

Til andelseiere i Othilienborg Borettslag

Trondheim, 01.04.2019

Informasjonshefte vedrørende rehabilitering



Beboermøte gjennomføres torsdag 4.april, kl.19.00 i storsalen på Hoeggen skole. Edgar B. Schieldrops veg 1.

Ekstraordinær generalforsamling gjennomføres torsdag 11.april kl.19.00 i storsalen på Hoeggen skole. Edgar B. Schieldrops veg 1.

Vel møtt
Mvh. Styret
Othilienborg Borettslag

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	3
1. Innledning.....	4
2. Tiltakspakker.....	4
1.1. Tiltakspakke 1 – Styrets anbefaling	4
1.2. Tiltakspakke 0 – Nødvendig vedlikehold.....	6
2. Gjennomføring og fremdrift	7
3. Økonomi	8
3.1. Budsjetter.....	8
2.3. Husbankfinansiering	10
2.4. Enovastøtte	10
3. Veien videre.....	10
Vedlegg 1 – Beboerundersøkelse	11
Vedlegg 2 – Tilstand.....	12
Vedlegg 3 – Beregning fellesgjeld og felleskostnader	17

Sammendrag

I samband med rehabiliteringsprosjektet i Othilienborg BL informerer dette skrivet om de ulike alternativene for rehabilitering som foreligger. Skrivet informerer om omfang, kostnad og fremdrift relatert til de to ulike alternativene for rehabilitering, definert som "Vedlikeholdspakke – pakke 0" og "Rehabiliteringspakke – pakke 1".

Vedlikeholdspakken inneholder et absolutt minimum av tiltak som må gjennomføres i borettslaget, mens rehabiliteringspakken inneholder en mer omfattende rehabilitering som vil løfte bygningsmassen i forhold til dagens standard. Det kreves 2/3-flertall for å kunne gjennomføre rehabiliteringspakke, mens vedlikeholdspakke, med kun det helt nødvendige vedlikeholdet, gjennomføres uavhengig av utfallet i ekstraordinær generalforsamling. Oppsummert informasjon vedrørende de to pakkene:

Vedlikeholdspakken (pakke 0)

Teknisk beskrivelse/omfang:

- Omtekking og beslagsarbeider yttertak
- Betongreparasjoner av fasade
- Gjenkledning av tørkerom og montering av avtrekksvifte
- Oppmaling av stuevindu
- Utskifting av felles ytterdør
- Drenering etter behov

Rehabiliteringspakken (pakke 1 – styrets anbefaling)

Teknisk beskrivelse/omfang:

- Nytt og etterisolert yttertak
- Betongreparasjoner av fasade
- Etterisolering av fasade inkl. ny kledning (ikke grunnmur)
- Stedvis etterisolering av sprang 1.etasje
- Redusering av kuldebro balkongdekke
- Gjenkledning av tørkerom og montering av avtrekksvifte
- Etablering av veggventiler i sove- og oppholdsrom
- Utskifting av alle vinduer og balkongdør
- Utskifting av felles ytterdør
- Oppmaling av grunnmur
- Nytt tremmegulv og himling på balkong
- Nye renner og nedløp på balkong
- Tilpasningsarbeider håndløper/rekkverk balkong mot ny fasade
- Stedvis drenering

Fremdrift:

Oppstart: ca. juni 2019

Byggetid: ca. 3 år

1. Innledning

Othilienborg Borettslag ble stiftet i 1965 og består av 17 blokker av ulik størrelse. Borettslaget har totalt 408 andeler fordelt likt mellom 3- og 4-roms leiligheter.

Det er siden byggeår gjennomført både mindre og større vedlikeholdsarbeider. I 1989/90 ble det også gjennomført en rehabilitering hvor soveromsvinduer, balkongdører og ytterdører ble skiftet, samt noe fasadearbeider (de felt hvor vinduer står).

I starten av 2017 begynte styret arbeidet med å identifisere teknisk tilstand på borettslagets bygningsmasse. Det ble i tillegg gjennomført beboerundersøkelse og Tobb ble engasjert i februar 2017 for kartlegging av tilstand for hele bygningskroppen. Resultatene av arbeidene ble, i lag med forslag til tiltak, presentert i beboermøte 25.april 2017.

I ordinær generalforsamling 2.mai 2017 vedtok borettslaget oppstart av forprosjektering. Tobb ble da engasjert som prosjektleder og anbefalte styret engasjement av Rojo Arkitekter. Disse ble engasjert i august 2017 for utarbeidelse av anbudsgrunnlag. Det har i tillegg vært involvert rådgivere for vurdering/prosjektering av brann, ventilasjon, rør og konstruksjonsmessige forhold.

Gjennom prosjektperioden er det avholdt ytterligere to beboermøter (31.10.17 og 26.03.18) for å legge frem forslag til tiltak og estimerte kostnader til beboerne. Det ble etter siste avholdte møte vurdert at prosjektet var for stort. Prosjektgruppen, det vil si TOBB, arkitekt og styret, måtte derfor redusere omfanget. Dette ble jobbet med i flere runder i 2018 og i februar 2019 ble dagens forslag sendt ut på anbud.

I anbudskonkurranse deltok fire store entreprenører, alle kjent med rehabilitering av borettslag. Det har siden dette vært jobbet med å få sammenstilt og avklart vesentlige forhold vedrørende anbudene. Ut fra det rimeligste anbudet er det satt opp forslag til budsjett.

Torsdag 4.april holdes det beboermøte hvor denne informasjonen blir presentert og beboere vil få mulighet til å stille avklarende spørsmål før avstemming på ekstraordinær generalforsamling 11.april.

2. Tiltakspakker

Det er to alternative tiltak som legges frem. Pakke 1 er samlet tiltak prosjektgruppen anbefaler å gjennomføre. Dette alternativet krever 2/3-flertall for å kunne gjennomføres. Pakke 0 er det helt nødvendige vedlikeholdet som må gjennomføres selv om pakke 1 ikke vedtas.

1.1. Tiltakspakke 1 – Styrets anbefaling

Pakke 1 består av tiltak prosjektgruppen mener er viktig for å få et godt prosjekt for oss. Den inneholder tiltak for å få en komplett og hensiktsmessig løsning. Tiltakene vil for eksempel redusere eller fjerne fremtidige vedlikeholdsbehov, som betongreparasjoner av fasadeelement. I tillegg til dette vil tiltakene skape en mer energibesparende bygningsmasse og samtidig forbedre beboernes komfort.

Følgende tiltak er medtatt i tiltakspakke 1:

- Nytt og etterisolert yttertak
- Betongreparasjoner av fasade
- Etterisolering av fasade inkl. ny kledning (ikke grunnmur)
- Stedvis etterisolering av sprang 1.etasje
- Redusering av kuldebro balkongdekke
- Gjenkledning av tørkerom og montering av avtrekksvifte
- Etablering av veggventiler i sove- og oppholdsrom
- Utskifting av alle vinduer
- Utskifting av balkongdør
- Utskifting av felles ytterdør
- Oppmaling av grunnmur
- Nytt tremmegulv og himling på balkong
- Nye renner og nedløp på balkong
- Tilpasningsarbeider håndløper/rekkverk balkong mot ny fasade
- Drenering etter behov

Tiltakspakken må vedtas med 2/3-flertall i generalforsamling for å kunne gjennomføres.



Figur 1 Skissert løsning av balkongfasade etter rehabilitering



Figur 2 Skissert løsning av soveromsfasade etter rehabilitering

1.2. Tiltakspakke 0 – Nødvendig vedlikehold

For tiltakspakke 0 er det kun tatt med nødvendig vedlikehold:

- Omtekking og beslagsarbeider yttertak
- Betongreparasjoner av fasade
- Gjenkledning av tørkerom og montering av avtrekksvifte
- Oppmaling av stuevindu
- Utskifting av felles ytterdør
- Stedvis drenering

Dersom det velges å gå videre med tiltakspakke 0 må det påregnes større vedlikeholdskostnader de neste 5-10 årene, enn ved tiltakspakke 1.

2. Gjennomføring og fremdrift

Dersom prosjektet, ved pakke 1, blir vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 11.april vil rehabiliteringsarbeidene starte i juni 2019.

Rehabilitering vil foregå på 1-2 blokker samtidig. Ved oppstart av første blokk vil man etablere en såkalt prøveoppgang. Hensikten med det er å avdekke, og løse diverse problemstillinger som måtte oppstå. Ved en rehabilitering er det ikke uvanlig at det avdekkes forhold som man ikke kunne forutse i planleggings- og prosjekteringsfasen. Slike forhold er det greit å få avklart og diskutert gjennom før man går videre.

Total gjennomføringsperiode er satt til tre år. En overordnet fremdriftsplan blir utarbeidet. Denne vil bli hengt opp på strategiske steder lett tilgjengelig for beboerne. Denne vil også bli publisert på borettslagets hjemmeside. Det blir sendt ut konkrete varsler til de leiligheter som får besøk av håndverkerne 2-3 dager før de kommer. Her blir det også gitt informasjon om hva beboer må gjøre i forkant. Som eksempel kan nevnes at beboer må fjerne gardiner/gardinstenger, rydde møbler ca. 1,5 meter fra vindu, rydde balkong osv. Det informeres også om hvor lang tid jobben vil ta. For de som av forskjellige årsaker trenger hjelp til å rydde, så finner man alltid en løsning på det.

Anleggskontor:

Det blir etablert en brakkerigg med anleggskontor. Der vil entreprenørens prosjektledelse sitte samt byggeledelsen som følger opp på vegne av borettslaget. Her kan man henvende seg med eventuelle saker og spørsmål til på forhånd fastsatte tidspunkt.

Vaktmester:

Vaktmester vil være en sentral aktør under gjennomføringen av en rehabilitering. Han vil være et bindeledd mellom beboere og entreprenør/byggeledelse.

Styret:

Styret vil til enhver tid bli holdt orientert om status i rehabiliteringen, gjennom statusrapporter og møter i nødvendig frekvens. Gjelder alt fra fremdrift, kvalitet, helse-miljø og sikkerhet, økonomi m.m.

Daglig drift:

Det vil bli avholdt følgende møter underveis:

Byggemøter, særmøter, vernerunder, styremøter, beboermøter.

Befaringer vil bli avholdt fortløpende. Gjelder kontrollbefaringer, ferdigbefaringer og andre befaringer for å ivareta byggherrens interesser.

Innvendige arbeider:

I prosjektet er det kun utskifting av vinduer og skyvedøren, samt etablering av nye veggventiler som vil pågå av innvendige arbeider. Det er estimert ca. 3 dager for de innvendige arbeidene. Arbeid på balkongen vil pågå over en lengre periode da det her er flere arbeider som skal utføres.

3. Økonomi

3.1. Budsjetter

3.1.1. Pakke 1 – Styrets anbefaling

For foreslått prosjekt, pakke 1, er det satt opp et samlet budsjett på kr 210 900 000,- inkl. mva. Dette gjelder alle kostnader for forespurte arbeider, oppfølging på vegne av byggherre(admin.) og uforutsettpost.

Budsjett pakke 1	
Entreprenørkostnad	kr 175 556 347,39
Uforutsett 15%	kr 26 333 452,11
Admin	kr 9 000 000,00
Sum	kr 210 889 799,50
Budsjett inkl. mva.	kr 210 900 000,00

Uforutsett er et estimert beløp som skal dekke uforutsette kostnader som avdekkes underveis i gjennomføringsfasen. Dersom det ikke er behov for hele beløpet vil det ikke bli tatt opp lån for gjenstående sum.

Med admin. menes kostnader for oppfølging på vegne av byggherre. Dette gjelder blant annet prosjekt- og byggeledelse, SHA-oppfølging, arkitekt og andre tekniske rådgivere som man er avhengige av i løpet av gjennomføringsfasen.

Ut ifra innhentet tilbud på alle arbeider har vi under delt opp kostnadene for de enkelte arbeider. Det understrekes at dette ikke er en oppdeling av hva det vil koste å gjøre tiltakene hver for seg.

- Rigg og drift inkl. LPS (lønns og prisstigning) kr 25 000 000,-
- Drenering kr 2 200 000,-
- Betongreparasjoner kr 4 500 000,-
- Dører og vinduer kr 42 000 000,-
- Fasade og balkongarbeider kr 70 000 000,-
- Takarbeider kr 30 000 000,-
- Maling av grunnmur og himling fasadesprang kr 2 200 000,-

2.1.1. Pakke 0 – Nødvendig vedlikehold

For vedlikeholdsalternativet, pakke 0, er det satt opp et samlet budsjett på kr 66 000 000,-. Dette gjelder alle kostnader for forespurte arbeider, oppfølging på vegne av byggherre(admin.) og uforutsettpost. Vi gjør oppmerksom på at dette er estimert ut ifra de priser vi har fått inn i forbindelse med prosjektet foreslått over, inkludert en anslått økning i enhetspris (omfanget reduseres, enhetspris øker). Skulle borettslaget ønske å gå videre med kun det nødvendigeste vedlikeholdet må en gjennom en forhandlingsrunde med entreprenør for å avklare endelig kostnad.

Budsjett pakke 0		
Entreprenørkostnad	kr	54 625 000,00
Uforutsett 15%	kr	8 193 750,00
Admin 5%	kr	3 140 937,50
Sum	kr	65 959 687,50
Budsjett inkl. mva.	kr	66 000 000,00

Uforutsett er et estimert beløp som skal dekke uforutsette kostnader som avdekkes underveis i gjennomføringsfasen. Dersom det ikke er behov for hele beløpet vil det ikke bli tatt opp lån for gjenstående sum.

Med admin. menes kostnader for oppfølging på vegne av byggherre. Dette gjelder blant annet prosjekt- og byggeledelse, SHA-oppfølging, arkitekt og andre tekniske rådgivere som man er avhengige av i løpet av gjennomføringsfasen.

2.2. Beregning av fellesgjeld og felleskostnader

Se vedlegg 3 for beregning av fellesgjeld og felleskostnader

2.3. Husbankfinansiering

Prosjektet har søkt om finansiering via Husbanken. Husbanken tilbyr somregel en lavere rente enn andre aktører. Som hovedregel krever Husbanken at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer både av universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi. Generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider kvalifiserer ikke til grunnlån, men det kan inngå som deler av en oppgradering så fremt tiltak som bedrer energieffektivitet og universell utforming utgjør hovedvekten i budsjettet.

Husbanken tilbyr per tidspunkt følgende renter:

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente
Månedlig	1,874	2,198	2,667	2,960	1,549
Kvartalsvis	1,877	2,202	2,673	2,967	1,551
Halvårig	1,881	2,208	2,682	2,978	1,554

Husbanken vil komme med svar til søknaden om finansiering innen ekstraordinær generalforsamling 11.4. Informasjon om dette kommer så snart vi har fått tilbakemelding på søknaden.

Det vil ikke være mulig å oppnå finansiering via Husbanken dersom man velger å gjennomføre kun nødvendig vedlikehold (pakke 0).

2.4. Enovastøtte

Borettslaget har søkt om støtte hos ENOVA SF, som er et statlig fortak som gir støtte til energitiltak i bygg. Det er søkt om støtte under støtteprogrammet «beste tilgjengelig teknologi i eksisterende bygg». Det er søkt om støtte for arbeid med utskifting av vinduer, etterisolering av fasade og yttertak. Søknaden behandles ikke før 1.april (+3 ukers behandlingstid), så dette vil ikke være klart før ekstraordinær generalforsamling 11.04. Støttebeløpet kan strekke seg opp mot 10 millioner kroner dersom søknaden blir innvilget.

Søknaden gjelder pakke 1, og det vil ikke være mulig å oppnå støtte fra Enova dersom man velger å gjennomføre kun nødvendig vedlikehold (pakke 0).

3. Veien videre

Det vil torsdag 4.april gjennomføres et samlet beboermøte for alle andelseiere/beboere i Othilienborg borettslag. Det vil bli en gjennomgang av prosjektet, økonomiberegninger og det vil være mulig for beboere å stille spørsmål.

Ekstraordinær generalforsamling er planlagt torsdag 11.april. Innkallingen sendes ut etter fredag 5.april, da styret vil ta hensyn til tilbakemeldinger etter beboermøte.

Vedlegg 1 – Beboerundersøkelse

I forbindelse med tilstandsvurderingen i oppstarten av prosjektet ble det utsendt en beboerundersøkelse for å registrere hvordan borettslagets andelseiere opplevde boforholdene. Det ble blant annet spurt om inn klima (luft, lyd, lukt og temperatur), uteområde (parkeringsplasser/garasjeanlegg, sykkelparkering og grøntområde) og generell trivsel i borettslaget.

162 av 408 andelseiere svarte på undersøkelsen som oppsummeres i korte trekk under:

	Antall svar			
	Uenig		Enig	
1	Inneklimaet er tilfredstillende	8	51	97
2	Kjøkkenavtrekket er tilfredsstillende	22	57	83
3	Avtrekk bad er tilfredsstillende	21	62	76
4	Avtrekk på vedovn er tilfredsstillende	24	29	32
5	Det er problemer med dugg/fukt i leiligheten	112	21	18
6	Vinduer må åpnes for å få tilstrekkelig luft	81	37	40
7	Det trekker fra vinduer/balkongdør på stue/kjøkken	52	35	75
8	Det trekker fra vinduer på soverom	82	40	37
9	Temperaturen er ofte for lav (vinter)	54	45	62
10	Temperaturen er ofte for høy (sommer)	88	46	27
11	Leiligheten er dårlig isolert	32	56	73
16	Det kommer inn røyk/fyringsluft	91	26	36
17	Det kommer inn lukt fra avløp	118	24	20
18	Det kommer inn matluft fra andre leiligheter	88	41	32
30	Jeg/vi trives i borettslaget	1	10	151
31	Brannsikkerheten i borettslaget er tilfredsstillende	12	42	97
33	Det er fukt i kjellerbod	110	25	22
34	Det er synlige skader på balkong	120	23	15

I undersøkelsen er det to moment som peker seg ut, 46 % mener det trekker fra balkongdør og 45 % opplever at leiligheten er for dårlig isolert. 39 % mener at temperaturen inne ofte blir for lav på vinteren. Dette er flere misfornøyde enn akseptabelt etter bransjestandard, og tiltak i prosjektet har vært rettet mot å forbedre disse områdene.

Resultatene fra beboerundersøkelsen ble presentert ved beboermøte avholdt 25.04.17.

Vedlegg 2 – Tilstand

Vedtekter for Othilienborg Borettslag punkt 5-2 tar for seg borettslagets vedlikeholdsplikt:

- (1) «Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.»

- (3) «Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.»

Disse punktene tilsvarer §5-12 punkt 3 og §5-17 i borettslagsloven.

Tilstandsvurderingene som er gjort i forbindelse med prosjektet har tatt utgangspunkt i:

- Utarbeidet vedlikeholdsplan
- Tilstandsvurdering gjort av masterstudenter ved NTNU
- Tilstandsvurdering gjort av RIB (rådgivende ingeniør bygg)
- Befaring på plassen og øvrige undersøkelser

3.1.2. Dører og vinduer

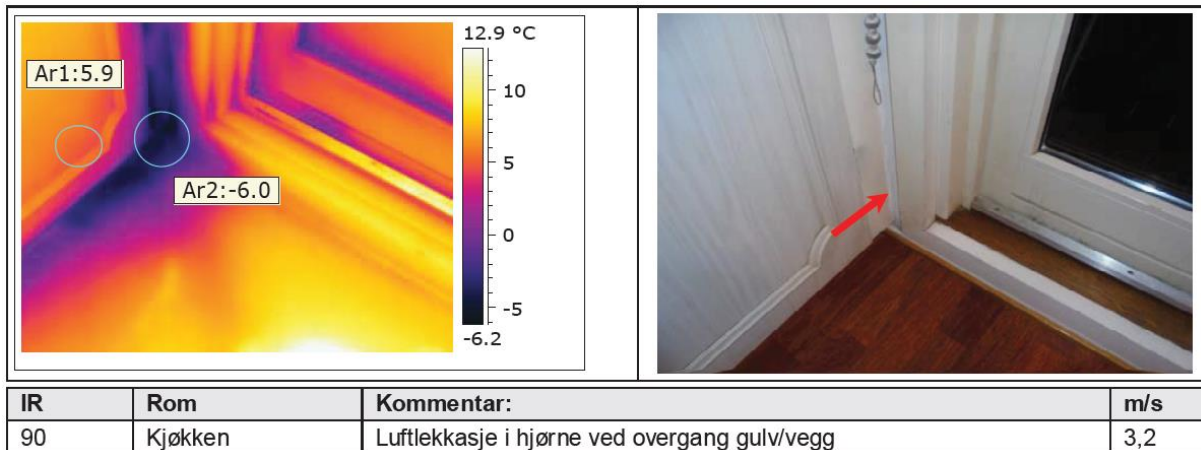
Generelt sett anses teknisk levetid for dører og vinduer til å være 30 år. Dette kan avhenge av flere forhold som f.eks. plassering i fasade, kvalitet på utført arbeid, hvor god man har vært til å vedlikeholde elementet, om de er kledd med aluminium for å redusere vedlikeholdsbehovet eller om det er malte trekarmner hvor vedlikeholdsintervallet er hyppigere.

Ytterdører

Ytterdørene ble skiftet ved rehabiliteringen i 1989/90. Etter tilbakemeldinger fra vaktmestere er det i dag problemer med flere av disse. Når temperaturforskjellene blir store ute og inn slår dørene seg. De blir da vanskelig å åpne. Borettslagets vaktmestere gjør løpende justeringer for å få lukket dørene, men de bør skiftes. Utskifting av inngangsdør/dørfelt er derfor tatt med i foreslått tiltakspakke (pakke 1) og vedlikeholdspakken (pakke 0).

Heve-/skyvedør til balkong

Døren ble byttet i forbindelse med gjennomført rehabilitering i 1989/90. Flere beboere viser i beboerundersøkelsen til at det trekker fra døren, noe som tyder på at tettingen rundt ikke lengre er god nok. Dette er det også gjort undersøkelser av gjennom en tetthetsmåling/termografering av to stykk leiligheter.

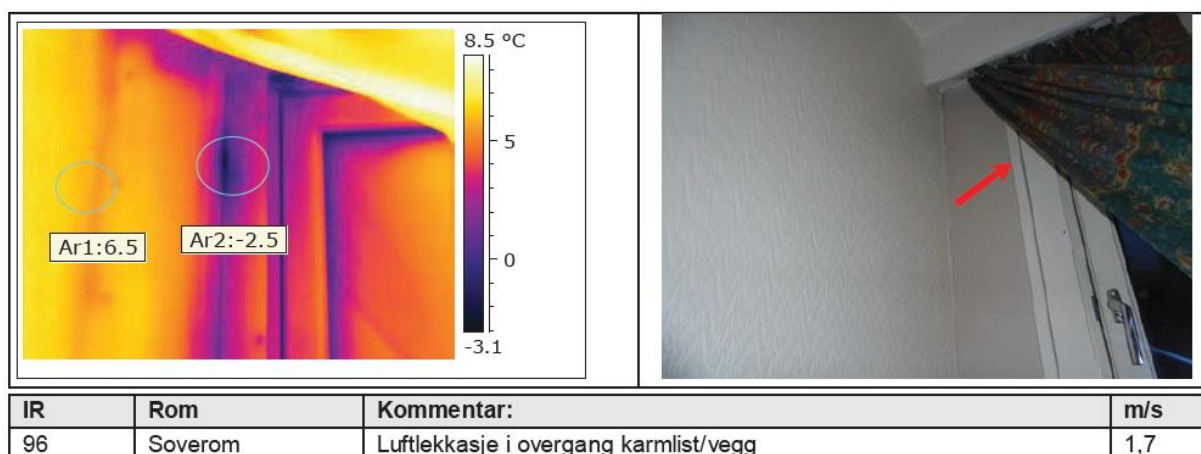


Det er på bakgrunn av dette medtatt utskifting av heve-/skyvedører på balkong i pakke 1.

Utskifting er ikke medtatt i pakke 0, nødvendig vedlikehold, men det må påregnes at dører må skiftes i løpet av de nærmeste 5-10 årene dersom man ikke skulle gjøre det nå.

Soveromsvindu

Vinduene ble byttet i forbindelse med gjennomført rehabilitering i 1989/90. Vinduene er aluminiumskledd på utsiden, noe som medfører at vinduene er godt beskyttet mot ytre påvirkninger. 23 % av beboerne opplever trekk fra vinduene, jfr. beboerundersøkelse vedlegg 1. Dette tyder på at tettingen rundt vinduene ikke er gode nok. Det er også gjort tetthetsmåling/termografering av to leiligheter.



På bakgrunn av dette er det tatt med utskifting av soveromsvindu i pakke 1.

Utskifting er ikke tatt med i pakke 0, og det må påregnes at vinduene må skiftes i løpet av de nærmeste 5-10 årene dersom man ikke skulle gjøre det nå.

Stuevindu

Stuevinduer ble i 2007 skiftet. Vinduene er ikke aluminiumskledd, som soveromsvinduene, noe som medfører større slitasje utvendig. En del vinduer har behov for oppmaling.

I anbudsunderlag som ble utsendt i februar ble det innhentet pris på både gjenbruk av eksisterende vinduer og installasjon av nye vinduer. På grunn av liten prisforskjell, ca. 10 % dyrere med nye vinduer, så foreslår vi å skifte til nye stuevinduer i pakke 1. Kostnaden for gjenbruk av eksisterende stuevinduer var såpass høy på grunn av tilpasninger og malingsarbeid, at det anbefales å skifte ut disse i pakke 1.

For pakke 0 er det kun medtatt oppmaling av vinduene. Det må påregnes at vinduene bør skiftes om 15-20 år.

3.1.3. Fasade

Borettslagets fasader er dårlig isolert. Det ble gjennomført en rehabilitering i 1989/90 hvor gavler og vindusbånd ble etterisolert. Betongelementene under vindu er ikke utbedret siden byggeår.

Gavler

Gavlfasader ble rehabilitert i 1989/90, men har en for tynn isolasjonstykkelse i forhold til dagens krav. I tillegg er tilgangen på fasadestenen coloroc sten, svært begrenset og vanskelig å få tak i. Stener som er skadet eller ødelagt har tidligere blitt byttet i stener borettslaget har til overs.

Betongelementer

Fasade under og over vindu på stue og soverom består i dag av prefabrikkerte betongelementer. Disse ble montert ved byggeår og utgjør både inner- og ytterveggen til leilighetene.

Gjennomsnittlig isolasjonstykkelse for elementet er mindre enn 5 cm og langt under dagens krav. I tillegg til å være dårlig isolert begynner flere av elementene å få skader som følge av at armeringen rustet. Når armeringer rustet vil den utvides og betongen sprekker opp og det vil etter hvert medføre utsprenginger. Dette gjelder vestfasaden som er mest utsatt for vær, vind og temperatursvingninger som medfører større slitasje.

I tiltakspakke 1 er det tatt med utbedring av de betongskader (frigjøring og rengjøring av armeringsjern, påføring av korrosjonsbeskyttelse og gjenstøping med reparasjonsmørtel) som har oppstått frem til nå. For å stoppe utviklingen av nye skader på elementene må en fjerne tilførsel av luft og fukt til betongen/armeringen. Dette kan gjøres ved å etterisolere og tette fasaden, noe som også vil øke komforten i leilighetene og redusere varmetapet.

I tiltakspakke 0 er det kun tatt med utbedring av betongskader. Fasadeelement må kontrolleres jevnlig og utbedres ved behov. Inngrep i fasadeelement vil trolig gi variasjon i fasadens utseende.

Tørkerom

Betongelementene på tørkerom er i motsetning til elementene på resterende fasade uisolerte, tynnere og påkjent av vær fra både inn- og utside. Spesielt dreiningen på vindskoddene over betongelementet fører til at vann driver inn istedenfor ut.

Med bakgrunn i dette er skadene på elementene på tørkerom kommet mye lengre i prosessen. En ser ved flere elementer at de har sprukket opp og utsprenging har forekommet. Under vises to bilder som er tatt på tørkerom. Vi gjør oppmerksom på at det bildet til høyre er en av de verste tilfellene, der armeringskorrosjonen har medført større utsprenginger av betongen.



Borettslaget har tidligere gått flere runder for å vurdere skadene på tørkerom. Enkelte av elementene er derfor tidligere skiftet.

Kledningen på tørkerommet for øvrig består av eternittplater mot trapperom og leiligheter. Skillet mot leilighetene er dårlig isolert og medfører en kuldebro.

Det er for tørkerom foreslått samme tiltak i både tiltakspakke 1 og 0. Dette innebærer riving av eksisterende betongelement og vindskodder, oppbygging av tett, isolert vegg og montering av avtrekksvifte.

Dette vil fjerne problemet med skadde betongelement og videre utsprenging av betong, gjøre tørkerommet varmere for å fjerne kuldebro mot leiligheter og det vil være mulig å tørke klær gjennom hele året. Det vil også bli varmere i trappeoppganger da det ikke vil trekke gjennom boddøren på samme måte som tidligere.

3.1.4. Balkonger

Borettslagets balkonger består i dag av to deler. Opprinnelig del i betong og utvidet del i stål. Balkongene har god størrelse og fremstår i ok stand. I tiltakspakke 1 er det nå tatt med isolering av betongdekke, nytt tremmegulv og himling, samt tilpasning av rekkverk og håndløper mot ny, etterisolert fasade. Dette gjøres for å redusere kalde gulv ved balkongdør. Som følge av at gulvet kommer noe høyere opp, må også håndløper forlenges for å tilfredsstille krav til høyde på 1,0 m.

For balkonger med innglassing, de- og monteres disse i forbindelse med arbeidene. Skulle det oppstå problemer med å remontere innglassingen vil det monteres ny. Det vil ved gjennomføring av tiltakspakke 1 komme tilbud om innglassing som tilvalg for de beboere som ønsker å kjøpe til dette.

I tiltakspakke 0 foreligger ingen arbeider på balkong.

3.1.5. Tak

Takkonstruksjon er i all hovedsak fra byggeår. Taktekkingen ble skiftet i 1978/79, noe som gjør den over 40 år gammel. Teknisk levealder for takteking er som for dører og vinduer 30 år.

Den høye alderen på taket gjør at det er lettere for at det oppstår flere og større skader. Det ble i 2014 gjennomført en tilstandsvurdering av samtlige tak. Det ble i etterkant av dette utført flikkarbeid og utbedringer på samtlige tak. Det har også vært registrert flere skader de siste årene. Samme leilighet har to ganger hatt vannlekkasje fra tak og ned i stue, selv etter utbedringer etter første gang. Siste lekkasje var i en annen blokk, og der kom det inn i både gang og stue.

I tillegg til takets generelle tilstand er det utformet på en måte som gjør at vann driver langs gesimsbeslag og ned på fasaden. Dette medfører de sorte merkene man kan se, spesielt på gavlvegger.



Det er i pakke 1 tatt med riving av dagens takkonstruksjon, isolering for å tilfredsstille dagens standard og oppbygging for å unngå løsningen på gesims en har i dag.

I pakke 0 er det kun tatt med omteking av tak og nye gesimsbeslag.

3.1.6. Ventilasjon

Othilienborg borettslag har i dag en naturlig ventilasjonsløsning. Med dette mener vi at leiligheten får luft inn igjennom vindus- og veggventiler, som går opp og ut over tak via sjakter fra kjøkken/bad.

Det har gjennom prosessen vært vurdert ulike ventilasjonsløsninger. Den beste og mest omfattende løsningen er balansert ventilasjon. Dette er løsningen som benyttes for nye boliger i dag, men vurderes som ikke hensiktsmessig for et eldre borettslag som Othilienborg.

Det er i pakke 1 tatt med etablering av flere veggventiler for å øke tilluft til leilighetene. Bakgrunnen for dette er at bygningskroppen vil bli tettere og de naturlige luftlekkasjene forsvinner ved rehabilitering.

I pakke 0 er alle tiltak angående ventilasjon tatt ut, da fasaden er som før.

Vi anbefaler samtlige beboere om å holde vegg- og vindusventiler åpne.

3.1.7. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Ledningsnett for vann og avløp er fra byggeår og har nådd forventet levetid. Styret har i forbindelse med forprosjektet kartlagt tilstanden og konkludert med at det har vært svært lite skader og lekkasjer frem til nå. Eventuelle saker som dukke opp i forbindelse med dette blir derfor tatt på vanlig drift.

Skulle borettslaget ved en senere anledning ønske å gå videre med en rørfornyng er det i prosessen utarbeidet beskrivelse og anbudsdokumenter forarbeidene slik at det ikke vil tilkomme prosjekteringskostnader i forbindelse med dette.

3.1.8. Drenering

Det er ikke foretatt kontroll av samtlige fasader, men det er kartlagt at det er behov for utbedring på øst- og gavlfasade i Othilienborgvegen 50 og 53, Othilienborgtunet 2, 4, 6, 8, 18, 20, 22, 24, 26, Alfred Trønsdals veg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28 og K.O. Thornæs veg 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16, 18 og 20. Dette er arbeid som allerede er påbegynt i enkelte av blokkene.

Drenering av områder nevnt ovenfor er medtatt både i pakke 1 og pakke 0.

Vedlegg 3 – Beregning fellesgjeld og felleskostnader

Rapport

for

Estimerte felleskostnader ved prosjekt og vedlikehold

Othilienborg Borettslag

Estimerte endringer i felleskostnader ved rehabilitering eller vedlikehold er estimater og vil variere med endringer i rentenivået, reguleringer, økonomiske svingninger, prosjektet og boligselskapets utvikling og boligselskapets disposisjoner. Estimatenes er kun ment som en pekepinn på hvordan nivået på felleskostnadene vil kunne endre seg ved vedtak om rehabilitering eller vedlikehold.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Hovedmomenter

Prosjektets størrelse

210 000 000,-

Byggeperiode

3 år

Alternativ om kun vedlikehold

66 000 000,-

Byggelånets vilkår

2,2% rente

0,04% provisjon av bevilgning

Lånets vilkår

2,5% rente

30 års annuitet

Estimert utvikling av felleskostnader ved prosjekt eller vedlikehold:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Prosjektet	15%	15%	10%	10%	2,8%
Vedlikehold	5%	5%	5%	5%	2,5%

Estimert fordeling av fellesgjeld etter prosjektets slutt

3-roms 1. etg

560 417,-

Fellesgjeld 31.12.18: 86 780,-
Ved kun vedlikehold: 228 148,-

4-roms 1. etg

604 560,-

Fellesgjeld 31.12.18: 93 656,-
Ved kun vedlikehold: 246 119,-

3-roms øvrige

579 610,-

Fellesgjeld 31.12.18: 89 872,-
Ved kun vedlikehold: 235 962,-

4-roms øvrige

623 752,-

Fellesgjeld 31.12.18: 96 748,-
Ved kun vedlikehold: 253 932,-

Fellesgjelden vil variere avhengig om andelen betaler for garasjeplass eller ikke. Fordelingen av fellesgjelden er gjort på bakgrunn av fordelingsnøkkelen til borettslaget.

Planlagt endring av felleskostnadene over år ved prosjekt eller vedlikehold:

3-roms 1 etg	Dagens nivå	År 1	År 2	År 3	År 4
Prosjektet	3 544	3 986	4 493	4 884	5 313
Vedlikehold	3 544	3 691	3 845	4 008	4 179

3-roms	Dagens nivå	År 1	År 2	År 3	År 4
Prosjektet	3 649	4 106	4 631	5 035	5 478
Vedlikehold	3 649	3 801	3 961	4 130	4 305

4-roms 1 etg	Dagens nivå	År 1	År 2	År 3	År 4
Prosjektet	3 778	4 254	4 802	5 223	5 685
Vedlikehold	3 778	3 936	4 102	4 278	4 462

4-roms	Dagens nivå	År 1	År 2	År 3	År 4
Prosjektet	3 882	4 375	4 940	5 374	5 850
Vedlikehold	3 882	4 046	4 218	4 400	4 589

Felleskostnadene ovenfor inkluderer TV/internett: 434,-, og renhold: 166,-. Tilleggene er ikke indeksregulert over årene.

For de som har garasje er leien p.t. 358,-. Denne fremgår ikke av oppstillingen ovenfor.

Netto estimert økning etter prosjekt rehabilitering

3-roms 1. etg

Estimert økning +1 768,-

Skattefradrag renter -286,-

Netto estimert økning +1 482,-

4-roms 1. etg

Estimert økning +1 908,-

Skattefradrag renter -308,-

Netto estimert økning +1 600,-

3-roms øvrige

Estimert økning +1 829,-

Skattefradrag renter -296,-

Netto estimert økning +1 533,-

4-roms øvrige

Estimert økning +1 968,-

Skattefradrag renter -318,-

Netto estimert økning +1 650,-

Estimert økning inkluderer prisstigning for driftskostnadene i byggeperioden, og det er lagt opp til noe generelt vedlikehold uten om ordinære driftskostnader.

Skattefradraget er beregnet på bakgrunn rentene og sist kjente skattesats som for 2019 var 22%.

Netto estimert økning etter kun valg om vedlikehold

3-roms 1. etg

Estimert økning	+635,-
Skattefradrag renter	-135,-
Netto estimert økning	+500,-

4-roms 1. etg

Estimert økning	+685,-
Skattefradrag renter	-146,-
Netto estimert økning	+539,-

3-roms øvrige

Estimert økning	+656,-
Skattefradrag renter	-140,-
Netto estimert økning	+517,-

4-roms øvrige

Estimert økning	+706,-
Skattefradrag renter	-150,-
Netto estimert økning	+556,-

Estimert økning inkluderer prisstigning for driftskostnadene i byggeperioden, og det er lagt opp til noe generelt vedlikehold uten om ordinære driftskostnader.

Skattefradraget er beregnet på bakgrunn rentene og sist kjente skattesats som for 2019 var 22%.