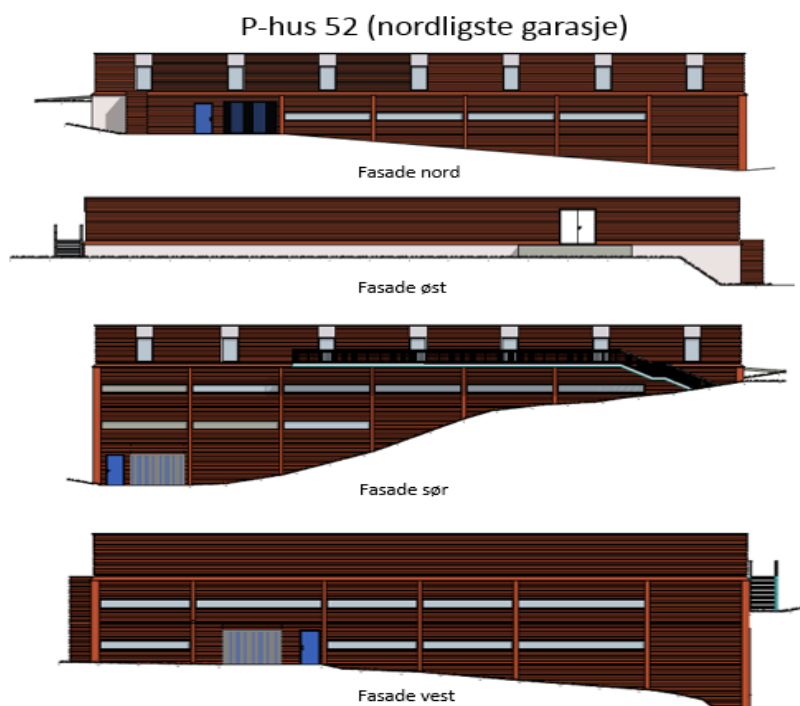


EMANUELFJELL BORETTSLAG

INFORMASJON OM UTREDNINGEN ANGÅENDE UTVENDIGE BODER



INFORMASJONSMØTE

Styret i Emanuelfjell borettslag inviterer til informasjonsmøte om utredningen angående utvendige boder i borettslaget. Saken vil bli fremlagt til avstemming på ekstraordinær generalforsamling i lokalene til Romsås Vaktmestersentral SA Romsås Senter 6, 0970 Oslo, torsdag 10. mars 2016 kl. 19:00.

Informasjonsmøtet avholdes:

Tid: Tirsdag 16. februar 2016, kl. 19:00

Sted: Romsås Vaktmestersentral SA Romsås Senter 6, 0970 Oslo

BAKGRUNN

Emanuefjell borettslag engasjerte i 2012 OBOS Prosjekt AS til å utarbeide en kostnadsrapport med fire alternativer ved omgjøring av bodanlegget i borettslaget. Borettslaget har siden redusert disse alternativene, og engasjerte i 2015 OBOS Prosjekt AS til å utarbeide en kostnadsrapport med oppdaterte kostnadsoverslag fra forrige kostnadsrapport. Rapporten vurderer 2 ulike alternativer, og hvilke konsekvenser de aktuelle løsningene vil ha for den enkelte andelseier.

Kostnadsrapporten er utarbeidet i nært samarbeid med styret, finansavdelingen i OBOS og med Rambøll AS. Som illustrasjon er det lagt til grunn arkitekttegninger fra 4B arkitekter AS.

EKSISTERENDE FRITTSTÅENDE BODER

Tilstand:

Den tekniske tilstanden på bodene går mye på at utvendig kledning er preget av råteskader, hovedsakelig som en følge av at panelet stedvis står helt ned mot bakken. Som følge av råteskadene er bodanleggene også noe preget av avflassende maling. Det også observert mindre god tilstand på takene, og det er stedvis råteskader på vindskier og isbord. Bærende takkonstruksjon er delvis rått og uten spikerfester, og ringmur og bunnsviller er i ferd med å smuldres opp enkelte steder.

Når det gjelder den delen av tilstanden som går mer på funksjonalitet er dette forhold som noe vanninnsig i bodene, fortrinnsvis som en følge av at det ikke er ringmur ved inngang til bodene slik at vann på asfalten lett kan renne inn under boddørene. Likeledes kommer det også mye løv og annen skitt som blåses inn under dørene.



Alternativ tiltak:

Med referanse til tidligere prosess i 2012 har borettslaget nå besluttet å kun videreføre drøftelse av 2 alternativer for bodene.

Alternativ 1: Som følge av teknisk tilstand, og plassering tett mot blokker og plassering som hindrer atkomst til brann- og redningsetatens utrykningskjøretøy, anbefaler rapporten i alternativ 1 å rive bodene, for så å bygge nye frittstående bodhus nært tilknyttet boligblokker, dog slik at krav til brannsmitte og adkomst blir ivaretatt. Totalt er det medberegnet 314 nye boder. Bodene vil bli etablert med materialvalg og tekniske løsninger som vil sørge for at de nye bodene skal kunne ivaretas og være velfungerende i mange år fremover. Bodene er tenkt flyttet slik at brann- og redningsetaten har tilkomst til samtlige leiligheter.

Alternativ 2: Går ut på å opprette et uisolert bodanlegg på garasjetakene, der fasadene bygges med vedlikeholdsfri kledning, tilsvarende det som er på garasjene på Svartjern og Røverkollen borettslag i dag.

Det er lagt inn kostnader for kjørbare adkomstramper i betong i P-hus 52, det nordligste garasjetaket, men det er ikke beregnet innkjøring. Kun av- og pålessing fra utvendig side.

I garasjeanlegget referert til som P51, det sørligste garasjeanlegget, vil det bli etablert heis. Det vil også bli etablert en rømningstrapp i stål fra begge garasjer, da det er krav om to rømningsveier fra et slik bodanlegg.

Begge tiltakene vil være søknadspliktig ovenfor offentlige myndigheter, både rivningen av eksisterende boder, samt nyetablering av frittstående boder og boder på garasjetakene.

ØKONOMI

Total investering for de aktuelle alternativene er beregnet ut fra erfaringspriser som gjenspeiler kostnadsnivået på tilsvarende prosjekt. Kostnadsoverslagene inneholder alle kostnader som normalt kan forventes å påløpe i et slikt prosjekt.

OBOS Finansavdeling har på bakgrunn av kostnadsoverslagene og borettslagets økonomi, foretatt en likviditetsanalyse for å vurdere nødvendige justeringer av fellesutgiftene. I den etterfølgende tabellen er husleieutviklingen for et representativt utvalg leiligheter presentert.

Alternativ 1:

- Rivning av eksisterende bodhus.
- Planering og tilsåing etter rivning av eksisterende boder.
- Oppbygning av nye bodhus med ny trekledning.
- Etablering av tilstrekkelig innkjøring for brann- og redningsetaten.

Budsjett: kr. 39.872.000,-

Lånebehov: kr. 37.500.000,-

Økning fellesutg: 10% 01.01.17 og 3% 01.07.19

Alternativ 2:

- Rivning av eksisterende boder.
- Planering og tilsåing etter rivning av boder.
- Nye etasjer med uisolerte bodanlegg på eksisterende garasjetak.
- Kjørerampe tilhørende ett av bodaleggene.
- Heis tilhørende ett av bodanleggene.
- Rømningstrapper i stål fra bodanleggene.
- Frigjøring av areal til å kunne utarbeidet et nytt og modernisert utomhusområdet på et senere stadiet.

Budsjett: kr. 26.178.000,-

Lånebehov: kr. 24.000.000,-

Økning fellesutg: 7% 01.01.17, 3% 01.07.19

Leilighets type	Dagens grunnleie	Fellesutgifter ved ferdigstillelse av de enkelte alternativ	
		Alt. 1	Alt. 2
2-roms	3.479,-	3.942,-	3.834,-
2-roms	3.559,-	4.032,-	3.922,-
2-roms	3.704,-	4.197,-	4.082,-
2-roms	3.788,-	4.292,-	4.175,-
3-roms	4.842,-	5.486,-	5.336,-
4-roms	5.141,-	5.825,-	5.666,-
5-roms	5.978,-	6.773,-	6.588,-

Styret mener:

Styret anbefaler alternativ 2 og vil begrunne dette nærmere på beboermøte.

VIDERE FREMDRIFT

Spørsmålet om rehabilitering av Emanuefjell Borettslag avgjøres på den ekstraordinære generalforsamlingen torsdag 10. mars 2016. Dersom generalforsamlingen vedtar en rehabilitering, kan prosjekteringen starte våren 2016 og en byggestart kan være realistisk våren 2017. Byggetiden er stipulert til 8-10 måneder.