingen avgjør saken.

Styrets forslag til vedtak:

Tiltaket godtas i tråd med saksfremstillingen:

- Rømningsdør og rømningsstige plasseres mot hjørnet av gavlen som vist i vedlegg 1/ «kotesatt tegning» i denne innkallingen. Kravene i TEK 17 gjelder for tiltaket.
- Rømningsstigen skal enten være samme type som tidligere monterte stiger, eller samme type som de utfellbare stiger borettslaget har søkt om å montere for å bedre brannsikkerheten i borettslaget.
- Det etableres en varig, frittstående forhøyning på ca. 60 cm høyde under rømningsstigen, med en diameter på ca. 85 cm.
- Busk som fjernes under rømningsstigen omplantes på egnet plass i bedet.

Saken krever alminnelig flertall.

Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)