

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Fossheim borettslag avholdes onsdag 25.09.2019 kl. 19:00 i Fellesrommet i 5. etg.

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) Øke kostnadsramme i forbindelse med bytte av heiser

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon: se vedlegg 1.

Forslag til vedtak: Rammen for heisrehabilitering økes fra 5 500 000 til 5 900 000 kroner inkl. mva. og det gis godkjenning for låneopptak på totalt 1 500 000 kroner.

Styrets innstilling: forslaget støttes.

Oslo 12.09.2019
I styret for Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug /s/ Khoa Dang Do /s/ Michelle Horgmo /s/

Jens Kristian Thorsås /s/ Vemund Vikjord /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 tilstede 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.

Vedlegg 1

Heisrehabilitering

Bakgrunn - prosessen så lagt

- Ordinær generalforsamling 22.05.2018: Heisene oppgraderes fra høsten 2018 med en kostnadsramme på kr. 2. 900.000. + mva (enstemmig vedtatt).
- Ekstraordinær generalforsamling 23.01.2019: Budsjettet til heisrehabiliteringen ble økt fra 2 900 900 kr eks mva til 4 400 000 kr eks mva. Dette krevde et ekstra låneopptak på 1 000 000 kr. (vedtatt mot en stemme).

Informasjon fra generalforsamlingen 2018

«Heisene ble oppgradert i 2002. I 2016 ble kabler skiftet i begge heiser på grunn av slitasje som medførte hyppig heisstans. I inneværende styreperiode har det vært store utfordringer med heisdriften, med heisstans flere ganger hver måned. Låsmekanismene i de gamle heisdørene (ytre dører) er svært slitt, og fører til at dørene ikke går igjen. Ytre og indre knappesystem i heisene er også slitt. Styret har bedt om anbud fra alle aktuelle heisselskaper i Norge, men har kun fått inn konkret tilbud fra nåværende heisselskap Thyssen Krupp. Tilbudet inkluderer oppgradering av maskineri og full utskifting av alle heisdører, slik at heisene får automatisk døråpning. Heisombygningen planlegges gjennomført over en periode på ca 12 uker for hver av heisene, slik at én heis vil være i drift mens arbeidet pågår. Arbeidet kan gjennomføres fra høsten 2018 (heis 1) og vil pågå ut over våren 2019 (heis 2).»

Informasjon fra ekstraordinær generalforsamling januar 2019

«Første tilbud som ble lagt frem på generalforsamling i våres var manglende i forhold til bygg- og brannteknisk arbeid. Etter mye arbeid med hjelp fra Heiskonsulenten AS har vi fått inn flere tilbud som styret skal vurdere. På grunn av nye byggetekniske forskrifter blir heisrehabiliteringen dyrere enn først antatt. Forskriftene omhandler blant annet branntekniske arbeider og at heisene skal ha plass til ambulansebårer. Styret ønsker å investere i gode heiser som vil vare lenge framfor heiser med dårligere kvalitet. Styret foreslår derfor å øke budsjettet til heisrehabiliteringen fra 2.900.000 kroner eks mva. til 4.400.000 kr eks mva. Dette vil muligens kreve ytterligere låneopptak på ca. 1.000.000 kroner.»

Informasjon fra innkallingen til generalforsamlingen mai 2019

«Heisrehabilitering: Styret fikk i oppgave på generalforsamling 2018 å starte prosjekteringen og rehabiliteringen av heisene våre. Dette har vært en tidkrevende jobb, som har tatt lang tid for både oss og vår samarbeidspartner Heiskonsulenten AS. Det er mye å ha hensyn til i blokka når vi skal starte et så stort prosjekt, og vi har vært nøye på at arbeidet skal være av god kvalitet, slik at vi unngår unødvendige overraskelser og økonomiske utgifter i fremtiden. Vi har fått tilbud av 4 heisselskaper, og vi jobber med avklaring om hvem som skal få jobben, og med det byggetekniske, samt branntekniske hensyn. Så snart vi vet hvilket selskap som velges, bestilles heisrehabiliteringen, og arbeidet starter da ca. 12-15 uker etter bestilling. Styret har også jobben med å holde de heisene vi allerede har i gang. Heisene følger anbefalt serviceprogram med smøring og kontroller. Dessverre ser vi at heisene stopper støtt og stadig, og vi bruker mye penger på reparasjon av disse.»

Situasjonen per september 2019

Etter en lang prosess gjennom flere styreperioder, står vi nå igjen med to leverandører av heiser til Fosshheim borettslag, og styret er klare for å signere kontrakten. De to alternativene vi står igjen med er Schindler og Thyssen (dagens leverandør).

Men ettersom det tilbudet som styret og Heiskonsulenten foretrekker av de to leverandørene går over de økonomiske rammene den ekstraordinære generalforsamlingen har satt, innkalles det til ny ekstraordinær generalforsamling.

Oppsummerte punkter fra Heiskonsulenten

Schindler tilbyr komplett løsning der alt materiell skiftes ut. Alternativ løsning fra den andre leverandøren er at motvekt og skinner beholdes og tilpasses nytt materiell.

Tilbudet fra Schindler innbefatter større heiskabiner og en bedre dørløsning enn tilbudet fra konkurrerende selskap. Heiskabinen er ca. 60 mm dypere og 50 mm bredere enn det andre tilbudet. Vi mener dette er vesentlig spesielt med tanke på flytting og generell transport av møbler og utstyr. Dørløsningen er bedre i den forstand at dørene leveres med 2 blader mot 4 blader

Øvrige fordeler er at maskinrommet på ca. 60 m² frigjøres, og står til fri disposisjon som teknisk rom eller eventuelt tilkomst til senere takterrasse.

Tilbudet fra Schindler er ca. 650 000.- dyrere enn tilbudet fra konkurrerende selskap og vi mener forskjellen kan forsvares gitt ovennevnte punkter. Prisforskjellen kan i all hovedsak forklares med mer omfattende byggetekniske arbeider for tilpassing av heis i eksisterende sjakter.

Dersom man senere ønsker å hastigheten til 1,6 m/ sek, kan dette utføres med Schindlers løsning, mens det ved rehabilitering (den andre løsningen) må heisene skiftes komplett.

Styrets vurdering til ekstraordinær generalforsamling september 2019

Styrets vurdering er at Schindlers løsning med totalreovering av heiser, heller enn rehabilitering av de gamle heisene er det beste alternativet for oss i Fosshheim borettslag. Det er mindre risiko for vedlikeholdskostnader på sikt, og dermed mer forutsigbart for fremtidige kostnader.

Det fremstår også som positivt at det er kortere leveringstid, og en mer stillegående løsning. Et annet viktig element er at heisene er større og av bedre kvalitet og med mindre energiforbruk. En bonus er at heisrommet frigjøres for annet bruk (noe som kan komme positivt med den dagen vi skal skifte tak og kan vurdere takterrasse).

Konkurrerende leverandør har heller ikke endelig avklart kritiske punkt om nyttelast og areal.

Styret vurderer at løsning med komplette nye heiser, større heiser, en mer automatisert serviceløsning og en bedre dørløsning er å anbefale.

Økonomisk sett mener styret dette er innenfor det forsvarlige for vårt borettslag. Det er også viktig at vi nå får fortgang på denne heisrehabiliteringen, da vi har hatt periodisk sikkerhetskontroll av heisene fra Plan- og bygningsetaten, og vi har fått en del bemerkninger som må utbedres innen to år. Dette er utbedringer mer enn den økningen som nå kreves i budsjettet.

Budsjettet vi har: $4\,400\,000 \times 25\% \text{ mva.} = 5\,500\,000,-$

Totale prosjektkostnader med Schindler = 5 805 375,-

For å få en buffer mot utforutsette kostnader foreslås det at det settes av et budsjett på kr 5 900 000 til å bytte å heisene.

Forslag til vedtak: Rammen for heisrehabilitering økes fra 5 500 000 til 5 900 000 kroner inkl. mva. og det gis godkjenning for låneopptak på totalt 1 500 000 kroner.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Fossheim 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 tilstede 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 Fossheim Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)