

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I FOSSUM BOLIGSAMEIE

Tid: 13. juni 2019 - kl. 1900

Sted: Eiksmarka Kirke - Grinilunden

Dagsorden

Sak1: Konstituering

- a. Valg av møteleder:
- b. Registrering av fremmøtte:
- c. Valg av referent:
- d. Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder:
- e. Godkjenning av innkalling og dagsorden:
- f. Til tellekorps ble valgt:

Agenda

Sak 2.: Finansiering av oppussing av oppgangene i Fossum Boligsameie

Bakgrunn

Behovet for oppussing av oppgangene kan være synlig for alle og har vært diskutert uformelt i lang tid. Behovet fikk et konkret uttrykk gjennom vedtak på årsmøtet i 2018, som vedtok oppussing av oppgangene, og betonet oppstart i 2018.

Ifølge *Vedlikeholdsplanen 2016 – 2019* har gulvbeleggene nådd maksimum av sin livslengde.

Plastlistene som var typiske for Selvaags boliger fra 80-tallet oppleves problematiske ved brann, er blitt sprø og/eller har mistet formen.

Inngangsdørene holder ikke dagens krav hverken til brann eller støydemping

Postkasser er delvis defekte og for det meste ganske slitt. Samme type bruksslitasje omfatter vegger, gulvlister og mye av øvrige overflater.

Styret har igangsatt arbeidet på bakgrunn av årsmøtets vedtak og med støtte i de øvrige momentene nevnt over. Konklusjonen er at tiden er moden for oppussing og tidsmessig oppgradering av oppgangene.

Gjennomføring

Prosjektet er stort, sammensatt og komplekst. Derfor har styret tegnet en *samspillavtale* med Selvaag Prosjekt som skal ha rollen som sameiets byggherreombud under prosjektet. Det betyr at igangsettelse og gjennomføring er risikofritt for sameiet og at det blir kompetent gjennomført. Selvaag Prosjekt har

sørget for konkurranseutsettingen, der tre bedrifter i hvert fag er invitert til å levere tilbud. Tilbudene i seg selv utgjør en stor mengde data, som krever kompetanse for å gjennomgå. Under arbeidets gang vil Selvaag Prosjekt fortsatt være sameiets prosjektleder og stå som garantist for kvalitet på arbeidet og for økonomisk risiko ved eventuelle problemer en av underleverandørene måtte komme opp i (konkurs, manglende gjennomføringsevne o.l.).

Selve oppussingsarbeidet vil løpe over en seks måneders periode. Noe av arbeidet vil foregå parallelt i flere oppganger samtidig. Arbeidstid i gjennomføringen vil normalt være mellom kl. 07:00 og 18:00, arbeid utover nevnte tidspunkt varsles.

Det etterstrebes at arbeider som er veldig støyende avsluttes kl. 17:00.

Utforming

Oppgangene er originale fra byggeåret og holder «husbankstandard». Det er naturlig å foreta en oppgradering av standarden, gi oppgangene et tidsmessig uttrykk som kan sammenfalle med boligmassen i området ellers og speile vår egen oppfatning av Fossum som et godt sted å bo. Det er viktig at oppgangene også bidrar til å øke boligmassens markedsverdi. Dette gjør vi ved å velge moderne, stabile og solide materialer og ved å velge fra en palett av farger som er tidsmessige, uten å være motepreget eller flyktige. Detaljer skal samstemme og teknisk standard skal være tidsmessig. Detaljene tør være kjent etter diskusjonene i hver oppgang, men kan oppsummeres slik:

- Gulv i første etasje, i alle oppganger legges med fliser.
- Nedfelt teppe/matte i inngangsparti
- Det legges nytt belegg i trappetrinn og etasjergulv.
- Nytt rekkverk og handløper.
- Alle inngangsdører til leilighetene byttes til nye dører i henhold til Dagens krav; DB 35.
- Vegger og himlinger males.
- Teglvegger børstes og støvsuges.
- Det etableres nye lamper i hver etasje.
- Listverk byttes til nytt i sort aluminium.
- Postkasser byttes til nye.

Hver oppgang har valgt fargepalett og det har vært gjennomført to møter med oppgangstillitsvalgte for å presentere palett, materialer og øvrige prosjekt, samt å oppsummere valgene og diskutere detaljer i prosjektets bestanddeler. I denne prosessen har det aller meste vært relativt omforent, med unntak av enkelte misforståelser som gjelder nye rekkverk og håndløpere i oppgangene. Styret vil derfor legge frem ny løsning under årsmøtet og håper derved å tilfredsstille de aller fleste.

Finansiering

Oppgangsoppussingen er et stort prosjekt. Ifølge de innkomne tilbud vil kostnadene beløpe seg i størrelsesorden 7 millioner kroner – tilvarende ca. 50.000 kr. pr. leilighet. Styret har vurdert forskjellige finansieringsformer og funnet å legge frem én for det ekstraordinære årsmøtet 2019:

Eksisterende lån refinansieres og utvides med inntil 7.500.000 kr. Lånet optas i OBOS-bank og gis en utvidet løpetid som gir terminbeløp tilsvarende dagens. Dette gir den enkelte uforandrete månedlige kostnader – det vil ikke bli nødvendig å øke fellesutgiftene for å finansiere oppussingen. Sameiet inngår en såkalt IN-ordning med banken. Denne ordningen gir den enkelte seksjonseier muligheten til å innfri leilighetens felleslån helt eller delvis, etter eget ønske.

Det har vært viktig for styret å kunne foreslå et prosjekt og en finansiering som både er økonomisk rasjonell for sameiet, bygningenes vedlikeholdsbehov og for den enkeltes økonomiske situasjon. Bygningene er løpende godt vedlikeholdt gjennom årene. Men, det er like fullt løpende oppgraderinger og vedlikehold som vil legge beslag på de årlige driftsbudsjettene. Vinduer,

terrassedører skiftes løpende, fasadene mot nord/øst trenger til maling osv. Disse vedlikeholdsformålene gir ikke samme stordriftsfordeler som et sammensatt prosjekt som oppgangsupussingen. Ved å dekke utgiftene til oppussing av oppgangene gjennom lånefinansiering kan større deler av driftsbudsjettene fremover allokteres til øvrig vedlikehold. Vi kan derfor holde takten i bytte av vinduer og terrassedører og vi kan planlegge renovering av fasadene samtidig med at vi totalrenoverer oppgangene.

Styret har vurdert andre finansieringsformer; økning av felleskostnadene, engangsbetaling fra hver enkelt seksjonseier, oppdeling av prosjektet og tidsforskyving av oppussingen o.l. Styrets helhetsvurdering konkluderer på ovennevnte måte og beslutningen er selvsagt omforent.

Forslag til vedtak – (2/3 flertall kreves):

Fossum Boligsameie vedtar å lånefinansiere oppussing av oppgangene i sameiet og gir styret fullmakt til låneopptak med en ramme på 7.500.000,- samt refinansiere sameiets eksisterende lån med overføring til samme låneinstitusjon.

Sak 3.: Kameraovervåking ved garasjeportene

Fossum Boligsameie har opp igjennom tidene erfart flere innbrudd i garasjelegget. Innbruddstyvene har primært kommet seg inn via garasjeport som har stått åpen, eller anvendt portbrikke som av en eller annen grunn har kommet på avveie. Styret vurderer derfor å skifte system for å åpne garasjeporten, men som et annet preventivt tiltak foreslår styret kameraovervåking på innsiden av garasjelegget. I et sameie skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant seksjonseierne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.

Styret foreslår derfor følgende tillegg til vedtektene - (2/3 flertall kreves)::

«Fossum Boligsameie tillater kameraovervåking av garasjeleggene». Bilder/video lagres i 7, maks 14 dager før disse slettes.»

Møtet avsluttes

Styret

----000----