

## Fasadeprosjektet i Åsbråten borettslag, sommer 2020.



Styret har arbeidet med fasadeprosjektet over lengre tid. Dette er en presentasjon til andelseierne over hva vi har kommet fram til og hvorfor.

Styret ber alle om å lese dokumentet grundig i løpet av sommeren. Det er litt å sette seg inn i. Til høsten vil styret invitere til ett eller flere informasjonsmøter der vi kan gå i dialog om prosjektet.

Hva vi ender opp med, vet vi ikke nå. Det vil andelseierne bestemme på en generalforsamling som kun skal behandle fasadeprosjektet.

### Historikk

Høsten 2016, i samarbeid med teknisk avdeling i USBL, startet styret arbeidet med et fasadeprosjekt. Arbeidet fortsatte gjennom 2017 før vi 5. mars 2018 i ekstraordinær generalforsamling forlot noen alternativer: sementbasert materiale og utskifting av metallplater på blokkene. På ekstraordinær generalforsamling 7. februar 2019 vedtok vi et prosjekt der alle trefasader skulle byttes ut med ekstra 5 cm isolasjon (10 cm på endevegger) over den gamle. Kostnaden var beregnet til 24,4 millioner kroner.

Etter generalforsamlingen ga vi ut denne informasjonen:

«Her er tabell over hva låneopptaket kan bety i ekstra månedlige kostnader hvis prosjektet finansieres helt av lån (24,4 mill., hhv. 5 og 3% lånerente, 25 år nedbetaling):

#### Eksempler økning pr. mnd. ved 5%:

<b>4 roms</b>	<b>3 roms</b>	<b>2 roms</b>
kr 794	kr 701	kr 542

#### Eksempler økning pr. mnd. ved 3%:

<b>4 roms</b>	<b>3 roms</b>	<b>2 roms</b>
kr 644	kr 569	kr 439

»

Styret ville etter generalforsamlingen hyre inn ekstern prosjektledelse og ba om tilbud fra USBL og OBOS. Styret valgte OBOS Prosjekt AS. Samarbeidet startet i august 2019.

Vi dannet en arbeidsgruppe som bestod av OBOS' representant, daglig leder av Åsbråten Servicesentral som har byggfaglig kompetanse og to av borettslagets styremedlemmer. I tillegg har vi brukt uavhengig arkitekt og brannkonsulent.

## Hva arbeidsgruppen fant

Ganske tidlig høsten 2019 stilte fagfolkene spørsmål rundt gjennomføringen av beslagsløsningen USBL hadde skissert. Et slikt beslag ville lagd en kuldebro inn til øverste bolig. Og hvordan skulle en få på plass et beslag uten å ta ned takrenne og ytterste delen av taket? Og når en først tar bort et par meter tak, gjenstår det ikke mye før hele taket er tatt.

Eksisterende takskjegg er uvanlig kort. Det er en langsgående luftespalte som sørger for utluftingen av kald-loftet. Økning av tykkelsen av veggen vil fort ødelegge for denne åpningen. Under inspeksjon fant vi at mange steder var sutaket seget ned slik at det sperrer for luftespalten.

Takene på blokkene ble skiftet i 2012. Takene på rekkehus/småhus er fra borettslagets barndom, dvs. 36 år gamle. Teknisk levetid på et slikt tak er 20 – 25 år. De er bygget opp med sutak over taksperrene. Sutak er en slags papp, og tak bygget med sutak er ikke regnet som fullverdig tak. Siden sutak er mykt, har det en del steder seget ned og sperrer for utluftingen av kaldloftet. Når takstein knekker eller forskyver seg, vil lekkasjer trenge gjennom sutaket og komme inn i boligen under. Et fullverdig tak med nye takbord / rupanel trukket med underlagspapp vil lede eventuelle lekkasjer ut i takskjegget og ned i takrennen.



Takskjegg med luftespalte

## Konklusjon: Alle takene på småhus/rekkehus bør byttes ut nå.

Nye tak vil ha et større takskjegg, tilfredsstillende dagens byggetekniske krav og vare i mange år.

Byttes takene, er det lurt å samtidig bytte isolasjon på kaldloft. Plater bør legges oppå bjelkeunderlag slik at adkomst til ventilasjonsmotor sikres uten at isolasjon blir trykket sammen.

Arbeidsgruppen fant også ut at det ikke var optimalt å legge isolasjon utenpå eksisterende isolasjon. Det ville koste lite mer å ta bort all gammel isolasjon for så å legge kun ny moderne isolasjon med langt høyere isolasjonsevne.

## Flere detaljer i prosjektet:

Skiftes både tak og fasader, gjøres dette best med tak-over-tak-stillas. Man får en engangsutgift til stillas som er lavere enn hvis man gjør arbeidet i to omganger.

Alle resterende glasstak over trappeoppganger i småhus må rives og bygges opp igjen med tett tak. Eksisterende konstruksjon er ikke bra nok, det er en dårlig beslagsløsning.



Verandaer og svalganger er festet inn til bæreverket i bygningen. Ved utskifting av alle fasader må verandaer og svalganger rives helt for så å bygges opp igjen. Vi har fått laget arkitekttegninger på oppbyggingen. Verandaer kan bygges litt lenger ut.

Alle verandaer må ha en godkjent åpning mellom bordene. Dette for å hindre småbarn i å klatre over kanten.

Blokkboligene får byttet ut veggfeltet på balkongen, ny moderne isolasjon og tetting rundt dør/vindu. Balkongfrontene er tenkt byttet ut med metallprofiler som festes i forkant av betongen og går over 2., 3. og 4. etasje. De skal holde på plass glass som er frostet nederst med en liten klar kant øverst. (Bildene er kun for å gi en idé.)



## Avgrensning av borettslagets ansvar for andelseiers installasjoner

Når fasade og verandaer/svalganger rives for å bygges opp igjen, blir også andelseiernes installasjoner revet. Da det er veldig ulikt hvor mye andelseierne har av egne installasjoner, forutsetter styret at andelseierne selv skal være ansvarlige for dette arbeidet enten ved at de gjør det selv eller at de får regning på arbeidet i etterkant. Dette gjelder f.eks. markiser, elektriske installasjoner som utelys, strømuttak, pynt, levegger m.m. Noen verandaer er utvidet uten at det foreligger tillatelse fra Plan- og Byggekontoret i Oslo kommune, og flere er bygget ikke fagmessig riktig. Borettslaget kommer ikke til å betale for gjenoppbygging av verandaer som er større enn de originale.

Elektriske installasjoner som ikke er fagmessig riktig utført (f.eks. manglende jording) blir tatt bort uten at de reinstallerer. Styret vil sørge for at det beholdes et lyspunkt ved siden av hoveddør og ringeklokke. Alle plattinger skal ha en åpning på minst 10 cm fra fasade og skal ikke være festet i den. I byggeperioden må stillaser settes sikkert i bakken, og da må eventuelle plattinger åpnes.

## Styrets ansvar

Arbeidsgruppen fant i sitt arbeid at det vi trodde var et prosjekt som skulle igangsettes, slett ikke var et ferdig prosjekt vi kunne anbefale. Faktisk er det viktigere å lukke de branntekniske avvikene og skifte ut takene enn å gjøre fasaden i stand.

Styret i et borettslag er forpliktet til å sørge for at vedlikehold er på et slikt nivå at boligmassen ikke forringes. Styret er også etter loven forpliktet til å utbedre de branntekniske mangler brannkonsulenten har påpekt.

## Brannkonsulentens rapport

Brannkonsulenten fant noen brannfarlige konstruksjoner vi etter norsk lov er nødt til å gjøre noe med. Her er noen av kravene:

1. I luftespaltene i takskjeggene på småhus/rekkehus skal det legges inn 1,8 meter «brannpølser» i seksjonsskillene. På blokkene skal dette legges inn i hele lengden. «Brannpølser» er en slags netting som normalt ikke hindrer ventilasjon, men om de utsettes for høye temperaturer, vil de smelte sammen og tette åpningen de står i. Dette vil hindre brannspredning.
2. Mellom seksjonene i småhus/rekkehus skal det over taksperrene legges inn brannstoppende materiale (steinull). Eksisterende brannskiller skal opprettholdes, men fuges mot ny taktro.
3. Glassfibertaket over verandene i øverste etasje i blokkene er brennbart. Får vi en brann der, vil dette taket ta fyr, og det vil dryppe brennende materiale. Taket må skiftes ut til et tak av ikke brennbart materiale.
4. Trapperom og svalganger må brannsikres.
5. Boder inntil bygninger må brannsikres. Frittstående boder trenger ikke det så lenge det ikke er fare for spredning til naboseksjon.





## Innhenting av tilbud fra entreprenører

OBOS ferdigstilte tilbudsdokumentene og sendte de ut til fire prekvalifiserte leverandører 10. februar 2020. Leverandørene var valgt ut etter krav til finansiell styrke, kompetanse, underleverandører etc. Alle leverandørene deltok på tilbudsbeifaring og svarte innen fristen 25. mars 2020.

Det var såpass stor forskjell i tilbudene at vi valgte det laveste. Når man regner med alle eventualiteter og setter av midler til uforutsette kostnader (5%) og til kostnader som ikke er beskrevet (5%), kommer fasadeprosjektet i sin helhet på **kr. 82.433.945**, - inkl. mva. Dette er midler borettslaget må låne.

## Hva vil et slikt lån bety for felleskostnadene?

Nå er rentenivået vesentlig lavere enn i 2019, vi kan dermed regne med lavere rente. Men siden totalsummen som skal lånes er høyere, vil også de månedlige utgiftene bli vesentlig høyere, selv over 30 års nedbetaling.

### Eksempler økning pr. mnd. ved 4%:

4 roms	3 roms	2 roms
kr 2 190	kr 1 934	kr 1 494

### Eksempler økning pr. mnd. ved 2%:

4 roms	3 roms	2 roms
kr 1 696	kr 1 498	kr 1 156

## Kan vi velge et mindre omfattende prosjekt?

Styret har her kommet med en anbefaling på hva som på lang sikt er best å gjøre. Generalforsamlingen er suveren til å velge hva den vil.

Velges det f.eks. et nedskalert prosjekt uten skifte av tak, må vi likevel innen kort tid skifte taket. Da får vi et ekstra byggeprosjekt med omtrent de samme riggekostnadene en gang til.

Manglene brannkonsulenten har påpekt **MÅ** utbedres. Vi minner om brannen for noen år siden i Grensen borettslag. Der spredde brannen seg i taket. Nylig brant det åtte boliger i rekkehus på Haugenstua. Der manglet vesentlig brannsikring.

### Eksempler på nedskalerte prosjekter:

1. Bytte tak, kun utskift av dårlige bord i fasade, verandaer og svalganger, maling, ingen glasskant blokker, utbedre alle branntekniske mangler, reparere åpenbare feil vedr. isolasjon.

Hvis vi legger til grunn mottatte tilbud vil prisen for utskifting av tak og maling av fasader, samt brannisolering av gesimser mm. ha en kostnad på ca. 43.000.000, - inkl. mva.

Det er da medtatt rigg og drift, nytt tak på rekkehus, maling av rekkehus og blokker og panel på balkonger. Skifte tak over toppbalkonger på blokker (dette må i tilfelle prosjekteres på nytt da løsningen var tenkt med stålsøyler på balkongen), brannsikring av raft på blokker. Utbedring av balkonger og svalganger mm. er ikke medtatt. Inkludert 5% ekstra for uforutsette kostnader.

Konsekvens av 43 mill. lån, nedbetalt over 30 år.

<b>Eksempler økning pr. mnd. ved 4%:</b>			<b>Eksempler økning pr. mnd. ved 2%:</b>		
<b>4 roms</b>	<b>3 roms</b>	<b>2 roms</b>	<b>4 roms</b>	<b>3 roms</b>	<b>2 roms</b>
<b>kr 1 143</b>	<b>kr 1 009</b>	<b>kr 779</b>	<b>kr 885</b>	<b>kr 781</b>	<b>kr 603</b>

- Ikke bytte tak, kun utskift av dårlige bord i fasade, verandaer og svalganger, maling, ingen glasskant blokker, utbedre alle branntekniske mangler, reparere åpenbare feil vedr. isolasjon.

Hvis vi ikke bytter taket, vil det være vanskelig å brannsikre gesimser som beskrevet. Da må man eventuelt tette luftingen mellom seksjonene, noe som ikke er å anbefale. Det er et helt annet prosjekt, så da må man nok kartlegge hvor mye råteskader som er samt utbedre dette på best mulig måte.

Det er vanskelig å gjøre overslag på kostnad her, og løsningen anbefales ikke.

Uansett hva generalforsamlingen kommer frem til, har vi utarbeidet en god plan for rehabilitering av borettslagets bygninger. Hvis ikke vi får gjort det anbefalte prosjektet nå, har vi planen og dokumentasjonen klar til bruk en gang i fremtiden.

Med vennlig hilsen

Styret i Åsbråten borettslag

Ved John Petter Reinertsen og Jørgen Fromreide.

(Fotografier copyright Fotograf Reinertsen, tegninger copyright absolutt arkitektur as.)