

Velkommen!



BOTE

Informasjonsmøte

Fasaderehabilitering av blokker
i Borettslaget Soltun



Agenda for kvelden:

- Bakgrunn
- Tilstandsrapport og info om rehabiliteringen
- Hva betyr det for deg som beboer
- Økonomi
- Spørsmål



Hvem er vi?



Bate
Prosjektleder



Millab Consult
Rådgivende ingeniørselskap



Stoltz Rehab AS
Entreprenør

Bakgrunn

Grunnet byggets tilstand og levealder ruster armeringen i betongen.

Dette gjør at fasadene sprekker opp flere steder, og det har vært flere tilfeller av lekkasjer fra balkonger.

I samråd med fagfolk har styret besluttet å utbedre skadene.





Styrets vedlikeholdsplikt

Styret har ansvar for å holde eiendommen i borettslaget i **god stand**, slik loven krever.

De skal sørge for at **nødvendig vedlikehold** og reparasjoner blir gjort – og kan beslutte dette uten flertall fra eierne i borettslaget.

«Laget skal holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseiere».

Borettslagsloven § 5-17.



**Dette skal
gjøres:**

Betongfasaden på alle 12 blokkene i
borettslaget skal rehabiliteres.



Tilstandsrapport



Millab Consult
Rådgivende ingeniørselskap

Tilstandsrapport

Viser utstrakt grad av forsurening av betong grunnet CO₂-inntregning.

Betongen klarer ikke lenger å «beskytte» stålet (armeringen), og denne ruster.

Kan sammenlignes med rust på bilen.





Balkongsidene

Gesimser

Dekkeoversider og
dekkeundersider

Blomsterkasser

Skillevegger og gavler



Balkong- sidene

Korrosjon (rust) i armering.

Tilstand svært lik for alle blokker.

Lekkasjer fra balkongene grunnet gammel og mangelfull tekking.

Baksidene

Gesimser

Endeflater til skillevegger

Brystninger

Skillevegger og gavler





Baksider

Korrosjon (rust) i armering.

Dårligere stand enn balkongsiden.



Derfor må vi gjøre noe



Sikkerhet

Risiko for løs betongmasse øker hvis vi ikke tar grep.



Vedlikeholdsansvar

Styret har plikt til å igangsette nødvendige reparasjoner når det trengs. Tilstandsrapporten støtter opp om dette.



Lekkasjer

Hyppige lekkasjer gir høyere forsikringspremie, som igjen vil kunne medføre økning i felleskostnader.



Arbeidet



Stoltz Rehab AS
Entreprenør



Fremdrift

2018 - 2024

Forarbeid



Tilstandsvurderinger,
plan for rehabilitering,
anbudskonkurranse
med mer.

Januar 2025

Signering



Styret har signert
prosjektkontrakten.

Uke 10 2025

Oppstart



Oppsett av brakke først.

Arbeidet starter like
etter dette.

Slutten av 2028

Ferdigstillelse



Prosjektet forventes å
vare i overkant av tre år.



Slik blir dere påvirket av arbeidet



Oppstart

Starter opp på de første blokkene i mars 2025.



Støy

Må regnes med på dagtid.



Varighet per blokk

Arbeid på 1-2 blokker om gangen. Estimert 3-5 mnd. pr blokk.



Arbeidstid

Hovedsakelig dagtid.
«Stille arbeid» kveld og helger kan forekomme.



Innglassede balkonger

Vil bli demontert og lagret. Ny innglassing må søkes om.



Blomsterbed

Må ryddes bort av beboere.
Bedene vil bli endret som følge av rehabiliteringen.



Slik blir dere påvirket av arbeidet



Brakker

Én hovedrigg + én rigg som flyttes med blokk for blokk.



Bruk av boligene

Beboerne kan bruke balkongene og boligene innvendig som normalt i prosjektperioden. Balkongen har begrenset bruk når det er satt opp stillas på beboers blokk.



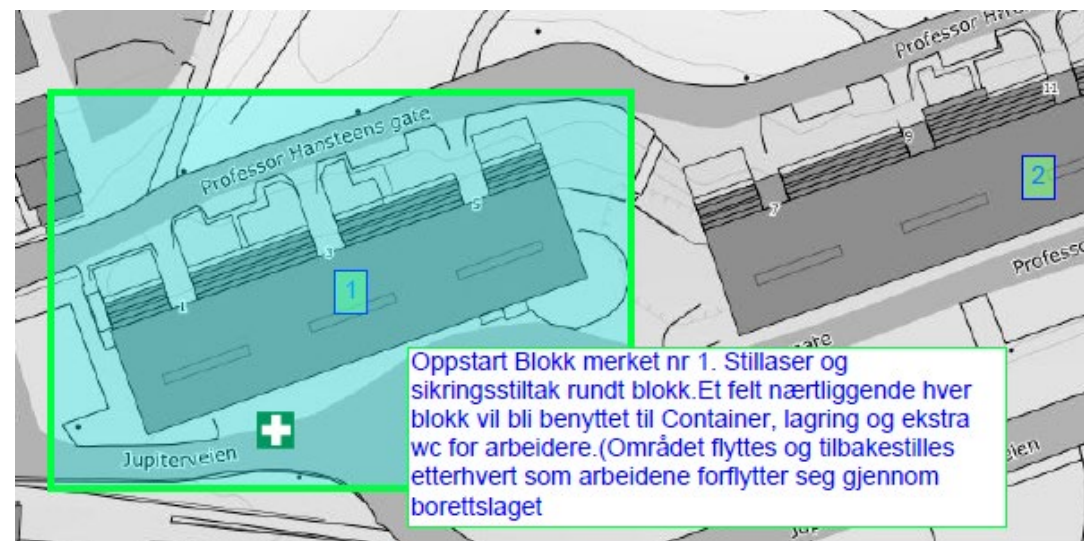
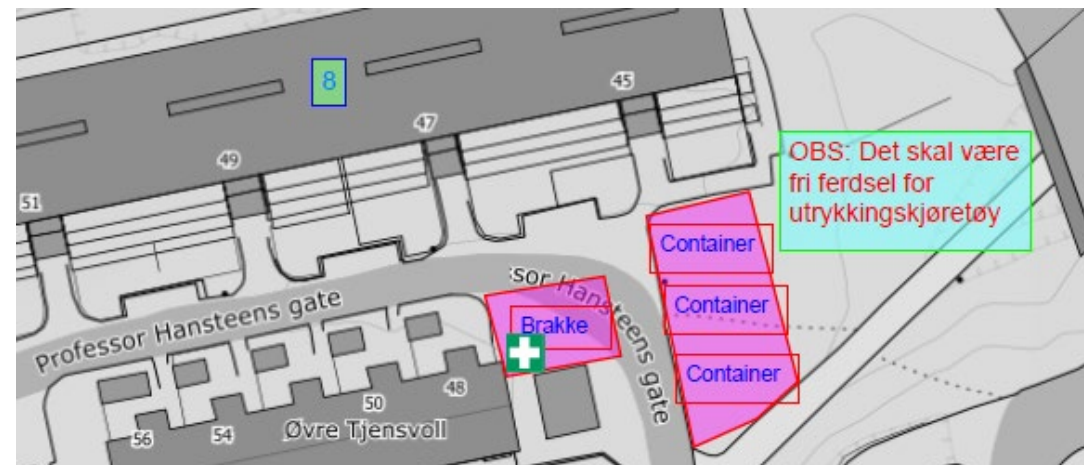
Rydding av balkong

Balkong/terrasse må tømmes før oppstart i beboers blokk.



Stillas

Settes opp rundt blokken det arbeides på.





Økonomi



Bate
Prosjektleder



Økning av felleskostnader

Økning i andel fellesgjeld	Gjennomsnittlig økning estimeres til ca. 900 000 kroner. Vil variere etter størrelse på leilighet.
Økning i månedlige felleskostnader*	Estimert til 58 % fra og med tidspunktet prosjektet er ferdigstilt. Økningen skjer gradvis.

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er 290 MNOK

**Estimert med 40 års løpetid og rentebetingelser tilsvarende det man kan få på et langsiktig lån per i dag.
Det er ikke hensyntatt eventuelle endringer i rentebetingelser.*

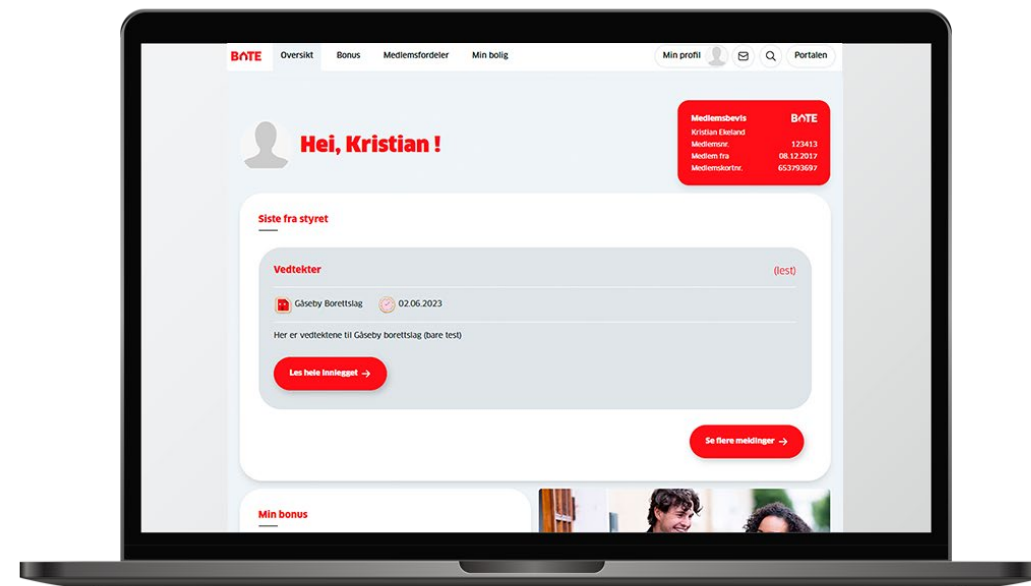


Hold deg oppdatert

Informasjon om prosjektets fremgang blir delt på Bates Min side.

Slik samtykker du til kommunikasjon fra styret:

- 1) Gå til bate.no, og logg inn på Min side
- 2) Trykk på Min Profil > Samtykker > Huk av for *Samtykke knyttet til bolig*





Spørsmål?

BOTE