

Rehabilitering av endevegger i Bodøsjøen borettslag



Vedlikehold/oppgradering

Bestilling fra styret i Bodøsjøen borettslag

- Styret i borettslaget ønsker å starte med vedlikehold/rehabilitering alle fasader.
- I første omgang ønsker man å rehabilitere alle blokkenes endevegger og grunnen til dette er at det er funnet fukt i isolasjon samt råte i lekter som igjen medfører at veggplater kan løsne og føre til skade på mennesker og materiell.
- Styret i Bodøsjøen borettslag har gitt Nobl et mandat på å innhente pristilbud fra entreprenører, og utarbeide forslag til kontrakt på endevegger.

Bytte endevegger

- Etter flere befaringer av fasadene, utført av ulike firmaer, så er konklusjonen at endeveggene har nådd sin levetid.
- Bodøsjøen borettslag har brukt rapporter fra Rambøll, Nobl, Sintef byggforsk mm. på å finne løsning til å vedlikeholde/oppgradere endeveggene.
- Valg av løsning er basert på gode produkter med lang levetid, lavt vedlikeholdsbehov, bærekraft, samt lavt klimaavtrykk.

Totalpris pr. M2 fasadeplater

Erfaringspriser

PRODUKT	totalpris pris pr kvadrat på 60 år		totalpris pris pr kvadrat ferdig montert	
Cembrit	kr	1 226,80	kr	676,80
Steni	kr	1 236,40	kr	686,40
Formica	kr	1 162,50	kr	612,50
trekledning	kr	2 705,70	kr	955,70
Tegl	kr	3 600,00	kr	3 300,00
sto puss	kr	2 700,00	kr	1 500,00

Cembrit fasadeplater med lavt vedlikeholdsbehov og lang levetid



Styrets vurderinger

Bodøsjøen Borettslag har 215 andelseiere, og det vil være mange meninger om hvordan den nye fasaden skal se ut. Styret har valgt å innhente arkitekt til å bistå i valg av uttrykket, slik at vi finner en løsning som kjennetegner borettslaget.

Styret ønsker å beholde særpreget i borettslaget ved renovering av fasader. Vi bor i et borettslag med store grøntområder, noe som er unikt i Bodø i dag. Vi bor i tett tilknytning til hav og flotte turstier.

Basert på dette har vi bedt arkitekt tegne endevegger som hensyntar det.

Arkitektens betraktninger

Bodøsjøen borettslag har i dag et karakteristisk uttrykk, med en helhetlig fargepalett som har fremstått som vellykket siden rehabiliteringen på midten av 90-tallet.

Gavlene har vært med på å gi de 10 blokkene en slags identitet, ved å variere mellom blå, gul og grønne farger. Disse veggene er imidlertid slette og homogene flater uten vinduer. Dersom borettslaget nå vurderer etterisolering, med utlekting og platekledning, oppstår det nye muligheter til å bearbeide det arkitektoniske uttrykket til en viss grad.

I vårt utkast til løsning foreslår vi å opprettholde hoved-fasadene som hvite, men ser samtidig at de tette gavlveggene med fordel kan brytes mer opp til et mer spennende, lekent og kanskje kunstnerisk uttrykk.

Dersom man opprettholder ideen om blå, grønn og gul som fargekonsept, ser vi at man f eks kan variere en grønn gavl ved å bruke ulike fargenyanser av samme farge. Et plateformat på 60x60cm vil kunne gi stor grad av variasjon innenfor en og samme fasade, samtidig som målene er compatible med senteravstand på et lektesystem.

Illustrasjonen viser et spill av 3 grønn-toner som etter vårt skjønn spiller godt sammen, og hvor hovedtyngden av den mørkeste tonen ligger nærmest terrenget, slik at fasaden blir lysere og lysere etter hvert som den beveger seg mot horisonten og himmelen over hvert enkelt bygg. Ved å legge inn enkelte hvite plater i en slik «mosaikk», kan også disse endeveggene bindes enda bedre sammen med øvrige fasader. Dette spillet kan varieres noe ulikt fra bygg til bygg, både avhengig av fargekonsept, antall etasjer, beliggenhet/synlighet og ikke minst i hvor stor grad fasaden er skjermet av andre hindringer som boder og trær.

Det synes også relevant å vurdere en tilpasset effektbelysning av disse fasadene, slik at uttrykket opptrer på en tydelig, men smakfull måte i de mørkere delene av døgnet og året.

Arkitektens anbefaling til fasade-uttrykk



Kostnad rehabilitering av samtlige endevegger

Utbedring av endevegger med etterisolering og nye fasadeplater inkl. prosjektledelse, arkitekt, brakerigg og uforutsette kostnader kommer dette på kr. 16 mill.

Nødvendig vedlikehold

Borettslaget nærmer seg 50 år og det er en del nødvendig vedlikehold som må gjennomføres.

For å få startet med utbedringene/vedlikeholdet ønsker styret å låne å ytterlige 7,5 mill.

Blant annet til følgende:

- Utbedring av betonggulv/fundament grunnmur 1 etg.
- Justering av terreng for å lede vann bort fra bygningene
- Bytte av utvendige stoppekraner
- Tilstandsvurdering av balkonger inkl. søyler og eventuelle tiltak på disse
- Eventuelle andre uforutsette tiltak

Låneopptak

For å gjennomføre nevnte tiltak i borettslaget må dette finansieres gjennom låneopptak.

Lånebeløp 23,5 MNOK

30 års nedbetalingstid med avdrag fra første termin

Beregnet rente 2,5 %

Felleskostnader pr. andelseier

Enhet	Felleskost. før endr.	Økning 11 %	Felleskost. Etter endring **)
a	6 647,00	731	7 378
b	6 773,00	745	7 518
c	2 677,00	294	2 971
d	3 817,00	420	4 237
e	2 804,00	308	3 112
f	2 134,00	235	2 369
g	1 318,00	145	1 463
h	1 381,00	152	1 533
i	3 138,00	345	3 483
j	3 075,00	338	3 413
k	2 824,00	311	3 135
l	2 322,00	255	2 577
m	2 511,00	276	2 787
n	2 887,00	318	3 205
o	2 636,00	290	2 926

*) **) Felleskostnader til drift/vedlikehold.

I tillegg kommer innkreving til kabel-tv/internett kr. 645,-.

For A2: Strøm kr. 450,-.

For A2: Varmtvann kr. 100,-.

Fellesgjeld

Enhet	Fellesgjeld før endr.	Økning	Fellesgjeld etter endr.
a	496 935	116 341	613 276
b	506 320	118 538	624 858
c	200 106	46 848	246 954
d	285 325	66 800	352 125
e	209 642	49 081	258 723
f	159 540	37 351	196 891
g	98 539	23 070	121 609
h	103 232	24 168	127 400
i	234 618	54 928	289 546
j	229 925	53 830	283 755
k	211 156	49 435	260 591
l	173 617	40 647	214 264
m	187 694	43 942	231 636
n	215 848	50 534	266 382
o	197 079	46 140	243 219

Ekstraordinær generalforsamling

Styret vil invitere til ekstraordinær generalforsamling etter beboermøtene for å avgjøre veien videre med endeveggene til blokkene.

Innkalling til generalforsamlingen vil bli tilsendt alle andelseierne i god tid før møtet.

Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta på generalforsamlingen.

OVERSIKTSBILDE MED NYE ENDEVEGGER

