

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag

Møtedato: 11.10.2021

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Skøyen kirke

Til stede: 72 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 78 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Espen Holter Pedersen.

Møtet ble åpnet av Andreas Gehe

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Espen Holter Pedersen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Espen Holter Pedersen foreslått, og som protokollvitne ble Anne Melgård og Mari-Kjersti Tennfjord foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

A Behandling av **Branntiltak for Casinetto borettslag**

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

«Brannsikkerhet – brannkonsept/ branntiltak for borettslaget

Borettslaget har iht. HMS-ansvaret plikt til oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern:

§ 8. Oppgradering av byggverk

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Vurdering av brannsikkerhet til nye loftsutbygginger 2015

Det ble i 2015 nedsatt en egen arbeidsgruppe (branngruppen) bestående av Tarjei Torgersen, Øystein Ulvestad og Hans-Christian Åsheim som hadde følgende mandat: "Gruppen skal vurdere brannsikkerhet til nye loftsutbygginger og komme med forslag til tiltak. En rapport fremlegges for styret med anbefalinger vedrørende følgende:

- Nye generelle regler i loftsveileder for loftsutbygging i borettslaget.
- Vurdere brannrapportenes foreslåtte sikkerhetstiltak på loft.
- Vurdere fasadeendringer ved sikkerhetstiltak
- Vurdering av kostnader for den enkelte utbygger i forhold til tiltak, og eventuelle kostnader for den enkelte utbygger til borettslaget."

Bakgrunnsmateriale for branngruppens vurderinger var:

- Brannsikkerhetsrapport fra Brannstrategi 2015
- Byantikvarens vurdering
- Loftsveileder
- Rapport fra Olav Mittet, Fokus rådgivning
- Befaring av loft (oppsummering etter gruppens vurdering)

Det ble foreslått en rekke alternativ for tiltak som kunne sikre fremtidige loftsutbygginger.

Ekstraordinær generalforsamling 2017

Styret fremmet deretter forslag til ekstraordinær generalforsamling 27.11.2017:

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar brannteknisk utbedring av loftsleiligheter og fellesareal på loft innenfor en kostnadsramme på kr. 6.700.000,-. Kostnadene i prosjektet skal fordeles på de leiligheter som har bygd ut loftet i tråd med borettslagets retningslinjer for utbygging og nytteprinsippet i brl. §5-19. Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 6.700.000,- med pant foran borettsinnskuddene innenfor.

Under selve generalforsamlingen ble det stilt spørsmål om ikke øvrig bygningsmasse (som da ikke har bygd ut loftene) hadde samme problemstillinger ift. rømningsveier/brannsikkerhet, og Fokus redegjorde da for at det kunne være tilfelle, men dette var ikke utredet da man utelukkende hadde sett på problematikken knyttet til loftsleilighetene. Styret så seg da nødt til å ta en pause under generalforsamlingen, ettersom dette var helt nye opplysninger, dvs at også resten av bygningsmassen burde vurderes opp mot forebyggende-forskriften. Styret valgte deretter å trekke forslaget av følgende grunner:

- Styret så behov for å vurdere hele bygningsmassen samlet opp mot forebyggendeforskriften, da det ved eventuelle behov for sprinkling/ andre tiltak også for andre leiligheter bør gjøres i et felles prosjekt.

- Forutsetningen for fordeling av kostnader ville trolig være gal. Nytteprinsippet vil fortsatt være avgjørende, men forutsetningen fra Fokus om at samtlige tiltak var en direkte følge av loftsutbyggingene ville kunne være feil – da tiltakene også kunne være en følge av forebyggende-forskriften og borettslagets generelle HMS-ansvar og ikke nødvendigvis som en direkte følge av loftsutbyggingene.

- Utredning av branntekniske oppgraderinger for videre utbygging av loft.

Styret tok deretter kontakt med flere leverandører, og inngikk en avtale med Rambøll for videre bistand med følgende fremdrift/oppdragsbeskrivelse:

- Vurdering av løsning og kostnadsoverslag for hele bygningsmassen (hvor også utbedring av rømningsveier skal vurderes konkret opp mot andre alternativer). Det skal tas hensyn til at inngrepene i boenhetene og i fellesareal reduseres så mye som mulig. Det skal vurderes om hvilke deler av anbefalte tiltak som er en direkte følge av borettslagets generelle HMS-ansvar etter forebyggende-forskriften, eller om enkelte av tiltakene/omfanget følger av tidligere loftsutbygginger:

- Prosjektering, evaluering og innstilling.

- Beboermøte/ generalforsamlingsbehandling. Det skal redegjøres for hvordan evt. tiltak i boenhetene vil påvirke disse (eksempelvis med illustrasjoner av evt. sprinkling hvis det er aktuelt). Videre bør man redegjøre for vedlikehold / HMS-oppfølging av det/de brannkonsept som velges.

- Kontrahering i etterkant av generalforsamlingens vedtak. Det avholdes oppklarende møter med entreprenører etter behov og man innstiller tilbyder for styret. Kontraktsforhandlinger med entreprenør utføres i samarbeid med styret, herunder valg av entreprisform og kontraktsinngåelse.

- Prosjektledelse i utførelsesperioden.

- Revisjon av borettslagets loftsveileder.

Rambøll foretok vinteren 2019 en brannteknisk kartlegging av bygningsmassen og gjennomgikk eksisterende brannokumentasjon tilhørende Casinetto borettslag. Styret har i det forberedende arbeidet bestilt tegninger av borettslagets bygningsmasse som både kan brukes i arbeidet med nytt brannkonsept/prosjektering og også i andre sammenhenger. Videre er det sammen med brannrådgiver avholdt befaring og møte med Oslo brann- og redningsetat. Sistnevnte har også gitt en skriftlig tilbakemelding i forhold til redningsforhold mv. Man har så langt kartlagt forutsetninger for eksisterende situasjon. Det er identifisert ulike løsninger som kan legges til grunn for en robust og god brannteknisk totalløsning. Felles for løsningene er at de vil kreve utførelse av tiltak som også påvirker andelseiere, og i ulik grad.

I beboermøtet 13. mai 2019, kom det frem at mange beboere hadde tydelige innvendinger mot de foreslåtte løsningsforslagene, som omfattet sprinkling av borettslaget. Det var uklarheter knyttet til kostnader og tiltaket vil være meget inngripende i hver enkelt leilighet.

I forkant av generalforsamlingen i 2019, ble det avholdt møte med byantikvaren, samt forhåndskonferanse med Plan og bygningsetaten for å drøfte problemstillinger knyttet til forbedring av brannsikringen i borettslaget, samt mulighetene for å bygge ut nye loft. Byantikvaren stilte seg positiv til etablering av nye rømningsveier, så lenge de er utformet diskret og tilpasset utførelsen til fasadene. I referat fra forhåndskonferansen fremkommer det at PBE normalt ikke innvilger dispensasjon eller fravik fra krav som angår sikkerhet og rømning i nye prosjekter; «Unntak fra TEK17 kan ikke påregnes godkjent i tilknytning til søknad om bruksendring som medfører utvidelser av leiligheter på loft eller ved opprettelse av nye boenheter.». De presiserer også at rømningssituasjon for eks. bygningsmasse er godkjent slik den er og akseptert av brannvesenet tidligere.

Generalforsamling 2019

På generalforsamlingen i 2019 ble mange av de samme innvendingene fra beboermøtet gjentatt. Styret ville ikke formidle kostnader knyttet til tiltakene, da de mente dette ikke var forenlig med tilbudsprosessen. Det var også stor bekymring fra andelseierne knyttet til det inngripende tiltaket med sprinkling. Det fremstod også som uklart om det vil være mulig med fremtidige loftsutbygginger etter gjennomføring av tiltakene, da styret ikke kunne redegjøre for tilbakemeldingene fra plan og bygningsetaten.

Styrets forslag til løsninger ble nedstemt og et nytt mandat til oppfølging av brannsikring i borettslaget ble vedtatt: *Styret arbeider videre med å utrede alternative løsninger (Protokoll fra generalforsamlingen 2019).*

Ekstraordinær Generalforsamling 2020 - Oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern.

Nåværende styre har fulgt opp mandatet gjennom en egen møteserie med brannrådgiver fra Rambøll med fokus på å få inngående kjennskap til det omfattende materialet som ble utarbeidet.

I den videre prosessen med å utrede alternative løsninger, har styret inngått et samarbeid med Egil Berge AS, da vedkommende har omfattende erfaring fra både brannprosjektering og brann- og redningsetaten i Oslo kommune, samt flere tidligere loftutbygginger på Casinetto.

For å vurdere tilstanden og egnede tiltak, er det foretatt befaringer i bygningsmassen og granskning av eksisterende dokumenter og tegninger med kommentarer fra Oslo brannvesen fra byggetillatelsen gitt 1979.

Arbeidet er oppsummert i en rapport som beskriver kravene til brannsikkerhet for Casinetto borettslag og tiltak som sørger for at sikkerhetsnivået tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. nov. 1984 nr. 1892. slik at styrets plikt til oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern kan oppfylles.»

Oppsummering:

Styret har arbeidet målrettet i samarbeid med brannrådgiver over lengre tid for å sikre et robust brannkonsept som oppfyller forskriftskravene med minst mulig inngripende tiltak og til lavest mulig kostnader.

Med løsninger som ikke omfatter sprinkling og en reduksjon av kostnadene fra forrige brannkonsept på ca 70%, ber vi generalforsamlingen gi sin tilslutning til styrets forslag til vedtak.

Styret vil publisere materiell på hjemmesidene for supplering av saksfremstillingen i forkant av generalforsamlingen. Brannrådgiver Egil Berge og representanter fra Gowens AS, vil stille opp og besvare spørsmål på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får mandat til å iverksette anbefalte tiltak fra brannrådgiver Egil Berge, for å sikre tilfredsstillende rømningssikkerhet og oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå i henhold til byggeforskrift 1985:

«Brannteknisk vurdering

For å sikre tilfredsstillende rømningssikkerhet og oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift 1985, må det gjennomføres tiltak for å øke brannsikkerheten i borettslaget. Det er vurdert en rekke ulike tiltak, slik som etablering av nye rømningsveier fra øverste plan i leilighetene og boligsprinkling i leilighetene. Ut fra en helhetlig vurdering foreslås følgende tiltak for å oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme:

- Det monteres felles brannalarmanlegg, i samsvar med NS 3960, med detektorer i hvert plan i alle leiligheter i alle bygningene i borettslaget. I leiligheter i plan 4, med flere plan, monteres det fulldekkende brannalarmanlegg med detektorer i alle rom i alle plan. Leiligheter med 3 plan og rømningsvei via loft, skal ha en detector per etasje. Det anbefales å velge brannalarmanlegg med avanserte detektorer som reduserer faren for unødvendige alarmer samtidig som de gir hurtigere alarm ved et reelt branntilløp.*
- Det monteres rømningsstiger med ryggbøyle i hver ende av alle svalganger i borettslaget. Der hvor det er praktisk gjennomførbart vil det bli montert utfellbar type.*
- Eksisterende rømningsveier på loft sikres med tilstrekkelig antall nødlys og markeringslys, slik at det er enkelt å finne frem til utgangene. Gangbanene må utbedres noen steder slik at de er trygge å gå på uten snublekanter.»*

Tiltakene utføres med en ramme på ca. 9.6 millioner.

Vedtak: Styret sitt forslag ble vedtatt med overveldende flertall.

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av

Møteleder Espen H. Pedersen /s/

Fører av protokollen Espen H. Pedersen /s/

Protokollvitne Mari-Kjersti Tennfjord /s/

Protokollvitne Anne Melgård /s/