



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 401

FAGERHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FAGERHOLT BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. august kl. 10:00 og lukker 24. august kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/401>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utvidet vedlikeholdsprosjekt

Med vennlig hilsen,

Styret i FAGERHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jeanette Helen Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Utvidet vedlikeholdsprosjekt

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har over flere år arbeidet med kartlegging av tilstanden på borettslagets bygninger. Gjennomførte tilstandsanalyser og tekniske vurderinger viser at det er behov for rehabilitering og oppgradering av deler av bygningsmassen. *De faglige vurderingene har påvist følgende:*

- *Behov for utskiftning av teglstein for å unngå nedfall*
- *Svakheter og feil ved ventilerende sjikt i fasaden*
- *Svakheter og feil ved tetting og isolasjonstype i fasaden*
- *Rekkverksforhøyning kan modifiseres av beboere og tilfredsstillende ikke høydekravene*
- *Behov for utskiftning av vinduer*
- *Behov for utskiftning av platekledning på balkonger*

Styret har i etterkant inngått avtale med Favn om bistand til innhenting av pristilbud på utbedring/rehabilitering av de manglende som er kartlagt. Ni (9) tilbydere ble invitert til å inngi tilbud i konkurransen, hvorav fem (5) tilbydere har sendt inn tilbud på de oppgavene som ble beskrevet.

Informasjon om prosjektet, tekniske vurderinger, foreslåtte løsninger, fremdrift og økonomiske konsekvenser er presentert i utsendt beboerinformasjon om vedlikeholdsprosjektet.

Konklusjonen av gjennomgangen er at høyblokkene har absolutt høyeste prioritet, og at sikringstiltak er midlertidige tiltak som allerede har pågått i flere år. Favn har også påpekt at alle observasjoner de har gjort av lavblokker tilsier at samme problematikk er gjeldende - men at symptomene er mindre synlige.

ALTERNATIVER

Pakke 1, Nødvendig vedlikehold: er ikke et valgalternativ og vil bli gjennomført uavhengig av utfallet av avstemningen.

Tiltakene i pakke 1 er nødvendige for at styret skal kunne ivareta det lovpålagte HMS-ansvaret, vedlikeholdsplikten og verdibevaring av bygningsmassen.

Den digitale avstemningen gjelder derfor kun om borettslaget skal gjennomføre ytterligere rehabilitering gjennom Pakke 2 eller Pakke 3.

Det er også mulig å stemme nei til begge disse alternativene. Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, vil styret gjennomføre kun Pakke 1.

Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold

Arbeidene omfatter fasaderehabilitering og rekkverksforhøyning av de fire høyblokkene, samt rehabilitering av gavlveggene på lavblokkene. I tillegg vil inngangspartiene i høyblokkene bli oppgradert fra slik de er i dag.

Denne pakken vil bli gjennomført uavhengig av resultatet av avstemningen og er derfor ikke gjenstand for vedtak på generalforsamlingen.

Pakke 2 – Fasader alle blokker

Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering. Komplette pakke

Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker.

Avstemmingen i denne runden handler hovedsakelig om hvor omfattende rehabilitering andelseierne ønsker å gjennomføre, herunder om det er ønskelig å rehabilitere fasadene i hele borettslaget og/eller skifte vinduer. Det vil senere bli gjennomført en ny avstemningsrunde om design og andre detaljer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Pakke 3 – Helhetlig rehabilitering.

Styret vurderer at dette alternativet gir den mest helhetlige og langsiktige løsningen for borettslaget. Ved å gjennomføre arbeidene samlet, reduseres risikoen for ytterligere utvendig rehabiliteringsbehov i nær fremtid, samtidig som bygningsmassen oppgraderes til en bedre teknisk standard. Vinduer i borettslaget er over 30 år gamle og av dårlig standard, disse burde skiftes ut om kort tid selv om de ikke blir skiftet ut nå.

Dersom noen av arbeidene utsettes, må borettslaget regne med å betale mer for enkelte av arbeidene enn det som ligger i nåværende tilbud. Dette fordi rigg og drift av byggeplassen totalt sett har lavere kostnad når flere oppgaver utføres samtidig. Favn har informert styret om at man bør regne med 3% - 7% økning i byggekostnader årlig, dersom man utsetter.

Forslag til vedtak

Andelseiere stemmer over hvilket nivå av oppgradering borettslaget skal gjennomføre:

Pakke 2 - Fasade alle blokker

Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering (Styrets anbefaling)

Dersom flertallet stemmer nei til både Pakke 2 og Pakke 3, gjennomføres kun Pakke 1 – Nødvendig vedlikehold.

Dersom Pakke 2 eller Pakke 3 oppnår nødvendig flertall, gis Styret fullmakt til å arbeide videre med det vedtatte alternativet, herunder videre prosjektering, innhenting av endelige tilbud, finansiering og gjennomføring innenfor de økonomiske rammene som er presentert i informasjonsmaterialet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvidet vedlikeholdsprosjekt
- Mot Utvidet vedlikeholdsprosjekt

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Pakke 2 - Fasade alle blokker. Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.

2. Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering. Komplette pakke. Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker. (Styrets anbefaling)

Vedlegg

1. Antatt økning av felleskostnader i prosent. .png

Beregnet økning i felleskostnadene

Økningen i felleskostnadene skyldes i hovedsak renter og nedbetaling av økt fellesgjeld i forbindelse med rehabiliteringen.

Alternativ	2027	2028	2029	2030	Samlet økning
Alternativ 1	19 %	6 %	3 %	3 %	ca. 34 %
Alternativ 2	33 %	10 %	3 %	3 %	ca. 55 %
Alternativ 3	44 %	10 %	3 %	3 %	ca. 68 %

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.08.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 24.08.26

Selskapsnummer: 401 Selskapsnavn: FAGERHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jeanette Helen Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Egil Ødegård og Camilla Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Utvidet vedlikeholdsprosjekt

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For utvidet vedlikeholdsprosjekt
- ☐ Mot utvidet vedlikeholdsprosjekt

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Pakke 2 - Fasade alle blokker. Omfatter rehabilitering av fasader, balkong vegger, rekkverk og inngangspartier for alle blokker.
- ☐ Pakke 3 - Helhetlig rehabilitering. Komplette pakke. Omfatter alle tiltakene i Pakke 2, samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle blokker. (Styrets anbefaling)



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim