



Rehabilitering av garasjehuset

Ekstraordinær generalforsamling 28. november 2024

Styret – Tveteråsen Eiendom

Proessen frem til aksjonærmøtet 18. april

2020

Tilstandsrapport fra
Multi Kraft
Desember 2020

2021

Konsulent engasjert

Utarbeidelse og
utsendelse av
tilbudsmateriale

Besvarelser
mottatt

Styret ønsker
ytterligere
undersøkelser

2022

Frode Soløy AS
vurderer betong-
konstruksjons
tilstand for fortsatt
bruk

Rapport levert som
konkluderer med
god bæreevne vegg
og dekke

Nytt
tilbudsdokument
utarbeides og
sendes til utvalgte
entreprenører

Gjennomgang av
innkomne tilbud
Store avvik i svar

Styret konkluderer
at ny
tilstandsvurdering
må utføres

2023

Konsulentselskapet
Ødegård og Lund AS
engasjeres

En mindre
tilstandskontroll
utføres med bl.a.
kloridprøver

Opak engasjeres
for å bistå i den
videre prosessen

Utvidet
tilstandsanalyse
og utbedringstiltak
utarbeides

Rapport med
anbefalinger og
kostnadsoverslag
klar

2024

På styrets
forespørsel
utarbeides to nye
alternativer

**Styret informerer
beboerne på eget
aksjonærmøte**

SAMMENDRAG SISTE TILSTANDSVURDERING

GENERELT

Kun vurdert søyler, dragere og betongdekkene (gulv/tak)

Påvist stor fuktpåkjønning på undersiden av dekkene. Tyder på at slitelaget i støpeasfalten ikke lenger er tett

Fører til skadeutvikling pga armeringskorrosjon

3.PLAN

Ikke registrert skader på oversiden av betongdekket

Slitelaget i støpeasfalten er tykk og kan skjule betongskader

2.PLAN

Planet som har dårligst tilstand på dekke, søyler

Stor fuktpåkjønning på taket, rustutslag på flere søyler, skadeutvikling på betongen under støpeasfalten

1. PLAN

Skader på taket (undersiden av betongdekket i 2.plan)

Bedre tilstand på søylene

STRATEGIER FOR UTBEDRING

STRATEGI A

Total rehabilitering av den bærende konstruksjonen

Tilbakestille det beskyttende miljøet i betongen (hindre armeringskorrosjon)

Estimert kostnad: 47 mill. kroner

STRATEGI B

Lokal utbedring av de mest sårbare bygningsdelene

Flere utbedringstiltak må tas om noen få år

Estimert kostnad: 5 mill. kroner

STRATEGI C

Total rehabilitering av 2.plan

I tillegg vil fugekonstruksjoner på undersiden (tak 1.plan) utbedres

Estimert kostnad: 20 mill. kroner

STRATEGI D

Utbedringstiltak over 20 år. Bygger på strategi A. «Vedlikeholdsplan»

Dyrere løsning på sikt da kostnader til rigg/drift vil være høyere

Estimert kostnad: min. 50 mill. kroner

Prosesen etter aksjonærmøtet 18.april

Mai

- Styret vedtar å jobbe videre med strategi C: Total rehabilitering av plan 2
- Opak engasjeres for utarbeidelse av tilbudsdokumenter

Juni

- Utarbeidelse av tilbudsdokumenter og kontakt med utvalgte entreprenører

Juni-
Sept.

- Dialog med banker, vurdering av finansieringsalternativer

Sept.

- Tilbudsdokumenter sendes ut til aktuelle entreprenører

Okt.

- Tilbudsbefaring 16. oktober

Nov.

- Vurdering av mottatte tilbud

Presentasjon av OPAK

Inviterte entreprenører

1. PA Entreprenør AS
2. Repcon AS
3. Smørholm AS
4. Alliero AS
5. Con-Rehab AS

Kriterier: pris, byggetid, oppdragsforståelse, og mottatt beskrivelse

Arbeidsutførelse

Det er forutsatt at støyende arbeider utføres på dagtid mellom 08:00 til 17:00.

Entreprenør må utarbeide en detaljert fremdriftsplan som presiserer byggetid og perioder der deler av garasjen er stengt (nedetid).

Det skal varsles/koordineres om støyende arbeid, vareleveranser og inn- og uttransport av materialer.

Nord og syd delen tas hver for seg, det kan bli en kort overlapp.

NB Det vil være behov i enkelte perioder å flytte biler på 1. plan når det er fare for at noe kan løsne fra taket.

Finansiering vedlikehold av garasjehuset

Total rehabilitering av 2.plan

2025-2026

Grunnleggende forutsetninger

- Eksisterende aksjonæravtale legges til grunn
 - Helt identisk med eksempelvis mindre vedlikehold av garasjen
- Lånebehov på 15.000.000
 - Lånet trekkes på etter behov, men i beregningen er det tatt med som en engangsutbetaling
- Annuitetslån
 - For forutsigbarhet med jevn belastning
- 10 års nedbetaling
 - For å ha nødvendig handlingsrom videre

Status mottatte anbud

- Mottatte anbud er på mellom 16 og 22 mill. kroner inklusiv moms og alle opsjoner
- Antall dager for å utføre arbeidet varierer.
- Anbefalt tilbud er på 16 mill. kroner inklusiv moms og har en 180 dagers arbeidsperiode
- Det legges til grunn oppstart i mars og ferdigstillelse før vinteren 2025/26



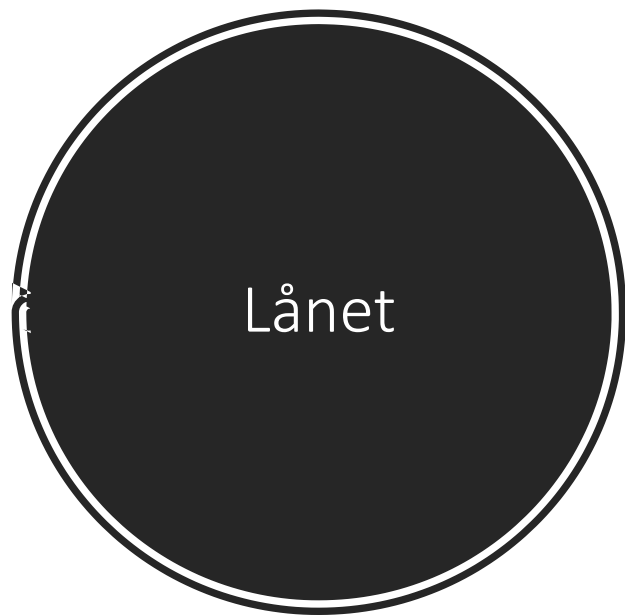
Behov for finansiering

Beløp i mill. kroner

9,0	Tilbud fra entreprenør inkl rigg og drift
4,0	Opsjoner fra entreprenør (ikke besluttet)
0,5	Prosjektoppfølgning
2,5	Usikkerhetsmargin 15%
4,0	Moms
20,0	Sum finansieringsbehov

Finansiering

15,0	Lån fra DNB
5,0	Egenkapital
20,0	Sum tilgjengelig kapital



Forutsetninger:
6% rente
10 års nedbetaling
Annuitet

	Avdrag	Renter	Sum	Restlån
				15 000 000
år 1	-1 138 000	-900 000	-2 038 000	13 862 000
år 2	-1 206 280	-831 720	-2 038 000	12 655 720
år 3	-1 278 657	-759 343	-2 038 000	11 377 063
år 4	-1 355 376	-682 624	-2 038 000	10 021 687
år 5	-1 436 699	-601 301	-2 038 000	8 584 988
år 6	-1 522 901	-515 099	-2 038 000	7 062 088
år 7	-1 614 275	-423 725	-2 038 000	5 447 813
år 8	-1 711 131	-326 869	-2 038 000	3 736 682
år 9	-1 813 799	-224 201	-2 038 000	1 922 882
år 10	-1 922 882	-115 373	-2 038 255	0

Endring i fellesutgifter 2025 første ift andre kvartal

	Antall	Q1 2025	Q2 2025
Rekkehuseier m/garasjeplass, innløst grunn	191	4 205	6 260
Rekkehuseier u/g.&p.plass, innløst grunn	3	3 225	4 584
Rekkehuseier m/garasjeplass, ikke innløst grunn	8	4 715	6 770
Rekkehuseier u/g.&p.plass, ikke innløst grunn		3 735	5 094
	202		
Leilighetseier m/garasjeplass	40	2 293	3 921
Leilighetseier m/parkeringsplass	5	1 804	3 085
Leilighetseier u/g.&p.plass	3	1 313	2 245

Lån og videre arbeid

- Styret vil fortsette arbeidet med utbedring av garasjehuset
- Når økonomien tillater det så vil ytterligere arbeider bli foreslått gjennomført
- Dette vil bli fremmet for generalforsamlingen
- Det er mest sannsynlig at felleskostnadene forblir på tilsvarende nivå under hele rehabiliteringen av garasjehuset

Forslag til beslutning

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenør om nødvendig rehabilitering av Plan 2 på garasjehuset innenfor en ramme på 20 mill. kroner, samt fullmakt til å inngå en låneavtale på 15 mill. kroner med en nedbetalingstid på 10 år. Nedbetaling av lånet skjer gjennom en økning av fellesutgiftene.