

## Protokoll til årsmøte 2020 for Rognerud Borettslag

Organisasjonsnummer: 950390158

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 26. oktober kl. 09:00 til 3. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 97

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

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

#### Vedtak

Tove Sand og Edit Steinsheim er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 90

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Igangsetting av rehabilitering av Vann- og avløpsnett i borettslaget

Forslagstiller: Styret

Innledning:

Vedlikehold av borettslagets bygningsmasse er en av styrets aller viktigste oppgaver. Manglende vedlikehold av bygningsmassen vil resultere i et økonomisk tap for andelseierne.

Det kreves i utgangspunktet ikke vedtak på generalforsamlingen for å igangsette vanlig og nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, jf. borettslagsloven § 8-8 og § 8-9. Den foreslåtte rehabiliteringen kan i utgangspunktet vedtas av styret ved styrevedtak.

Styret ønsker imidlertid å informere nærmere om situasjonen og planene for utbedring. I tillegg ser styret det som hensiktsmessig at rehabiliteringen bygger på et demokratisk vedtak. Det kreves kun simpelt flertall for vedtak om rehabilitering.

Borettslaget har et vedlikeholdsetterslep på VVS installasjoner. Som følge av dette forekommer det hyppig behov for reparasjoner i forbindelse med lekkasjer i boenheter



og i fellesarealer. Risiko for hyppigere og mer omfattende lekkasjer og uønskede hendelser forventes å øke i årene fremover dersom utskifting av Vann- og Avløpsnettet ikke skiftes.

Installasjoner for Vann- og avløpsnettet er fra byggeåret 1961 og har passert sin tekniske levealder.

Styret informerte for første gang om planlagt utskifting av vann- og avløpsinstallasjoner på generalforsamlingen i 2019.

Anbudskonkurranse:

Styret utlyste konkurranse for å kontrahere konsulent for bistand i prosjektutvikling. Multiconsult avdeling Ryen ble valgt for oppdraget basert på det mest fordelaktige tilbudet basert på økonomi og kvalitet. Multiconsult avdeling Ryen har lang og omfattende erfaring med rehabilitering av borettslaget tilsvarende prosjektet som Rognerud borettslag står ovenfor.

Multiconsult har utarbeidet en detaljert kravspesifikasjon som er sendt ut til 4 erfarne entreprenører for denne type rehabilitering. Multiconsult er svært fornøyd med responsen fra de 4 tilbyderne. Det var 4 svært jevne tilbud som ble levert noe som tyder på hard konkurranse og stor interesse for jobben. Dette er svært gunstig for borettslaget.

De fire tilbyderne er:

- Sans bygg AS
- AF byggfornyelse AS
- BVM byggfornyelse AS
- Tore Orvel AS

Ved oppgradering av Vann- og avløpsnettet (VA) vil hele bygningsmassen bli påvirket av tiltaket. Det vil bli skiftet ledning fra offentlig nett ved offentlig vei, og frem til alle våre 6 boligblokker. Det vil skiftes samtlige rør i kjeller, sjakter og frem til hvert enkelt våtrom i våre boenheter.

Enkelte beboere har nylig oppgradert sine bad i henhold til avtalt kravspesifikasjon. Disse kan søke om bevaring av bad. Der nylig renoverte bad tilfredsstiller krav til dagens standard badet helt- eller delvis kunne bevares. Dette vurderes av entreprenør i hvert enkelt tilfelle. De med bevaringsbad vil få en kompensasjon i form av tilbakebetaling etter ferdigstillelse.

Kort beskrivelse av prosjektet:

Prosjektets omfang i korte trekk:

- Rehabilitering av våtrom med utskifting av rørstammer til bad/kjøkken/WC
- Utskifting av rørgater i kjeller med evt asbestsanering
- Oppussing av vaskekjellere og utskifting av hagekraner

- I hver blokk etableres nytt komplett felles berederanlegg med luft/vann varmpumpe, vvc ledning og blandeventil.
- Relining av eksisterende innvendig overvann / taknedløp.
- Utskifting av hovedvannledninger og utskifting / relining av spillvann – og overvannsledninger frem til kommunal hovedledning.
- Kanalrengjøring Ventilasjon

Konsulenten har anbefalt å legge standarden på et robust kvalitativt nivå, men med nøkternhet. Standardbard bygger på et utvalg av 6 ulike type flis, standard baderomsinnredning og åpen rørføring. I tillegg vil entreprenør fremlegge flere tilvalgsmuligheter både innenfor type fliser, baderomsinnredninger, utvidelse av originalbad med mer. Andelseiere vil kunne velge tilvalg for installasjonsmetode skjult røropplegg, eller fritt få montert utstyr som er anskaffet av andelseier selv.

Borettslaget har lagt vekt på bærekraftig løsninger med fokus på energioptimalisering. Det vil etableres felles varmtvannsberedere i kjeller som alle leiligheter vil kobles til. Varmtvannet vil delvis bli varmet opp av luft-vann varmpumpe som vil gi en reduksjon i den totale energikostnaden. Alle beboere får egne vannmålere som vil måle det faktiske forbruket av varmtvann. Beboere vil kun betale for eget forbruk.

Det er mange fordeler med felles anlegg for varmtvannsberedere foruten energibesparelsen som følge av varmpumpeløsningen:

- Redusert risiko for lekkasje i leilighetene
- Økt arealutnyttelse i leilighetene
- Økt miljøgevinst i form av 3-5 beredere i kjeller pr blokk, fremfor opp mot 40 beredere i leiligheter pr blokk
- Ved å beholde dagens løsning med beredere i hver leilighet måtte det blitt etablert et sluk i rommet der bereder er plassert. Dette ville medført vesentlig økte kostnader.

Borettslaget vil måtte avsette deler av fellesarealer i kjeller til berederrom.

Tentativ fremdrift:

- Signering kontrakt med entreprenør er 02. november.
- Estimert oppstart arbeider primo februar 2021.
- Byggefase estimert å vare frem til oktober 2021.

Det er anslått at det tar ca 5 uker å rehabilitere hvert bad. Entreprenør vil gå i gang med alle bad i én-og-én oppgang.

Mens rehabiliteringen pågår, vil entreprenør sette opp midlertidig brakkeløsninger for beboere i den perioden det jobbes i hver oppgang. Mens arbeidene pågår i din oppgang, vil mesteparten av tiden alt vann og avløp være avstengt. Viktig å huske at avløpene også er frakoblet. I de midlertidige brakkene vil det være fasiliteter som dusj, WC og

servant. Det vektlegges spesielt god hygiene grunnet Covid 19, med hyppig nedvask og desinfisering.

Multiconsult sin innstilling til entreprenør:

Vi har mottatt tilbud i fra fire entreprenører og vi har hatt tekniske avklaringsmøter med tre av dem.

På bakgrunn av dette innstiller vi Sansbygg AS til å utføre arbeidene.

Tilbud fra Sansbygg – Pris kr. 60.711.796,- inklusive mva.

De er ikke rimeligst og ikke dyrest, men basert på en totalvurdering og erfaring med dette firma i flere oppdrag gjennom mange år, mener vi de vil tilby den beste løsningen og sluttproduktet. Nøkkelpersonene som er avsatt til prosjektet har vi god erfaring med og har hatt et godt samarbeide med i andre tilsvarende prosjekter. De viser også til at de nylig har gjennomført oppdrag med leiligheter/bygning med samme innvendig struktur. I tillegg så er det svært få reklamasjonssaker knyttet til prosjekter som Sans bygg AS har utført.

Økonomi:

Rehabiliteringskostnad/låneopptak er lagt inn med kr 72.000.000,- iht. avtale med styret.

Arbeidene forutsettes igangsatt pr. 01.02.21 og avsluttet pr. 31.10.21. Nytt lån er lagt inn med

avdragsfrihet i prosjektperioden. Nytt lån forutsettes delutbetalt pr. 01.02.21 og pr. 01.07.21.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen:

- Prosjekt VVS
- Prosjektperiode 9 mndr.
- Løpetid lån 30 år
- Prosjektkostnad kr 72 000 000
- Finanskostnader kr 906 583
- Total prosjektkostnad kr 72 906 583
- Låneopptak kr 72 000 000
- Økning av felleskostnader pr. 01.01.2021 - 20 %
- Økning av felleskostnader pr. 01.01.2022 - 15 %

Følgende generelle forutsetning er endret i forhold til analyse av 11. februar 2020:

- Budsjettert rente på lån er lagt inn med 2,30 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå.

Se vedlegg:

01 Informasjonsskriv Rør- og våtromsrehabilitering

02 Budsjett revidert 15.10.2020

03 Rognerud borettslag\_VVS

04 Rognerud borettslag\_VVS\_Analyse

05 Rognerud borettslag \_leilighetsfordeling

06 Rognerud Brl - sammenstilling av inntømme tilbud

### **Vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om gjennomføring av komplett utskifting av vann- og avløpsinstallasjoner i borettslaget iht. ovennevnte saksopplysninger.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån i denne forbindelse på opptil NOK 72.000.000,- i tråd med gitte vilkår.

Generalforsamlingen gir styret mandag til å ta beslutninger på vegne av borettslaget innenfor de økonomiske rammene tilsvarende lånesum.

Antall stemmer for vedtak: 91

Antall stemmer mot: 10

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder:

Bjørn Erik Skjefstadhagen /s/

Protokollvitne:

Tove Sand /s/

Protokollvitne:

Edit Steinsheim /s/

