

BEBOERMØTE

Onsdag 15. september kl. 18.30

Grendehuset



Informasjon om rehabilitering og påbygg på rekkehus

Etter at blokkene er ferdig rehabilitert og oppgradert står rekkehusene for tur. Vi håper å kunne starte opp arbeidene høsten 2022.

Vi kan dele tiltakene i rekkehusene i tre – der del 1 gjelder rehabilitering med kostnader som fordeles på hele borettslaget (slik som for blokkene) og del 2 og 3 gjelder oppbygging av loft som er kostnader som tilfaller rekkehuseiere som ønsker dette.

Del 1 – rehabilitering og energisparende tiltak – dette omfatter:

- Bytte av alle dører og vinduer
- Etterisolering av yttervegger og tetting av luftlekkasjer
- Ny vedlikeholdsvennlig fasadekledning (samme type som blokkene)
- Sanering av loft med nytt ytter- og innertak, ny brannvegg og skifte av takstoler med råte
- Delvis ny ventilasjonsløsning med varmegjenvinning (LUNOS)
- Nye viftemotorer på loftene
- Nye radiatorventiler og tilrettelegging for fjernstyring av varme (gjennomføres allerede i 2021/22)

Kostnadsestimat: 58 MNOK +/- usikkerhet på 15 prosent

Kostnadsfordeling: Fordeles på hele borettslaget slik som for rehabiliteringen av blokkene, vanlig fordeling etter størrelse på leilighet.

Del 2 (frivillig) – oppbygging av nytt loft med nye takstoler (kaldloft)

Dette innebærer å oppgradere dagens loft med nye takstoler og med mulighet for senere innredning dersom man ønsker det.

Ved dette oppnår man:

- Mulighet for å senere innrede 42 kvadratmeter boareal på loftet.
- Ny bærekonstruksjon på loftet som tillater lagring (i dag er ikke loftetasjen konstruert for vekten av lagring)
- Investering gjennom verdistigning på boligen. Ved et framtidig salg vil rekkehus med loft som enkelt kan gjøres om til boareal få større verdi enn rekkehus uten denne muligheten. Vi kan ikke anslå nøyaktig hvor mye, men et utgangspunkt kan være at det uinnredede loftet innebærer en investering på ca. 9 000 kr. per kvm, mens rekkehus som selges i vårt område per i dag omsettes for rundt 40 000 kr. per kvm. eller mer.

Kostnadsestimat: ca. 375 000 per bolig

Kostnadsfordeling: Investeringen legges til fellesgjelden for de boligene det gjelder, og betjenes gjennom fellesutgiftene (husleien) sammen med resten av fellesgjelden.

Det vil legges til rette for IN-ordning – individuell nedbetaling av fellesgjeld – for de som ønsker dette.

Del 3 (frivillig) – innredning av loft til godkjent boareal

Dette innebærer både oppbygging av loftet med nye takstoler (som del 2), og i tillegg innredes loftet som boareal.

Kostnadsestimat: ca. 425 000 kr per bolig.

Dette kommer i tillegg til kostnaden for kaldloftet (del 2) og omfatter blant annet vinduer, isolering, kledning av tak og vegger, inndeling av rom, gulv, dører, trapp mm.

Kostnadsestimatet er for en «standardløsning» og den endelige kostnaden vil avhenge av valg den enkelte gjør med hensyn til standard, egeninnsats ol.

Kostnadsfordeling: Avtale om innredningsarbeid inngås direkte mellom beboer og leverandør/entreprenør, og eventuelle lån i den forbindelse er en sak mellom beboer og banken.

Videre fremdrift etter 15. september

Etter beboermøtet 15. september vil alle rekkehusbeboere med utbyggbart loft få et spørreskjema hvor de må krysse av for det alternativet de ønsker. Denne første runden vil ikke være bindende, men vil gi en pekepinn på hvor mange som vil benytte seg av de ulike alternativene.

På et ekstraordinært årsmøte i desember/januar 2021 vil styret legge frem forslag til vedtak for del 1-rehabilitering og energisparende tiltak (som beskrevet over), slik at vi kan starte prosjekteringen av den resterende delen av rehabiliteringen av borettslaget.

Samtidig vil styret legge frem forslag til vedtak av en overordnet utbyggingsplan. Selv om en eventuell utbygging og kostnadene ved denne velges av den enkelte beboer, vil borettslaget være tjent med at det er enighet om en overordnet plan som beskriver rammene for utbyggingen. Dette vil da også gjelde tilbyggene som omfattes av reguleringsplanen.

Utbyggingen av loft eller tilbygg som den enkelte velger krever ikke årsmøtevedtak (gitt at utbyggingsplanen vedtas) da det som skal utføres er frivillig og i henhold til gjeldende reguleringsplan som allerede er vedtatt i borettslaget.

Etter årsmøtet vil de enkelte rekkehusbeboerne bli kontaktet på nytt for inngåelse av bindende avtale om hvilket alternativ som velges. Prosjekteringen vil starte så snart som mulig når disse avtalene er i orden.

Målet er å ha entreprenør på plass så tidlig at arbeidene på rekkehusene kan starte umiddelbart etter at blokkene er ferdigstilt.

Dersom det er spørsmål i forkant (eller etterkant) av møtet er det bare å ta kontakt med styret – styret@bertramjordet.no

Til møtet kommer også Kari Sivertsen, SHARK arkitekter og OBOS prosjekt

Det blir servert kaffe og kaker!

VEL MØTT!

