

Kjære andelseier,

Til grunn for hele prosjektet ligger en utarbeidet tilstandsrapport fra 2005. Den slår fast at brannbalkongene trenger rehabilitering. Fasaden mot bakgård er slitt og stygg. Generalforsamlingene har de siste par årene vært samstemt i at dette er riktig og viktig å gjennomføre så fort som mulig.

Etter avholdt generalforsamling i 2011, fikk styret mandat til å innhente tilbud på fasadeoppussing med nye balkonger for beboere i 2., 3. og 4. etasje på begge langsider av blokka, samt sørvegg, oppgang 165. Styret har mottatt pristilbud og vil presentere dette i detalj for andelseierne i informasjonsmøte etter generalforsamling 16. april. Styret tar deretter sikte på ekstraordinær generalforsamling om få uker, med en formell avstemning over forslagene. Egen innkalling blir sendt ut kort tid etter informasjonsmøtet.

Forarbeid

Styret har i samarbeid med Integreert Byggrådgivning og arkitektfirmaet MB:ARK søkt Plan- og Bygningsetaten og fått godkjent rammetillatelse for oppføring av nye balkonger i tråd med byantikvarens anbefalinger. På bakgrunn av erfaring og kommunikasjon med Oslo Kommune har vi vurdert det umulig å få rammetillatelse for balkonger i 1. etasje, samt for oppgang 173. Saken har vært prøvet for byantikvaren, som ikke tillater vesentlig endring av fasaden til blokka.

Fasade mot bakgård har lenge vært nedslitt, og brannbalkongene på begge sider trenger forsterkninger for å være i forskriftsmessig stand, jmfør tilstandsrapport fra 2005.

Borettslaget har 65 boenheter. Uansett valg av balkongløsning vil oppussingen medføre kostnader for alle enheter. Det er 42 enheter med balkong som vil berøres med ekstra utgifter hvis borettslaget vedtar nye balkonger. De som ikke får balkong vil i praksis få de samme investeringsutgiftene uavhengig om det blir nye balkonger eller rehabilitering av eksisterende.

Felles for begge alternativene er at fasadene blir pusset opp på samme måte med bl.a. etterisolering av pusset vegg mot bakgård, med flytting av vinduer, oppmaling av vinduer, sokkel etc.

Alternativene

Styret har fått inn pristilbud fra tre entreprenører, og legger til grunn det vi anser som mest solid og forutseende, samt i tråd med konsulentens anbefaling. Det er ikke betydelig variasjon på kostnadsbiten i tilbudene med tanke på totalrammen, og styret vektlegger entreprenørens erfaring med liknende prosjekter i Oslo. Alle priser er foreløpige, og ingen bindinger gjøres før ekstraordinær generalforsamling fatter vedtak.

Her er oppussingsalternativene styret ønsker å legge til grunn:

1. Oppussing av fasade med rehabilitering av eksisterende brannbalkonger

Dette er kostnad på hva som MÅ gjøres for at bygården vår skal være sikker og i god stand.

Post	Pristilbud ink. mva
1.1 Rehabilitering eksist. brannbalkonger (forsterkning)	2 121 975
1.2 Fasaderehabilitering (foring av yttervegg, puss og malearbeider)	2 125 203
SUM	4 247 178

I denne pakken fordeles utgifter likt på alle andelseiere. Til grunn ligger 5 % rente og nedbetaling over 30 år. Finansieringsplanen viser estimert tilleggs-kostnad pr. beboer før skattefradrag.

Est. låneopptak	Pr. beboer / år	Pr. beboer / mnd
4 247 178	4 344	362

2. Oppussing av fasade med nye balkonger

Dette er kostnader på oppussing av fasade og nye balkonger for alle som har balkong/brannbalkong i dag, i tillegg til 2. etasje på begge langsider. Løsningen inkluderer doble balkongdører med vindu på hver side som erstatter stuevindu, og flytting av radiatorer som kommer i konflikt med døråpning (skiftes).

Post	Pristilbud ink. mva
2.1 Nye balkonger, inkl. nye 2-fløyede dører med sidefelt	6 340 000
2.2 Fasaderehabilitering (forutsatt nye balkongdører)	2 135 440
SUM	8 475 440

I denne pakken betaler andelseiere som får ny balkong (42 stk) en høyere andel enn resten. Andelseiere uten balkong betaler sin del av oppussingen. Til grunn ligger 5 % rente og nedbetaling over 30 år. Finansieringsplanen viser estimert tilleggs kostnad pr. beboer før skattefradrag.

	Est. låneopptak	Beboer m/balk / mnd	Beboer u/balk / mnd
2.1	6 340 000	718	184
2.2	2 135 440	178	178
SUM		896	362

Styrets vurdering

Vi mener at borettslaget som helhet, og andelseierne hver for seg, vil nyte best av å bygge nye balkonger. Et oppussingsprosjekt vil ta tid, og ved bygging av nye balkonger vil behovet for ny omfattende oppussing ikke være nødvendig før om flere titalls år. Vi har et kollektivt ansvar for at bygården vår er et attraktivt sted å bo, med beboere som trives, og leiligheter som er lette å omsette på markedet. Vi tror det er riktig å gjøre en betydelig oppussing nå, ettersom det må gjøres uansett. Hvis vi kun velger å rehabilitere, som er en kortsiktig løsning, vil det ikke gå mange år før borettslaget igjen må foreta et nytt stort låneopptak.

Borettslaget har en sunn økonomi, og med midler på bok kan vi beregne et noe mindre låneopptak enn tallene over.

For beboere som ikke får nye balkonger, er kostnadsforskjellen mellom de to alternativene i praksis lik null. Beboere som får nye balkonger vil måtte dekke hele ekstra-investeringen og får øket sin husleie, i forhold til dette. Husleieøkningen er likevel lavere enn hva vi har anslått tidligere, og de berørte leiligheter vil få en fullverdig balkong med de fordeler dette innebærer.

De som ikke får balkong slipper å tenke mer på vedlikehold av balkongene og vil nyte godt av at fasaden får en betydelig modernisering.

Det er nå viktig at alle andelseiere setter seg grundig inn i dette, og gjør seg opp en mening. Vi vil svare på alle spørsmål og forklare grundigere i informasjonsmøtet den 16. april 2012.

Spørsmål kan som alltid sendes til styret@borettslaget.no

mvh
Styret