

# Ekstraordinær generalforsamling i Røverkollen Borettslag

---

<b>Møtedato</b>	Tirsdag 13. juni 2006
<b>Møtetidspunkt</b>	18.00
<b>Møtested</b>	Røverbo
Tilstede var og til sammen	82 andelseiere 19 med fullmakt 101 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte Møtet ble åpnet av	Monika Solheim og Anni Broch Janicke Getz

---

## Saksoversikt

- 1 – Konstituering
- 2 – Årsberetning for 2005
- 3 – Årsregnskapet for 2005
- 4 – Godtgjørelser
- 5 – Forslag
- 6 – Valg av tillitsvalgte

---

## 1 – Konstituering

### A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Jan-Erik Nielsen

Vedtak Valgt

### B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

Vedtak Godkjent

### C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Monika Solheim foreslått, og til å underskrive protokollen Anna Secici og Halis Karatas

Vedtak Valgt

### D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak Godkjent

---

**2 – Forslag**

A

**Røverkollen borettslag****Beboerinformasjon til ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2006****Bakgrunn**

Røverkollen borettslag stod ferdigstilt til innflytting i 1974. Etter dette er det foretatt stedvis vedlikehold og utskiftinger, men ingen samlet utbedring av bygningsmassen. Dette bærer bygningen nå preg av både visuelt med skjolder og skader, men også innvendig som følge av rørlekkasjer og fukt gjennom grunnmurer.

Styret i borettslaget har siden 2003 jobbet systematisk for å skaffe en oversikt over vedlikeholdsbehovet, og det er utarbeidet en rekke tekniske rapporter. Disse rapportene er tidligere presentert for beboerne i informasjonsmøter.

**Bygningenes tilstand**

Borettslaget fikk i 2003 utarbeidet en generell tilstandsrapport for hele bygningsmassen, samt en teknisk gjennomgang av heisene. Den generelle tilstandsrapporten konkluderte med behov for videre undersøkelser og kartletting av henholdsvis parkeringshus, fasader og balkonger samt våtrom med røranlegg.

I heisrapporten fra 2003 er det satt opp tiltak for heisene i en prioritert rekkefølge med et kostnadsoverslag på ca. kr. 10-15.000.000,-.

Betongen i parkeringshuset har over lang tid blitt utsatt for smeltevann med veisalt fra bilene. Det er målt høye saltkonsentrasjoner med påfølgende rustangrep på armeringsjernene inne i betongen. Følgene av dette er oppsprekking og løse betongbiter samt at bæreevnen i parkeringsgulvene svekkes. Den utvidede tilstandsvurderingen av parkeringshuset konkluderer med at det er behov for omfattende utbedringstiltak.

Røverkollen borettslag har gjennom flere år hatt problemer med lekkasjer fra det innvendige røranlegget. Ved lekkasjer er det foretatt stedvis opphugging og utskifting av defekte rør. Antallet slike skader har vært økende og borettslaget får ikke lenger dekket kostnadene ved utbedringen gjennom forsikringen. I 2004 fikk borettslaget gjennomført en forprosjekt for våtrom og omlegging av røranlegg. Rapporten konkluderer med at den gjennomgående tilstanden for våtrom, rørføringer og sluk i borettslaget er svak. Baderommene mangler membran og materialbruken i våtrommene for øvrig er ikke av god kvalitet. Med bakgrunn i avdekkede rørbrudd og påviste fuktskader i gulv anbefales det en utskifting og reovering av røranlegget for vann og avløp i nær fremtid.

Fasadene i borettslaget er til dels kledd med asbestholdige eternitplater. Disse utgjør i liten grad noen sikkerhetsrisiko, men fremstår som grå og litt triste med skader i form av skjolder, algevekst og løse betongbiter. Fasadeplatene kan ikke repareres, men må ved skader skiftes ut med plater i andre materialer. Øvrige deler av fasadene består av betong. Her forekommer det sprekker, rust på armering, og nedfall av betongbiter utgjør en sikkerhetsrisiko.

For balkongene er det rekkverkene som utgjør det største problemet. Det er også her snakk om rusten armering og nedfall av betongbiter. Det ble foretatt en detaljundersøkelse av så godt som alle balkongene i 1998. Rapporten fra undersøkelsene konkluderer med behov for utbedring av over halvparten av balkongrekkverkene, mens skadeomfanget på et 50-talls balkonger er så store at det er mer lønnsomt med utskifting.

## Anbefalte tiltak

### 1. Heiser

Utbedring av heiser i henhold til heisrapport fra 2003. Dette er arbeider som borettslaget delvis har forpliktet seg til allerede. Tiltakene er kostnadsberegnet til ca. kr. 15.000.000,-.

### 2. Parkeringshus

Innvendig rehabilitering av parkeringshus. Dette omfatter utbedring av eksisterende skader, forebyggende tiltak i form av såkalt katodisk beskyttelse av betongen, eventuell forsterkning av betonggulvene, ny overflatebehandling og eventuell mer innvendig belysning. Tiltakene tilsvarer det som tidligere er utført for parkeringshusene i Ravnkollen og Emanuefjell borettslag, og er kostnadsberegnet til ca. kr. 15.000.000,-.

### 3. Våtrom

Rehabilitering av våtrom i henhold til alternativ 2 i forprosjektet av 2004. Disse arbeidende omfatter:

- Alle avløpsrør for kjøkken og bad skiftes fra kjellergulv.
- Alle rør for kaldt vann skiftes frem til utstyr på kjøkken og bad.
- Alle rør for varmt vann skiftes ut i hver leilighet.
- Alle bad får banemembran på gulv og smøremembran på vegger. Påstøp, varme-  
kabler og fliser på gulv i bad og vaskerom. Fliser på alle vegger på bad og strie og  
maling på alle vegger på vaskerom.
- Bad og toalett slås sammen til ett rom i 3- og 4-roms leiligheter. Dør fra vaskerom til  
kjøkken blendes.
- Nytt WC, ellers blir alt av utstyr og innredning de- og remontert så langt dette lar seg  
gjøre.
- Nye varmtvannsberedere.
- Ny enkel belysning, stikkontakt og jordfeilbryter.
- Horisontale vannrør legges synlig. Loddrette rør skjules ved innkassing. Slukbunn og  
avløpsrør ved tak skjules men ny himling/innkassing.

Tiltakene er kostnadsberegnet til ca. kr. 65.000.000,-

### 4. Utvendig rehabilitering

Den utvendig rehabiliteringen omfatter arbeider tilsvarende det som er gjennomført i Tiurleiken, Orremyr og nå nylig avsluttet i Emanuefjell borettslag og som også er under prosjektering i Ravnkollen borettslag.

Arbeidene omfatter:

- Etterisolering og teglforblending av fasader.
- Utskifting til nye balkongrekkverk i glassbyggestein.
- Nye balkongrekkverk på luftebalkonger.
- Oppsetting av markiser og innglassing.
- Etterisolering og omtrekking av tak.
- Oppgraving og legging av ny drenering.

Tiltakene er kostnadsberegnet til ca. kr. 100.000.000,

## Styrets anbefaling

Røverkollen borettslag har et stort etterslep i vedlikehold. Kostnadene forbundet nødvendig oppgradering vil uansett bli store, og det er derfor nødvendig å tenke samlet og langsiktig. Styret i Røverkollen borettslag anbefaler å gjennomføre en helhetlig rehabilitering som omfatter alle nødvendige tiltak i 2 faser innen for en 10-års periode.

Styret har lagt til grunn at rehabilitering av heiser og parkeringshus gjennomføres i den første fasen sammen enten våtrom eller fasader – og at oppstart av arbeidene med enten våtrom eller utvendig rehabilitering utsettes med 5 år til en fase 2. Det er vanskelig å gi en bestemt prioritetsrekkefølge for våtrom og utvendig rehabilitering. Enkelte beboere vil være opptatt av det utvendig inntrykket av borettslaget i forhold til resten bebyggelsen på Romsås. Andre beboere har avventet oppussing av sine våtrom lenge i påvente av en rørutskifting og vil prioritere dette.

**Styret vil derfor la generalforsamling avgjøre hvorvidt våtrom skal rehabiliteres før fasader og balkonger eller omvendt.**

Følgende alternativer med tilhørende husleiekonsekvenser der derfor aktuelle:

### Alternativ 1

Tiltak:	Fase:	Stipulert oppstart	Antatt ferdigstillelse
Rehabilitering av heiser	1		
Rehabilitering av parkeringshus	1	Våren 2007	Våren 2009
<i>Våtromsrehabilitering</i>	1		
<i>Utvendig rehabilitering</i>	2	Vinteren 2012	Vinteren 2013
<b>Total prosjektkostnad:</b>	<b>Kr. 196.352.000,-</b>		

**Alternativ 2**

Tiltak:	Fase:	Stipulert oppstart	Antatt ferdigstillelse
Rehabilitering av heiser	1	Høsten 2007	Sommer 2009
Rehabilitering av parkeringshus	1		
<i>Utvendig rehabilitering</i>	1		
<i>Våtromsrehabilitering</i>	2	Høsten 2012	Sommeren 2014
<b>Total prosjektkostnad:</b>	<b>Kr. 194.160.000,-</b>		

Total prosjektkostnad omfatter alle kostnader som vil påløpe prosjektet som: Prisstigning, prosjektering, byggemeldingskostnader, entreprisekostnader og finanseringskostnader. I tillegg er det medtatt 10 % uforutsette kostnader som er normalt ved budsjettering i slike prosjekter.

Forskjellen i total prosjektkostnad for alternativ 1 og 2 skyldes høyere prisstigning for alternativ 1 enn i alternativ 2. Dette fordi det dyreste tiltaket, utvendig rehabilitering, utføres til slutt i alternativ 1.

**Husleiekonsekvenser**

Styret har lagt opp til en finanseringsplan med en jevn opptrapping av felleskostnader som samtidig er tilstrekkelig i forhold til fremdriften og utbetalingene i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringen.

**Alternativ 1 – Husleiekonsekvenser i kr.**

Dagens husleie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	15 %	10 %	10 %			15 %	10 %	10 %
1 870,-	2 151,-	2 366,-	2 602,-	2 602,-	2 602,-	2 992,-	3 292,-	3 621,-
1 922,-	2 210,-	2 431,-	2 674,-	2 674,-	2 674,-	3 076,-	3 383,-	3 722,-
2 149,-	2 471,-	2 718,-	2 990,-	2 990,-	2 990,-	3 439,-	3 783,-	4 161,-
2 198,-	2 528,-	2 780,-	3 059,-	3 059,-	3 059,-	3 517,-	3 869,-	4 256,-
2 355,-	2 708,-	2 979,-	3 277,-	3 277,-	3 277,-	3 769,-	4 145,-	4 560,-
2 932,-	3 372,-	3 709,-	4 080,-	4 080,-	4 080,-	4 692,-	5 161,-	5 677,-
3 084,-	3 547,-	3 901,-	4 291,-	4 291,-	4 291,-	4 935,-	5 429,-	5 971,-

**Alternativ 2 – Husleiekonsekvenser i kr.**

Dagens husleie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	15 %	15 %	10 %			15 %	10 %	5 %
1 870,-	2 151,-	2 473,-	2 720,-	2 720,-	2 720,-	3 128,-	3 441,-	3 613,-
1 922,-	2 210,-	2 542,-	2 796,-	2 796,-	2 796,-	3 215,-	3 537,-	3 714,-
2 149,-	2 471,-	2 842,-	3 126,-	3 126,-	3 126,-	3 595,-	3 955,-	4 152,-
2 198,-	2 528,-	2 907,-	3 198,-	3 198,-	3 198,-	3 677,-	4 045,-	4 247,-
2 355,-	2 708,-	3 114,-	3 426,-	3 426,-	3 426,-	3 940,-	4 334,-	4 550,-
2 932,-	3 372,-	3 878,-	4 265,-	4 265,-	4 265,-	4 905,-	5 396,-	5 665,-
3 084,-	3 547,-	4 079,-	4 486,-	4 486,-	4 486,-	5 159,-	5 675,-	5 959,-

Beregning av felleskostnadkonsekvenser er utført av OBOS Finansavdeling på bakgrunn av kostnadsoverslag fra OBOS Prosjekt og borettslagets budsjett, regnskap og eksisterende økonomi. Rehabiliteringene finansieres gjennom byggelån som konverteres til langtidslån med nedbetaling over 40 år. Det er lagt til grunn en budsjettert rente på 4 %. Det er usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling, og en renteendring vil påvirke nivået på foreslåtte felleskostnader. En renteendring på 1 %-poeng, i forhold til hva som er forutsatt, må kompenseres med ytterligere økning av felleskostnadene med ca. 8 %.

**Avsluttende kommentar**

Røverkollen borettslag må uansett i tiden fremover bruke betydelige midler til oppgradering av heis, overvåking av parkeringshusets tilstand, reparasjoner av fasader og balkonger og utbedring av fukt og rørlekkasjer. En ”flekvis” utbedring av skader og lekkasjer er kostbart, tidkrevende og skaper mye frustrasjon og irritasjon. Det er likevel styrets plikt å gjennomføre vedlikehold av borettslaget selv om også dette medfører økninger av felleskostnadene..

Styrets anbefaling om en helhetlig rehabilitering innebærer et stort økonomisk løft for oss alle. Det vil derimot gi en forutsigbar situasjon som sikrer en kvalitetsmessig god utførelse med forutsigbar økonomi.

---

Alt. 1

Tiltak:	Fase:	Stipulert oppstart	Antatt ferdigstillelse
---------	-------	--------------------	------------------------

<i>Utvendig rehabilitering</i>	2	Vinteren 2012	Vinteren 2013
<b>Total prosjektkostnad:</b>	<b>Kr. 196.352.000,-</b>		

Alt 2

<b>Tiltak:</b>	<b>Fase:</b>	<b>Stipulert oppstart</b>	<b>Antatt ferdigstillelse</b>
Rehabilitering av heiser	1	Høsten 2007	Sommer 2009
Rehabilitering av parkeringshus	1		
<i>Utvendig rehabilitering</i>	1		
<i>Våtromsrehabilitering</i>	2	Høsten 2012	Sommeren 2014
<b>Total prosjektkostnad:</b>	<b>Kr. 194.160.000,-</b>		

## Alt. 3

Rehabilitering av fasade med stipulert oppstart i 2007. Innebærer også nødvendig arbeid på garasjeanlegg samt utskifting av heiser.

<b>Alt. 3</b>	
Total prosjektkostnad (inkl. byggelånsomkostninger og Enøk-støtte)	kr 126 450 100
Finansiert ved låneopptak	kr 110 300 000
Finansiert med egenkapital*	kr 16 150 100
+ Reduksjon kassebeholdning/oppsparte midler	kr 5 244 436
+ Løpende kontantoverskudd i byggeperiode fra drift	kr 10 905 664
= Sum egenkapital finansiert	kr 16 150 100
Økning i felleskostnader pr. 01.07.2006	25 %
Økning i felleskostnader pr. 01.07.2007	17 %
Økning i felleskostnader pr. 01.07.2008	0 %
Effektiv økning	46 %
Kapitalutgifter ved nytt låneopptak dekkes inn slik:	
- Kapitalutgifter på nytt lån utgjør pr. 2011	kr 6 120 000
+ Sum økninger av felleskostnadene	kr 4 360 000
+ Årlig besparelse ved innfrielse av lån nr. 930-36371	kr 2 040 000
= Kontantoverskudd til ordinær drift*	kr 310 000

## Alt 4

Rehabilitering av våtrom med stipulert oppstart i 2007. Innebærer nødvendig arbeid på garasjeanlegg samt utskifting av heiser.

<b>Alt. 4</b>	
Total prosjektkostnad (inkl. byggelånsomkostninger og Enøk-støtte)	kr 79 361 500
Finansiert ved låneopptak	kr 68 500 000
Finansiert med egenkapital*	kr 10 861 500
+ Reduksjon kassebeholdning/oppsparte midler	kr 4 981 846
+ Løpende kontantoverskudd i byggeperiode fra drift	kr 5 879 654
= Sum egenkapital finansiert	kr 10 861 500
Økning i felleskostnader pr. 01.07.2006	15,00 %
Økning i felleskostnader pr. 01.07.2007	4,00 %
Økning i felleskostnader pr. 01.07.2008	0,00 %
Effektiv økning	20 %
Kapitalutgifter ved nytt låneopptak dekkes inn slik:	
- Kapitalutgifter på nytt lån utgjør pr. 2011	kr 3 800 000
+ Sum økninger av felleskostnadene	kr 2 140 000
+ Årlig besparelse ved innfrielse av lån nr. 930-36371	kr 2 040 000
= Kontantoverskudd til ordinær drift*	kr 380 000

**Vedtak:**



### 1. Forslag om utsettelse

Antall for: 40  
Antall mot : 56

**Vedtak:** Forslag om utsettelse falt

### Det ble stemt over rehabilitering eller ikke rehabilitering

**Vedtak:** Rehabilitering ble enstemmig vedtatt

### 2. Det ble stemt over total rehabilitering (alt. 1 og 2) eller en enklere løsning (alt. 3 og 4)

Antall for total rehabilitering: (alt. 1 og 2) 78  
Antall for enklere løsning (alt. 3 og 4): 18

**Vedtak:** Total rehabilitering ble vedtatt mot 18 stemmer

### 3. Det ble stemt over alternativ 1 eller 2

Antall alt. 1 45  
Antall alt. 2 50

**Vedtak:** Alt. 2 ble vedtatt

Generalforsamlingen ble hevet kl 21.10

Protokollen godkjennes av undertegnede

Jan-Erik Nielsen /s/  
Møteleder

Monika Solheim /s/  
Referent

Anna Secici /s/  
Protokollvitne

Halis Karatas /s/  
Protokollvitne