



# Ekstraordinært årsmøte 2020

Fossheim Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. oktober - 21. oktober 2020

## Heldigital ekstraordinært årsmøte 2020

Velkommen til Fossheim Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 13. oktober kl. 09:00 og lukker 21. oktober kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/248/arsmote/2020-3>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Rehabilitering av vann- og avløpssystem

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fossheim Borettslag**

Inger Marie Skinderhaug

Khoa Dang Do

Jørgen Hageselle

Michelle Horgmo

Vemund Vikjord

Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

1. 0248 Fossheim Borettslag 13.10.2020.pdf

# 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.

**Beboermøtet avholdes tirsdag 13. oktober i Keysersalen, Sagene Samfunnshus, Kristiansands gate 2.**

**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. Utsiftingen 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.

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

## **Forslag til vedtak**

Michelle Horgmo og Jørgen Hageselle er valgt.



## Rehabilitering av vann- og avløpssystem

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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 forsikringsselskapenes 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:

- 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 baderom

Annet tilvalg som kan bli aktuelt er innmat i sikringssskap 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. Utsiftingen 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 ferdigstillelse: 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.

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.