

Grünerhagen borettslag prosjekt vår-sommer 2021:

- Rehabilitering av alle balkonggulv
- Nye vinduer og balkongdører, med mulighet for tilvalg
- Oppgradering av rekkverket på balkongene i henhold til dagens regelverk og med nye plater



GRÜNERHAGEN BORETTSLAG
FASADE VEST
TILBLIÐSTEGNINGER 11.3052(A1)
NOV 2020 - REDE ARKITEKTER AS

Styret inviterer til beboermøte over video 2. mars kl 18-20, se info sendt ut tidligere. Vi ber alle beboere om å lese gjennom informasjonen under og sende inn spørsmål i god tid før møtet om mulig.

I tillegg til styret, vil prosjektleder delta på møtet sammen med arkitekten som har tegnet løsningene.

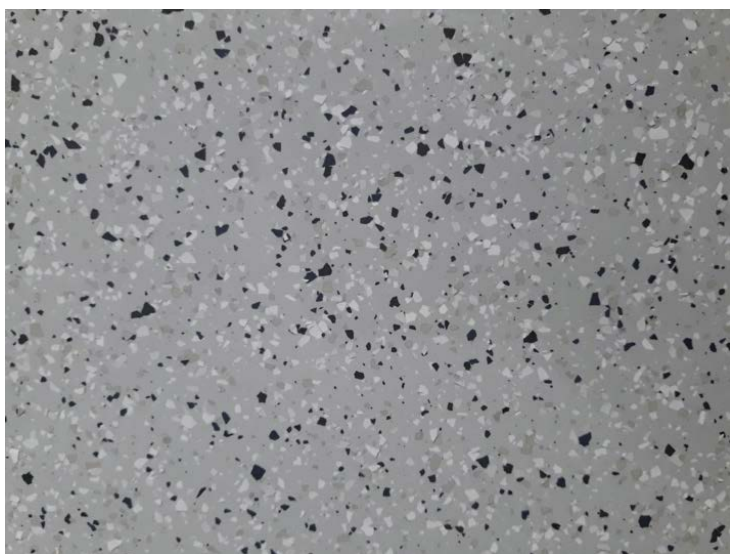
24. mars planlegges ekstraordinær generalforsamling hvor styrets innstilling legges frem for avstemming. Mer info om dette kommer senere.

Vår/sommer 2021 rehabiliteres dekket på balkongene i borettslaget

Dagens situasjon: Det ble for flere år siden observert sprekker og riss i balkonggulv. Dette er blitt undersøkt i flere omganger. Undersøkelsene viser at det er sprekker og skader under utvikling på grunn av armeringskorrosjon på balkongene, men det er store variasjoner. Den gamle fugen mot innerveggen som ikke lenger er tett, vil bli utbedret.

Dette skal blant annet gjøres på balkongene:

- All gammel overflatebehandling, herunder fliser, tre-dekker, etc. fjernes
- Skader utbedres. Der det er nødvendig, etableres katodisk beskyttelse for å stoppe korrosjonen (det settes svak strøm på armeringen).
- Det etableres hulkilsøsning for å hindre vann å komme inn i veggen.
- Etter utførte reparasjoner legges det en vanntett, sklisikker og fleksibel tykkfilmsmembran på alle balkonggulv. Gulvet vil få en spettet finish og annet belegg er unødvendig, se bildet under.
- Tak og skillevegger rengjøres og påføres en rissoverbyggende CO2-bremsende maling.



Nye vinduer og balkongdører i hele borettslaget 2021

Over 1/3 del av leilighetene har i senere år meldt om problemer med vinduer og balkongdører. Siden borettslaget uansett må utbedre balkongdekkene på begge sider fra stillas i vår-sommer, vil det være gunstig både økonomisk og med tanke på forstyrrelser for beboerne, å slå disse prosjektene sammen. Det kan også være en fordel å få gjort dette arbeidet mens det uansett pågår arbeid på Sofienberggata 7. Så har vi ro når de omsider er ferdige. Boligbygg og Sofienberggata 7 er informert om planene. Om borettslaget ikke skifter vinduer i år, så vil det neppe være mulig før i 2023 eller 2024 - det vil ikke være mulig å jobbe på østsiden av borettslaget samtidig som de graver opp og rehabiliterer felles uteområde.

Styret har derfor igangsatt prosjektering av bytte av vinduer i sammenheng med betongrehabiliteringen. Styret har engasjert prosjektleder Dag Solvang fra Øyvind Moen AS og arkitekt Ingerid Helseth fra Rede Arkitekter AS til å blant annet undersøke muligheter, utarbeide forslag, utarbeide anbudsforespørsel, samt innhente tilbud og bistå med byggeledelse underveis. Det er jobbet med dette siden i sommer. Det planlegges bytte av

alle vinduer til dagens standard med bedre isolasjon og støydemping, og glass hele veien ned på balkongdørene.

Noen andelseiere som har balkongdør og stuevinduer ut mot balkongen har meldt inn ønske om en skyvedørsløsning for å kunne åpne opp mest mulig. Styret har derfor jobbet for å kunne ha med en opsjon som går ut på at de som ønsker å betale ekstra for skyvedørsløsning, kan bestille dette. Beløpet vil være en engangssum, slik at borettslaget ikke påføres større lån.

Søknad til Plan- og byggingsetaten

Som et ledd å undersøke mulighet for skyvedørsløsning for de som er interessert, så har borettslagets arkitekt sendt inn søknad om fasadeendring. Siden rekkverket er 10 cm for lavt etter dagens regelverk og platene i rekkverket er ganske slitne, så har vi også lagt inn en oppgradering av rekkverket med nye plater og hevet håndløper. Det er også søkt om å sette inn et vindu i møterommet, hvor det hverken er vindu eller ventilasjon i dag.



Midt på tegningen over sees planlagt vindu til møterommet. I etasjen over er det tegnet inn skyvedører. Skyvedørene har fire vinduspanel slik at de harmonerer med dagens løsning med balkongdør og 3 vinduer mot balkong. Det midterste av de tre stuevinduene vil kunne åpnes. I 3-roms leiligheter vil 2 av de 3 stuevinduene kunne åpnes som i dag.

Alle leiligheter, barnehagen og lokalet mot Nordre gate får nye vinduer og balkongdører tilsvarende dagens løsning, men med følgende forbedringer:

- Bedre isolasjon og støydemping.
- I leiligheter med stuevinduer ut mot balkongen vil ett av de tre vinduene kunne åpnes.
- Alle balkongdører (på begge sider) vil ha glass hele veien ned.
- Det legges ny isolasjon rundt vinduene og dørene før nye settes inn.
- Kobberplatene mellom vinduene blir rensset.
- På balkongveggene tas det sikte på å monteres EI-uttak (f.eks. til varme), og opplegg for utelampe. Dette må imidlertid vurderes nærmere i forhold til hvor entreprenøren kan hente jording, for å få utført en montering i henhold til gjeldende forskrifter.



Tilvalg:

- For leiligheter med stuevinduer ut mot balkong kan andelseier mot å betale en engangssum, velge å sette inn en skyvedørsløsning i stedet for balkongdør og vinduer. Se nederste avsnitt på side 5 og første på side 6 med mer informasjon om dette.
- Det er mulig å bestille blomsterbrett til stuevinduene i basisløsningen mot et lite tillegg.



*Er du skyvedørene?
I andre etasje på bildet viser
arkitektfirmaet hvordan
skyvedørsløsningen vil se ut
utenfra.*

Rekkverk

Rekkverkene i borettslaget er 10 cm lavere enn dagens regelverk, og enda lavere der man har lagt terrassegulv på balkongen. Platene i rekkverket er ganske slitne og har en "bølgeblikk"-innside mange ikke er så begeistret for. Derfor er det også lagt inn oppgradering av rekkverket i prosjektet, med nye plater, hevet håndløper og rens av aluminiums-stolpene.

Det er altså ikke snakk om en helt annen type rekkverk.

Arkitekten har foreslått å friske opp rekkverket med f.eks. én av de tre platene i en annen farge eller perforert utførelse slik at lys slipper inn foran balkongdør, men Plan- og bygningsetaten har så langt stilt seg negativt til dette. Fargen vist på arkitekttegninger er ikke riktig.

Kostnader – med forbehold om at tilbud ikke er ferdig forhandlet

Borettslaget har mottatt 5 tilbud. Betongrehabilitering, nye vinduer og balkongdører og nytt rekkverk estimeres til 14,5 millioner.

Prosjektstyring, arkitekt og betonganalyser etc. underveis er i stor grad dekket inn av oppsparte midler. Borettslaget vil dermed ha behov for å ta opp et lån på ca. 15 millioner (inkludert en buffer for uforutsette hendelser).

Kostnaden fordeles på leiligheter, barnehage og lokalet mot Nordre gate over husleien etter gjeldende brøk. Foreløpig beregning viser at en 4-roms leilighet vil få en husleieøkning på omtrent kr 850, og en typisk 3-roms på kr 650 per måned. Beløpet er selvfølgelig en merkbar økning, men dette vedlikeholdet er nå helt nødvendig. Betongrehabiliteringen må uansett gjøres, og enkeltvis bytte av defekte vinduer og balkongdører blir mye dyrere for borettslaget.

Nye balkongdører, vinduer, balkonggulv og rekkverk vil gi alle leiligheter et stort løft.

Borettslaget har per i dag et lån på litt under 2 millioner. Det er naturlig at dette refinansieres slik at borettslaget sitter med ett lån, og det er da mulig at kapitalkostnaden kan bli noe lavere.

Kostnader skyvedørsløsning

Engangskostnad for skyvedørsløsning vil være kostnader forbundet med løsningen minus kostnad for "vanlig" balkongdør og vinduer. Foreløpige beregninger tilsier en pris på rundt kr 50.000.

Andelseiere som velger dette må være oppmerksomme på at det kan komme ekstra kostnader på blant annet el-arbeider inne i leiligheten.

Om generalforsamlingen åpner for skyvedørsløsning for andelseiere som ønsker dette, så vil bestillings skjema på løsningen bli sendt ut kort tid etter generalforsamlingen.



Viktig informasjon om skyvedørsløsning

Skyvedørene vil dekke feltet hvor det i dag er balkongdør og vinduer. Skyvedørsløsningen går litt lengre inn i stuen enn dagens løsning, ca. 7-8 cm. Veggene inne bør bygges ut ca 5 cm eller man kan akseptere sprang i veggene og liste inn rammen på skyvedøren.

Brystning under gamle vinduer rives, i denne er det elektrisk anlegg som må demonteres.

Det etableres opplegg til ny panelovn ved siden av skyvedøren. Uten varme ved

skyvedørene (gjelder også andre vinduer) vil beboerne oppleve kulderas fra glasset til tross for økt isolasjon. Andelseier bekoster og installerer selv ovn eller varmeliste.

Lyd fra trinsene under balkongdøren kan forplante seg i betongen når døren åpnes og lukkes.

Mer informasjon:

Økonomi borettslaget:

Borettslaget er 40 år gammelt, og står foran flere vedlikeholdsoppgaver i tillegg til betongrehabilitering, rekkverk og nye balkongdører og vinduer.

Vi nevner:

- Tiltak for å begrense vanninntrengingen i kjeller.
- Rehabilitering av gamle kjølebodene.
- Utbedre armert betong i kjellergulv: En jobb tilsvarende det som er gjort i garasjen under 3E-F må gjøres i resten av garasjen også, da den armerte betongen har bærende funksjon.
- Rehabilitering av inngangspartier og oppganger. Lysarmatur, gulvbelegg og fellesdører er svært slitt.

Borettslaget må ha økonomisk handlingsrom for dette og annet vedlikehold, og for uforutsette hendelser. Styret har tatt hensyn til dette ved utarbeidelse av budsjett for betongrehabilitering, nye vinduer og balkongdører og rehabilitering rekkverk.

Borettslaget består av:

- 61 leiligheter:
 - I etasjene 2-3-4 er 30 av disse 4-roms og 3 er 5-roms. 18 er 3-roms.
 - I første etasje er det en 2-roms og 9 3-roms (utenom barnehagen). 4 leiligheter i første har soverom mot balkong, 6 har stuevinduer mot balkong.
 - Totalt 22 leiligheter har soveromsvinduene ut mot stuebalkongen. Disse har balkongdør på kortveggen. 39 leiligheter har stuevinduer og balkongdør på langveggen ut mot stuebalkongen.
- Barnhage i første etasje i 3 A og B som tilsvarer 6 leiligheter og stort sett har vinduer og balkongdører som andre leiligheter i 1. To steder har de utgangsdører i stedet for balkongdører, og disse skal ikke skiftes.
- Et lokale i kjeller med inngang fra Nordre gate. Omsorgsbygg har evigvarende leiekontrakt på dette lokalet som for tiden brukes av Bydel Grünerløkka. Vinduer her byttes også.

Mer lesestoff – dokumenter som legges ut på www.grunerhagen.no under For beboerne:

- Vinduer tilstandsrapport 2013
- Vinduer tilstandsrapport 2015
- Tilstandsrapport balkongbetong 2017
- Betongdekke supplerende målinger 2018
- Arkitekttegninger fasade
- Skjema nye vinduer