

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag avholdes digitalt i perioden 21.09.2020 – 29.09.2020 på www.vibbo.no (beboerportalen til OBOS).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

FORSLAG FRA STYRET

Rehabilitering av garasjeanleggene

Oslo 04.09.2020
i styret for Enerhaugen Borettslag

Rune Berge Geir Erik Moen Ron A. Emil Bakke Inga Marie Holst Astrid Elisabeth Pihl

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Forslag – Rehabilitering av garasjeanleggene

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunnen for forslaget

Som følge av vedtak på generalforsamlingen i 2016 bestilte styret en generell tilstandsanalyse av borettslagets bygningsmasse for å kartlegge og få oversikt over vårt fremtidige vedlikeholdsbehov. Styret engasjerte Hjellnes Consult til oppdraget, et selskap som senere ble kjøpt opp og innlemmet i Multiconsult.

Rapporten avdekket en god del skader på betong og bærekonstruksjonene til blokkene våre, samt et etterslep på vedlikehold på flere områder. Styret bestilte derfor en mer utdypende analyse av bygningsmassen og flere prøvetakinger av betongen for å avdekke omfanget av skadene.

Resultatene av undersøkelsene og funnene i den nye rapporten ble lagt frem for beboerne på et eget beboermøte og en ekstraordinær generalforsamling våren 2018. Basert på rapporten fra Multiconsult, la styret frem en anbefaling om å prioritere fremtidige rehabiliteringsprosjekter i borettslaget med følgende rekkefølge:

1. Garasjeanlegg
2. Tak
3. Fasader
4. Våtrom, ventilasjon og varmeanlegg

Årsaken til at garasjeanlegget ble prioritert høyest, var de til dels store skadene i bærende betongkonstruksjoner, som Hjellnes Consult i 2017 anbefalte rehabilitert i løpet av 3 år.

Den ekstraordinære generalforsamlingen vedtok at styret skulle gjennomføre et forprosjekt på garasjeanleggene og at resultatet av forprosjektet, finansieringsplan og fremdrift legges frem for beboerne på en fremtidig generalforsamling.

Etter en grundig utvelgelsesprosess på forsommeren 2018, valgte styret å inngå avtale med Norconsult som borettslagets rådgiver i den videre prosessen med forprosjektet.

Forprosjektet

Siden oppstarten av forprosjektet høsten 2018, har styret jobbet tett sammen med Norconsult for å avklare nødvendige tiltak basert på tilstandsanalysen. Dette har resultert i følgende anbefalte tiltak i borettslagets tre garasjeanlegg:

- Betongrehabilitering
- Drenering rundt garasjeanleggene
- Membran på innvendige betongdekker og under takhager
- Oppgradering av elektrisk anlegg
- Oppgradering av brannsikkerhet, inkl. varslingsanlegg i fellesarealer (også boligetasjene) og fornyelse av sprinkleranlegg
- Ladestasjoner til elbiler
- Montering av nettingboder i forbindelse med parkeringsplasser
- Utskifting av garasjeporter og branndører
- Delvis oppgradering av ventilasjonen

Betongrehabilitering, drenering og membran

Norconsult anbefaler rehabilitering av alle bærende betongkonstruksjoner i garasjeanleggene, med en strategi basert på elektrokjemisk passivering (kloriduttrekk), re-alkalisering og

mekanisk reparasjon.

I tillegg kommer generell oppgradering av garasjeanleggene til dagens forskriftskrav så langt dette er mulig.

Dreneringen rundt garasjene og taktekingen (membranen) på takhagene skal utbedres, da vi har vært plaget med vannlekkasjer som igjen skader betongkonstruksjonene.

Oppgradering av elektrisk anlegg og brannsikkerhet

Brannsikkerheten anbefales oppgradert til dagens byggeforskrifter så langt det lar seg gjøre, særlig knyttet til varsling, sprinkelanlegg, brannskiller, branndører og merking av rømningsveier. Det vil bli automatisk brannvarsling i alle fellesarealer i blokkene.

Oppgraderingen av det elektriske anlegget vil også bidra til bedre brannsikkerhet, da el-bil-ladingen som gjøres i dag utgjør en reell brannfare.

Elbil-lading

Det er i dag mange beboere som står på venteliste for å få lade plass til elbil i borettslaget, og dagens ladeplasser er ikke forskriftsmessig. I forbindelse med prosjektet planlegges det for et smart, sikkert og fleksibelt anlegg med lading på en tredjedel av plassene fra start (med mulighet for ytterligere utvidelse av ladeanlegget i fremtiden).

Borettslaget vil søke Oslo kommune om tilskudd til etablering av ladestasjoner, iht. gjeldende tilskuddsordning.

Nettingboder

I tillegg legges det opp til mulighet for nettingboder i tilknytning til parkeringsplassene i de garasjeanleggene der dette er praktisk mulig. Dette gjør at lagring av f.eks. bilutstyr, bildekk m.m. kan gjøres i tilknytning til bilparkeringen.

Porter og dører

Porter og dører skiftes, og tilgjengeligheten gjennom brannslusene inn til garasjene forbedres ved at det monteres automatisk dørautomatikk på dørene og tersklene reduseres.

Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonskanaler i garasjeanlegget renses. Viftene i forbindelse med garasjeanleggene byttes ut.

Konkurransesgrunnlag og anbudsinnhenting

Norconsult ferdigstilte konkurransegrunnlaget rundt juletidene i 2019 og prosjektet ble like over nyttår sendt ut på anbud for prising. Det er avholdt anbudsbehandling med påmeldte entreprenører og leverandører den 27. januar 2020. Det var stor interesse blant entreprenørene for prosjektet. Hele syv entreprenører leverte inn anbud innen fristen, et svært høyt antall gitt kompleksiteten og størrelsen på prosjektet.

Norconsult AS har gjennomført en evaluering av de innkomne tilbud med gjennomgang av mottatt dokumentasjon, kontroll av oppfyllelse av kvalifikasjonskrav stilt i konkurransegrunnlaget og sammenligning av tilbudene iht. angitte tildelingskriterier. Kvalifikasjonskravene har vært delt inn i følgende hovedkategorier:

- Tilbyders organisatoriske og juridiske stilling
- Tilbyders økonomiske og finansielle soliditet
- Tilbyders tekniske og faglige kapasitet
- Forpliktelseserklæring for underentreprenører (UE)

Tildelingskriteriene har vært følgende:

«Tildeling av kontrakt vil skje på basis av hvilket tilbud som har det beste forholdet mellom pris og kvalitet, basert på følgende kriterier:

- Pris (50 %)
- Oppgaveforståelse og fremdrift (25 %)
- Kompetanse hos nøkkelpersonell (25 %)

I evalueringen av oppgaveforståelse er tentative fremdriftsplaner og skriftlige oppgaveforståelser vurdert, der fornuftig inndeling i etapper for å hensynta beboere og bruk av garasjeanleggene under arbeidene er vektlagt spesielt. Enkelte tilbydere har lagt opp til samtidig jobbing i flere plan og garasjer, mens andre har lagt opp til ferdigstilling i ett plan før neste plan påbegynnes. De fleste tilbydere har levert gjennomtenkte fremdriftsplaner og gode oppgaveforståelser, og samtlige tilbydere har tilbudt prosjekt- og byggeledere med lang erfaring og relevant kompetanse.

Vurdering og anbefaling

På bakgrunn av vurdering av tildelingskriteriene har Norconsult AS anbefalt styret valg av entreprenør.

Den foreslåtte entreprenøren, Eide Entreprenør AS, tilfredsstiller samtlige kvalifikasjonskrav og har levert et svært oversiktlig tilbud. Tilbudssummen er ca. 4 millioner kroner lavere enn neste tilbyder. Samtlige prisede poster i mengdebeskrivelsen er gjennomgått, og det er ikke gjort funn som tyder på taktisk prising eller feilprising. Det er ikke tatt noen forbehold i tilbudet. Referanseprosjektene som er oppgitt er meget relevante, og tilbudt prosjektleder og byggeleder har lang erfaring fra tilsvarende prosjekter. Samtlige underentreprenører for de tekniske fagene er oppgitt med tilhørende signerte forpliktelseserklæringer, og tilbudsskjema er fylt ut med timepriser for alle typer mannskap for eventuelle endringsarbeider.

Fremdrift og byggeperiode

I den tentative fremdriftsplanen er det lagt opp til at ett og ett garasjeplan ferdigstilles og klargjøres for bruk før arbeidene i neste garasjeplan påbegynnes. Estimert byggeperiode for prosjektet er beregnet til 18 måneder.

Oslo kommune Plan- og bygningsetat har godkjent rammesøknaden for prosjektet. Styret er sammen med entreprenør klar for å søke om igangsettingstillatelse dersom Generalforsamlingen vedtar prosjektet og vil deretter konkretisere den videre fremdriften. I tillegg vil styret undersøke hvorvidt det er mulig å korte ned byggetiden med forbehold om at dette ikke skaper ulemper for borettslaget eller fordyrer prosjektet.

Midlertidig parkering mens arbeidene pågår

Styret er opptatt av å ivareta dagens leietakere i garasjeanleggene mens arbeidene pågår. Det legges opp til etappevis rehabilitering for en mest mulig smidig parkeringssituasjon underveis i prosjektet. Så langt det er mulig vil leietakerne tilbys midlertidig parkeringsplass ved ledighet i de garasjene som til enhver tid ikke er under rehabilitering, eller på borettslagets utendørsparkering bak E7. Likevel må flere av de som leier garasjeplass måtte påberegne å ha bilene stående gateparkert i rehabiliterings-/byggeperioden. Det vises her til ordningen med beboerparkering.

Det vil ikke bli innkrevd leie i den perioden leietaker av parkeringsplass må parkere utenfor borettslagets parkeringstilbud.

Kostnader

Tilbudet på garasjerehabilitering inneholder både arbeid som er prosjektert gjennomført, og opsjoner på arbeid som må gjøres hvis det avdekkes behov for å utvide arbeidsomfanget

undervegs. Opsjonene er en trygghet for at vi, tross at vi ikke vet alt om anleggene, får en god pris også på elementer som kan komme til utførelse. Videre må man i ethvert rehabiliteringsprosjekt påregne at det dukker opp uforutsette kostnader.

På grunn av at dette er en kompleks jobb som krever tett, profesjonell oppfølging, har styret også hentet inn pristilbud på byggeledelse og SHA-oppfølging (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø -tidligere kalt HMS) på byggeplassen.

Kostnadsramme for garasjerehabilitering inkludert opsjoner, prosjektledelse, SHA-oppfølging og usikkerhetsmargin er kr 45 000 000.

Styrets forslag til finansiering av garasjerehabiliteringen:

Kostnadsramme garasjer:	kr 45 000 000
Bruk av oppsparte midler:	kr -5 000 000
Låneopptak til garasjerehabilitering:	kr 40 000 000

Lånet vil betjenes uten å måtte øke felleskostnadene mer enn normal indeksregulering.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til igangsetting av garasjerehabiliteringen innenfor en kostnadsramme pålydende kr 45 000 000. Prosjektet lånefinansieres som vil medføre en økning av fellesgjelden for den enkelte andelseier.