

Innkalling ekstraordinær generalforsamling

# Bertramjordet borettslag

*Videre vedlikehold og oppgradering av rekkehus*

Grendehuset, Bertramjordet 25

**Onsdag 30.03.2022 kl. 18.00 – 20.00**



# Saksliste

## 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Valg av sekretær
- 1.5 Valg av 1 representant til å underskrive protokollen sammen med møteleder

## 2. Overordnet utbyggingsplan for rekkehusene

Se vedlegg.

Planforslaget om blant annet mulighet for påbygg og utbygging av rekkehusene er fortsatt ikke ferdig behandlet i Oslo kommune. Forslaget sendes til politisk behandling 8. april og det ventes et endelig vedtak i august 2022.

Innholdet i forslaget er imidlertid kjent, og har vært presentert i beboermøter og i andre fora. Det har også siden høringsrunden i juni 2020 vært tilgjengelig under [«saksinnsyn»](#) hos PBE

Med utgangspunkt i planforslaget er det utarbeidet forslag til en overordnet utbyggingsplan for rekkehusene i borettslaget. Forslaget følger planforslaget.

Vanlig prosedyre hvis en andelseier ønsker å utvide boligen sin, er at vedkommende først sender en søknad til styret, som deretter legger søknaden frem for et ekstraordinært årsmøte. Godkjenning krever 2/3 flertall. På dette grunnlag kan andelseieren sende søknaden videre til Plan- og bygningsetaten.

Ved å godkjenne en overordnet utbyggingsplan, med planforslagets juridisk bindende tegninger som grunnlag, kan årsmøtet delegerere til styret å godkjenne slike søknader i fremtiden. Det må alltid være en forutsetning at søknaden ligger innenfor de rammene som utbyggingsplanen setter.

### Styrets forslag til vedtak:

- a) *Det vedlagte forslaget til overordnet utbyggingsplan for rekkehusene i Bertramjordet borettslag godkjennes.*
- b) *Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen. Søknader om dispensasjoner fra gjelde utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.*

### 3. Rehabilitering av rekkehusene

I likhet med blokkene skal også rekkehusene rehabiliteres og oppgraderes. De aller fleste av tiltakene som er gjennomført i blokkene foreslås også gjennomført for rekkehusene. Målet med tiltakene er:

- 1) Redusere energikostnader til oppvarming
- 2) Redusere fremtidige kostnader til vedlikehold

#### De viktigste tiltakene for å oppnå dette er:

- Bytte av alle dører og vinduer til U-verdi 0,8
- Etterisolering av alle fasadene med 5 cm og ny isolasjon og vindsperre
- Balansert ventilasjon
- Bruk av vedlikeholdsvennlig fasadekledning som ikke trenger overflatebehandling på 30 år

I tillegg til disse tiltakene må alle rekkehusloftene gjennomgås, saneres for fukt- og muggskader, og bygges opp slik at slike skader ikke oppstår på nytt. Dette er den delen av prosjektet det knytter seg mest usikkerhet til.

### Beskrivelse av tiltak:

#### Fasader

- Eksisterende panel rives, inkludert utvendige boder
- Ny isolasjon
- Ny vindsperre
- Ny kledning type «Nord» fra Bergene Holm
- Omramminger rundt vinduer og dører

#### Nye vinduer, balkongdører, ytterdører, boddører

- Vinduer og balkongdører, samme leverandør som til blokkene, med aluminiumskledning
- Ytterdører, inkludert låsekasse, sylinder og 3 nøkler pr dør
- Boddører isolerte, med sparkeplate.

#### Balkonger, svalganger

- Eksisterende balkonger og balkongtak rives.
- Nye balkonger og balkongtak bygges i samme størrelse.
- Balkonggulv
- Nye Rekkverk (enten i stål eller i treverk)

#### Tak over innganger og balkongdører

- Eksisterende tak over innganger og balkongdører rives
- Nye fundamenter til tak over inngang
- Nye tak bygges i samme størrelse

#### Takarbeider

- Alle hovedtak rives ned til takstoler
- Nye undertak
- Utskifting av råtne takstoler
- Reparasjon av dårlig diffusjonssperre mellom 2. etg og loft

- Luftelyrer i alle møner
- Snøfangere
- Vindskier med beslag i alle gavler og mellomgavler
- Nye takrenner og nedløp
- Brannsikring av gesimser

#### **Levegger/ markterrasser**

- Tilpasning til eksisterende markterrasser
- Nye levegger

#### **Ventilasjon**

- Lunosventilasjon tilsvarende som for blokkene
- Nye viftemotorer på loft
- Nye kjøkkenhetter (de fleste må skiftes for å være kompatible med nye vifter)

#### **Varmestyring**

- Nye radiatorventiler
- Termostathoder byttes
- System for varmeregulering (Eaton x-comfort)

## **Budsjett**

### **xx millioner med usikkerhet på 5 % +/-**

Kostnaden er større enn vi ble forespeilet før generalforsamlingen i 2020. Det er flere grunner til dette. For det første har vi sett en ekstraordinær prisstigning i byggebransjen som følge av pandemien. I tråd med den høye prisstigningen vi nå ser generelt, vil antakelig det høye prisnivået være en god stund fremover.

I tillegg til dette har deler av rehabiliteringen vist seg å være mer komplisert enn først antatt. Blant annet gjelder dette problematikken rundt fukt på mange av loftene.

Økningen i fellesgjeld til vedlikehold/oppgradering av rekkehusene fordeles på alle andelseierne i borettslaget etter den vanlige fordelingsnøkkelen. Alle kostnader i tilknytning til påbygg eller tilbygg dekkes av de aktuelle andelseierne i rekkehusene, enten i form av at merkostnadene tillegges fellesgjelden for disse andelseierne, eller dekkes direkte.

Postene «bygherrereserve» og «diverse uforutsett» utgjør til sammen 8,6 MNOK. Målsettingen er at minst mulig av denne reserven skal brukes. Dette vil redusere lånebehovet tilsvarende.

«Egenkapitalfinansiering (REZBULID m.v.)» er «overskuddslikviditet» fra blokkprosjektet. Dette skyldes at borettslaget mottok kontanttilskuddet (5,2 MNOK) fra REZBUILD etter at prosjektet var startet opp og at cirka 3 MNOK i utbetalte låneopptak i OBOS Banken ikke er benyttet.

Oppdatert oversikt over virkninger for fellesgjeld og fellesutgifter følger som vedlegg til denne innkallingen.

<b>BUDSJETT</b>			
KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT Inkl. mva.	Kommentarer
901	Arkitekt	200 000	SHARK Diverse avklaringer før oppstart
902	Byggeteknisk konsulent		
903	VVS Konsulent		
904	Elektrokonsulent		
905	Landskapsarkitekt		
906	Geoteknisk konsulent		
907	VVA Konsulent		
908	Prosjektledelse	792 000	OBOS Prosjekt
909	Andre konsulenter	200 000	Norconsult. Brann, RIBB
911	Byggeledelse	792 000	OBOS Prosjekt
912-914	Administrasjon	300 000	Honorar til styret
915	Byggelånsrenter		
916	Kopiering		
917	Bygningsgebyr		
918	El. gebyr		
919	Andre gebyrer		
921	Forsikring		
922	Markedsføring		
929	Andre kostnader		
931	Tomtekostnader		
941	Entreprenør 1 - DVS	69 977 975	DVS Alternativ A
942	Entreprenør 2 - varmestyring og radiatorventiler	1 500 000	VVS Gruppen eller annen leverandør
943	Entreprenør 3		
961	El. anlegg		
971	Utomhusanlegg		
997	Refusjoner, tilskudd	-2 000 000	ENOVA, Oslo kommune
Byggherrerreserve - Sum av 901-971 (% eller sum)		2,0 %	1 435 240
Utforusette kostnader - Sum av 901-971 (% eller sum)		10,0 %	7 156 198
Egenkapitalfinansiering (REZBUILD m.v.)			-8 000 000
<b>SUM LÅNEBEHOV</b>			<b>72 353 412</b>

#### Styrets forslag til vedtak:

*Det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabiliteringsprosjektet for rekkehusene og småhusene i Bertramjordet borettslag som beskrevet ovenfor, og til å oppta nødvendige lån for å finansiere prosjektet, innenfor en budsjетtramme på xx, med en usikkerhetsmargin på fem prosent.*

#### 4. Forhandling om kontrakt med DVS Entreprenør AS uten forutgående anbudskonkurranse

Vi foreslår å forhandle om å inngå kontrakt med DVS Entreprenør AS uten forutgående anbudskonkurranse.

Grunnen til at vi foreslår dette er:

- DVS har vært hovedentreprenør for både REZBUILD blokk og de tre øvrige blokkene. Begge kontraktene ble vunnet i konkurranse med to andre tilbydere.
- Samarbeidet mellom styret (byggherre), DVS (entreprenør), OBOS Prosjekt (prosjektleder/rådgiver) og SHARK Arkitekter, har hele tiden vært meget godt, og prosjektet med de siste blokkene har nærmest «gått på skinner» og i samsvar med tidsplan og budsjett.

- Rekkehusprosjektet er et mer sammensatt og komplisert prosjekt enn blokkene. Det er derfor mer krevende å lage en komplett funksjonsbeskrivelse som grunnlag for en anbudsinnhenting. DVS har deltatt i diskusjoner rundt ulike problemstillinger knyttet til rekkehusene, blant annet takkonstruksjoner og råteproblematikk og levert innspill til løsninger. De kjenner derfor behovene for denne delen av rehabiliteringen godt.
- En del av løsningene for rekkehusene er også de samme som for blokkene og er godt kjent av DVS
- Å inngå kontrakt med en entreprenør som har kjent prosjektet over en del tid, gir entreprenøren et større ansvar for prosjekteringen, og vil kunne gi oss større trygghet for at det ikke dukker opp ubehagelige overraskelser senere i prosessen. Feil som er gjort i prosjekteringen vil være entreprenørens ansvar, og merkostnader vil ikke kunne belastes byggherren (borettslaget).
- DVS har allerede etablert en anleggsplass hos oss. Hvis de kan gå direkte videre med rekkehusene, vil vi spare inn cirka 1 MNOK på rigg og drift, ved at DVS ikke behøver å rigge ned og flytte utstyr.

Et relevant argument mot å inngå en direkte kontrakt uten anbudskonkurranse, er at vi aldri vil få vite hva prisen ville ha blitt om vi hadde gått ut på anbud. Alternativet er da å bruke OBOS Prosjekt sin markedsinnsikt som kontroll for å sikre oss mot at entreprenøren overpriser sitt tilbud til over antatt markedspris.

En normal anbudsprosess vil bety at det tar lengre tid å få på plass en kontrakt. DVS må da rigge ned i mellomtiden. Hvis valget faller på en ny aktør vil vi miste videreføring av kompetansen DVS har opparbeidet seg. Kontrakt etter en anbudsrunde ville kunne være klar til høsten, og arbeidene ville starte sen høst.

Styret har hatt en tett dialog med OBOS Prosjekt i denne saken. Vi har hatt en rekke møter både internt og med DVS. Arkitekt Kari Sivertsen har også vært nært knyttet til prosessen. Underveis er det trukket inn forskjellig spesialkompetanse både på brannkrav, bygningsstatikk og vann- og muggproblemer på loftene. Prosessen har gitt oss god innsikt i hvordan arbeidene bør legges opp, og hvilke krav som må oppfylles.

Ut fra de forberedelser som nå er lagt mener styret at det vil være lønnsomt for borettslaget å inngå en direkte kontrakt med DVS.

#### **Oppsummert er de viktigste argumentene at:**

- Vi sikrer en god prosess ved å samarbeide med et team som kjenner borettslaget og problemstillingene best.
- Å ansvarliggjøre hovedentreprenøren for prosjekteringen kan i større grad sikre borettslaget mot uforutsette kostnader.
- Vi kan fortsette byggeprosessen i direkte tilknytning til at blokkene avsluttes i mai. Alternativet er oppstart sent på høsten 2022.
- Vi sparer cirka 1 MNOK på at entreprenøren allerede har en etablert byggeplass hos oss.

**Styrets forslag til vedtak:**

*Det ekstraordinære årsmøtet i Bertramjordet borettslag gir styret fullmakt til å gå i forhandling om kontrakt med DVS Entreprenør AS om rehabilitering og oppgradering av rekkehusene uten forutgående anbudskonkurranse.*

**Vedlegg:**

**Forslag til overordnet utbyggingsplan  
Beregninger for fellesutgifter og fellesgjeld**