



Heia alle sammen

Rehabilitering av fasader blokkene

Mange etterspør hva styret har til vedlikeholdsplan med tanke på fasadene i Bodøsjøen Borettslag.

Bodøsjøen brl. har rehabilitert og oppgradert yttertaket i 2020, rehabilitert avløpsrør og lufterør med rørfornyelse i 2019-2020 samt etablert nye avskjærende grøfter rundt tre bygg i 2021. Vi har også gjort brannforebyggende tiltak i Ankerveien 2.

Pr tiden i Bodøsjøen brl jobbes det med rehabilitering av endevegger, sjekk av betongfundament og søylefundament på balkonger, utbedring av betongskader i leiligheter, luktproblemer/manglende lufting av avløpsledning, svikt i gulv,

Da borettslaget ble bygget i 1974 hadde alle leilighetene altaner på begge sider. I 1992 gjennomgikk borettslaget en fasaderehabilitering hvor altanene delvis ble bygget inn i leilighetene. Dette resulterte i flere områder med kuldebroer. Ved fasaderehabiliteringen ble det benyttet første generasjon Sto-puss som fasademateriale. De siste årene har borettslaget stadig oppdaget problemområder ved byggene. Det mest alvorlige er betongskader og vanninntrengning. Vinduer og verandadører begynner også å slites.

På grunn av omfanget av skader og ubehag som resultat av kuldebroene så anbefales det å rehabilitere fasadene.

For å gjennomføre en komplett rehabilitering av disse 10 byggene, har styret i Bodøsjøen brl. i samråd med kompetente fagmiljø valgt å se dele opp oppdraget i flere prosjekter.

Styret har vurdert det til at ved å dele opp rehabiliteringen av fasadene i flere deler gjør at det da forhåpentligvis er flere entreprenører som da er villige til å gi pris på dette. Om man tar alle fasadene i ett stort prosjekt vil det være få aktuelle entreprenør firmaer som er villige til å gi pris.

Estimert kostnad for en total rehabilitering av blokkenes fasade i ett prosjekt er vurdert til å bli høy i forhold til hva man tror borettslaget i dag vil stå for.

Ved å dele opp rehabiliteringen av fasadene til mindre delprosjektet vil man kunne presentere for generalforsamlingen et vedlikehold som for mange kan være mer overkommelig. Styret har sett på en mulighet for å dele opp ett fasadeprojekt i to eller tre deler. Dette for å ha litt mer kontroll over utviklingen. Der vi selv kan bestemme når for eksempel del 2 og 3 skal startes opp.

I tillegg har styret forrige storprosjekt og de utfordringer det medførte, friskt i minne.

Styret mener at borettslaget har mer kontroll på uforutsette påvirkninger som for eksempel renteøkninger, endringer i prisvekst osv når man deler opp vedlikeholdet i mindre prosjekter.

Store kontrakter justeres som regel iht prisvekst osv. Om borettslaget i dag var inne i en større kontrakt på flere hundre millioner kunne dette ha skapt utfordringer for vår økonomi. Det har vært store endringer i prisene på byggevarer i de siste årene pga Covid. Dette året har det også skjedd en del i verdensøkonomien som gjør at det varsles renteøkninger.

Om prosjekt lavenergi hadde blitt vedtatt med økning i felleskostnadene til ca 16 000 kr i mnd kunne vi i dag ha sittet med en vesentlig større regning pr husstand hver måned en 16 000 kr.

Oppdraget med å rehabilitere endeveggene er i gang. Oppdraget og framdriften går godt. Dette gir rom for å starte med å se på neste rehabiliteringspunkt på listen til Bodøsjøen brl.

Gjenstående arbeid er fasadene i front og bak (langveggene), samt inngangsparti og balkongene. Borettslaget jobber med å se på hva som skal prioriteres, og størrelse på vedlikeholds/rehabiliterings-utbedringen som skal/burde utføres i neste runde.

Løsningen vil bli lagt frem på et senere tidspunkt i et beboermøte. Det er vanskelig å sette tidspunkt på beboermøte, men målet er å ha klart hva som burde gjøres, og hva det koster til endeveggene er utbedret.

Vi har laget en liten oversikt over det som skal vurderes for å lage ett endelig forslag til løsning på langsiden:

- Eksisterende og nye fuktskader samt generell tilstand på fasadene.
- Tilstand på søylene til verandaene samt selve verandaene.
- Kuldebroer
- Kvaliteten på vinduene og dørene vi har i dag.
- Isolasjonstykkelse
- Senke/justere terreng utenfor bygningene/drenering
- Lyssetting utendørs
- Fargevalg på fasader (arkitekt)
- Hva som skal dekkes om luftebalkong kles igjen
- Montere varmeovn i trapperom, slik at borettslaget kan unngå kuldebro på frontveggene

Det er mange som spør hvorfor vi ikke bare maler langsiden på blokkene. Dette er en løsning som vil bli forholdsvis dyr ut ifra kost nytte vurderingen vår. Dette vil kun gi en kosmetisk gevinst.

Mvh Styret

