

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

---

**Ekstraordinær generalforsamling i Fossheim borettslag avholdes digitalt fra tirsdag 13. oktober 2020 kl. 09:00 til onsdag 21. oktober 2020 kl. 09:00 på <https://vibbo.no/248>.**

Som følge av den ekstraordinære situasjonen og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil selve avstemmingen foregå digitalt. Dette gjøres ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS. I forkant av avstemningen inviteres du til et møte for andelseierne hvor innkommen sak presenteres, samt at det blir mulighet for å stille spørsmål og diskutere.

**For å opprettholde restriksjonene for avstand blir det to stk. møter. Ett kl. 17.00 for andelseiere i 1.-10. etg. og ett kl. 19.00 for 11.-19. etg. Vi ber om at det kommer kun én andelseier fra hver boenhet. Vi tar forbehold om at det kan bli behov for et tredje møte dersom flere enn 50 personer møter opp til hvert møte.**

Saken som skal behandles gjelder rehabilitering av vann- og avløpssystem i Fossheim borettslag. På neste side finner du saksfremstilling og beskrivelse av forslaget.

*Til de som ikke ønsker å avgi sin stemme digitalt:* For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi din stemme. Styret ønsker å oppfordre de som har mulighet til å benytte seg av den digitale avstemmingen til å gjøre det. Dette av hensyn til smittespredning ved fysiske dokumenter.

Oslo 02.10.2020  
I styret for Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug    Khoa Dang Do    Jørgen Hageselle

Michelle Horgmo    Vemund Vikjord

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollvitne foreslås Michelle Horgmo.

Som protokollvitne foreslås Jørgen Hageselle.

### 3. Rehabilitering av vann- og avløpssystem

**Forslagsstiller:** styret

#### **Saksfremstilling:**

På ordinær generalforsamling i 2019 ble det vedtatt å starte prosjektering av rørrehabilitering i Fossheim borettslag. Vedtaket i 2019 kom på bakgrunn av en rapport generalforsamlingen 2018 bestilte og som ble gjennomført av Sintef.

Prosjekteringen gjøres av OBOS Prosjekt. De anbefaler, på bakgrunn av dagens tilstand på avløpsrør og sluk, samt alder på eksisterende vannledninger, samordnet våtromsrehabilitering inklusive utskifting av alle vann- og avløpsrør. Som styret orienterte om i september 2019 bekrefter de også bekymringen vår for at vi nå er kommet til en tid der det er fare for både flere vannskader og restriksjoner på forsikringssekskapenes velvilje. Det ble avholdt informasjonsmøte om prosjektet 27. februar i fellesrommet.

Et slikt arbeid vil medføre utskifting alle vann og avløpsrør fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Dette inkluderer alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Prosjektet vil medføre total rehabilitering av alle bad, inkl. fellestoalett, som en konsekvens av behovet for å skifte vann- og avløpsrør

Arbeidet vil medføre følgende omfang:

<b>Bygningsdel</b>	<b>Forslag til omfang av kontrakt</b>
Avløpsrør	Alle avløpsrør skiftes fra kjeller frem til tak i øverste etasje. Alle sluk på våtrom skiftes ut. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.
Vannrør	Alle vannrør for kaldt og varmt forbruksvann som går gjennom etasjene skiftes ut. Nye stoppekraner for kaldt og varmt vann etableres i leiligheten. Nye synlige rør på bad legges i forkrommet utførelse. Skjulte vannrør utføres doble for sikkerhet (rør i rør system). Hovedrørstrekk i kjeller og korridor med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Gulv på baderom	Gulv rives ned til originalt bærende dekke. Reetableres med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.).
Vegger på baderom	Membran og fliser.
Tak på baderom / wc-rom	Nedsenket himling med gips for å skjule avløpsrør fra sluk etc.
Utstyr på bad	Med unntak for vegghengt toalett som leveres nytt i alle bad vil øvrig eksisterende sanitærutstyr og innredning de- og monteres.

El-anlegg på bad	2 stk. nye kurser etableres. Varmekabler i gulv. Godkjent elektrisk utstyr de- og monteres.
Arbeid på kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Det etableres vannstoppeventil med føler for lekkasjesikring på kjøkken.
Ventilasjon	Nye avtrekksventiler for mekanisk ventilasjon monteres i nedsenket himling eller i vegg.

Total prosjektkostnad for omfang som beskrevet over er estimert til kr 270.000,- inkl. mva. pr. leilighet.

Styret gjør oppmerksom på at felleskostnadene kommer til å øke ifm. rehabiliteringsprosjektet. Det kommer mer informasjon om dette på et senere tidspunkt og det vil varsles i god tid før endringen trer i kraft.

### **Muligheter for beboere**

Det legges opp til at den enkelte eier selv skal kunne sette sitt personlige preg på badet. Eiere står fritt til å bestille og bekoste tilleggsleveranser fra entreprenøren som borettslaget har inngått kontrakt med.

Dette kan være f.eks.

- dusjvegger
- alternative fliser, andre flisformat, dekor- og/eller bordfliser
- nytt sanitærutstyr ut fra spesifisert liste, f.eks. annen wc-skål, dusjvegger, ny servant, speil, etc.
- nytt blandebatteri for kjøkkenbenk, servant, dusj etc.
- LED downlights/ innkassing eventuelt annen belysning
- ny dør til badrom

Annet tilvalg som kan bli aktuelt er innmat i sikringsskap og radioatorventiler.

### **Støv, støy og dager uten dusj/toalett**

Arbeidet vil medføre mye støv og mye støy. Entreprenøren vil stå ansvarlig for byggrenhold underveis i prosjektet og en sluttvask av bad etter ferdigstilling. Beboere må likevel påregne å dekke til noe før oppstart, og rengjøre noe selv etter ferdigstilling. Mens arbeid med rehabilitering av bad pågår vil leiligheten være uten dusj og toalett. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Utskiftingen tar tid, og leilighetene vil bli helt uten vann og avløp i flere dager. Totalt vil arbeidet pågå i omtrent 4-6 uker i hver leilighet. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter utenfor blokken.

### **Veien videre**

Fremdriften av prosjektet er avhengig av flere faktorer som per i dag er ukjente, som blant annet kapasitet hos entreprenøren som velges og hvilke ønsker byggherren har vedrørende byggestart. Styret og OBOS prosjekt er fremdeles i dialog med entreprenørene.

Det skisseres følgende mulige fremdriftsplan for prosjektet:

- Kontrahering av entreprenør: 3.-4.kvartal 2020.
- Oppstart i leiligheter: 2.-3. kvartal 2021.
- Informasjonsmøter for beboere hvor valgt entreprenør deltar: 1-2 kvartal 2021.
- Antatt ferdigstilling: 1.-2.kvartal 2022.

### **Forslag til vedtak:**

Det gjennomføres full rehabilitering av sluk, vann- og avløpsrør samt våtrom jf. saksfremstilling gitt av OBOS Prosjekt. Rehabiliteringsprosjektet finansieres med låneopptak. Estimert låneopptak utgjør kr 43 200 000.

## Stemmeseddel for ekstraordinært årsmøte i Fossheim borettslag (s. 248)

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Signatur: \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3. Rehabilitering av vann- og avløpssystem

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Skjemaet legges i postkassen til styret innen 20. oktober 2020 slik at din deltagelse blir registrert.