

Sak 1 – Oppussing av vestfasaden med finansiering

1.1 Bakgrunn og innledning

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) nærmer seg 30 år uten at det er foretatt noe større vedlikehold eller oppussing av fasadene. Det er gjennomført to tilstandsrapporter – i 1992 av Dr.tehn Kristoffer Apeland, og i 1997 av rådgivningsselskapet Hjellnes Cowi.(ref mer informasjon i pkt 1.5). Sistnevnte selskap gjennomførte også en vurdering av bygningsmassen i forkant av at anbudsdokumentet ble sendt ut i januar 2002. Sommeren 2002 ble også hele vestfasaden fysisk undersøkt for å få et overblikk over betongskadeomfanget. Det ble avdekket noen skader som umiddelbart måtte utbedres. Noe løs betong ble fjernet, men ikke reparert.

Det er et faktum at både øst og vestfasaden trenger omfattende oppussing. Sommerens befaringsviser at skadene ikke er så omfattende som antatt. Oppussingen kan utsettes noe i tid uten betongskadene i huset utgjør noen sikkerhetsmessig trussel. Skadene vil imidlertid bli langsomt større, og dermed vil utgiftene til rehabilitering sannsynligvis øke tilnærmet proporsjonalt med hvor lenge vi velger å utsette arbeidet.

SGT har ikke opprettet noen form for vedlikeholdsfond som kan dekke denne type oppussing. Det innebærer at kostnadene ved en oppussing må finansieres av sameierene på en eller annen måte. Sameiestyret ønsker ikke en vedvarende høyere husleie enn hva sameiet har i dag, utover normal økning av konsumprisindeksen.

Sameiestyret la frem et forslag til rehabilitering av vestfasaden på sameiemøtet våren 2002. Forslaget ble forkastet. Sameiestyret fremmer med dette et nytt forslag med følgende budskap:

1. Sameiestyret ønsker å gjennomføre en nødvendig og profesjonell rehabilitering fordi noe annet er uforsvarlig.
2. Sameiestyret ønsker å bygge opp et vedlikeholdsfond snarest mulig fordi rehabiliteringen estimeres til å koste 15 millioner kroner.
3. Sameiestyret ønsker å begynne rehabiliteringen innen 2005 fordi det anses både som byggeteknisk forsvarlig og letter finansieringen noe i forhold til oppstart i 2003.

På dette grunnlag ber styret om tilslutning om å starte oppussing av vestfasaden ihht. et av de følgende alternativene med finansiering:

1.2 Forslag til votering

Forslag 1- 2003 alternativet:

Styrets forslag nr 1 er å starte rehabilitering av vestfasaden våren 2003 med blokk E og D. Resten av blokkene i 2004, muligens blokk A i 2005. Det er styrets mål at anleggsperioden blir kortest mulig. Arbeidet utføres av en profesjonell entreprenør innenfor en kostnadsramme på 15 millioner kroner. Anbudsdokumentene som ble utformet i 2002 legges til grunn.

Finansiering

Finansiering av rehabiliteringen gjøres ved enten ved å innbetale et månedlig beløp i 2 år fra januar 2003, eller ved forfall i mars 2003 å betale hele restbeløpet med fradrag av en kontantrabatt som gjenspeiler avkastningen sameiet kan få på disse midlene. For de største leilighetene (type 5) vil dette utgjøre 2000 kroner måneden eller 48 000 kr totalt. Ved full innbetaling av restbeløpet i mars 2003 blir total innbetaling 45 800 kr. Tilsvarende tall for de minste leilighetstypene (Type 4B) er kr 576 pr. mnd/13 800 kr i alt. Ved full innbetaling av restbeløpet i mars 2003 blir samlet betaling kr 13 180. Se tabell under pkt 1.4.4 for en spesifisering av kostnadene for alle de ulike leilighetstypene. Denne finansieringsformen gjør at SGT er beregnet å være gjeldfri i 2007 og ha et vedlikeholdsfond på 5,8 millioner kroner i 2010.

Styret har vurdert tre ulike finansieringsmodeller for dette alternativet. Styret fremmer imidlertid kun et av alternativene, 'fullfinansiering', som beskrevet over til votering. Alle alternativene er imidlertid nærmere beskrevet i kapittel 1.3 og de økonomiske forutsetningene er oppsummert i tabell 1.4.4.

Forslag 2- 2005 alternativet:

Styrets forslag nr 2 er å starte rehabilitering av vestfasaden våren 2005 med blokk E og D. Resten i 2006, muligens blokk A i 2007. Det er styrets mål at anleggsperioden blir kortest mulig. Arbeidet utføres av en profesjonell entreprenør innenfor en kostnadsramme på 15,8 millioner kroner. Rammen er noe høyere enn ved oppstart i 2003 på grunn av forventet prisstigning. Et nytt anbudsdokument må sannsynligvis utformes.

Styret har vurdert tre ulike finansieringsmodeller for dette alternativet. Styret fremmer imidlertid kun to av alternativene til votering. Disse er kort beskrevet under. Alle alternativene er imidlertid nærmere beskrevet i kapittel 1.3 og de økonomiske forutsetningene er oppsummert i tabell 1.4.4.

Finansiering – alternativ 2005 A

Finansiering av rehabiliteringen gjøres ved enten ved å innbetale et månedlig beløp i 3 år fra januar 2003, eller ved forfall i mars 2003 å betale hele restbeløpet med fradrag av en kontantrabatt som gjenspeiler avkastningen sameiet kan få på disse midlene. For de største leilighetene (type 5) vil dette utgjøre 1200 kroner måneden eller 43 200 kr totalt, ved kontant betaling av hele restbeløpet i mars 2003 blir samlet beløp kr 40 140. Tilsvarende tall for de minste leilighetstype (Type 4B) er kr 345 pr. mnd/12 430 kr i alt. Ved full innbetaling av restbeløpet i mars 2003 blir total innbetaling 11 550 kr. I 2010 har vi beregnet at SGT vil ha 6 millioner kroner i et vedlikeholdsfond ved dette finansieringsalternativet.

Finansiering –alternativ 2005 B

En blandet finansiering mellom egenfinansiering og lånefinansiering. Direkte betaling gjøres ved enten ved å innbetale et månedlig beløp i 3 år fra januar 2003, eller ved forfall i mars 2003 å betale hele restbeløpet med fradrag av en kontantrabatt som gjenspeiler avkastningen sameiet kan få på disse midlene. For de største leilighetene (type 5) vil dette utgjøre 600 kroner måneden eller 21 600 kr totalt. Ved kontant betaling av hele restbeløpet i mars 2003 blir samlet innbetaling kr 20 070. Tilsvarende tall for de minste leilighetstypene (Type 4B) er kr 173 pr. mnd/6 220 kr totalt. Ved full innbetaling av restbeløpet i mars 2003 blir total innbetaling 5 780 kr. I 2006 skal sameiemøte fastsette et kronebeløp som skal inngå i et fremtidig vedlikeholdsfond i 2010.

1.3 Utfyllende kommentarer og informasjon

1.3.1 Hvorfor fatte et vedtak om oppussing nå?

Sameiestyrene de siste 10 årene har arbeidet med å holde vedlikeholdet av sameiet under oppsikt. I denne perioden er det flere argumenter som tilsier at vi som sameie bør fatte et vedtak som muliggjør at en større rehabilitering iverksettes i løpet av få år. Styret legger frem følgende argumenter:

- Vestfasaden har stått urørt fra 1974 til i dag – 30 år uten at det er blitt brukt en krone på vedlikehold.
- Betong er ikke vedlikeholdsfritt. Flere konsulentrapporter (Apeland/Hjellnes Cowi) har påpekt at ”noe” må gjøres. Flere steder er det påvist rust i armeringen og skadeomfanget vil aksellerer med årene om vi ikke setter inn tiltak i nær fremtid.
- Under betongskadekontrollen utført i vår/sommer ble det påvist en del betongskade, om enn mindre enn forventet. Noen steder var skadene så store at sikringstiltak og reparasjoner er blitt utført.
- Betongskadekontrollen og utpiggning av løs masse førte til en ytterligere forringelse av vestfasadens visuelle uttrykk. Flere steder er armeringen avdekket og synlig.
- Alternativet til en fasadeoppussing vil være årlige sikkerhetskontroller med lift og eventuelt punktutbedring av skader. Dette koster også penger.
- Vestfasaden har i løpet av 30 år uten vedlikehold blitt stygg. Rustskader, forskjellige farger, skitt og generell mangel på vedlikehold gir vestfasaden et rotete og lite innbydende inntrykk.
- Gjøres det en helhetlig og ordentlig jobb nå, kan vi ha en fin fasade med få krav til vedlikehold i 15-20 år.
- En oppusset og helhetlig fasade vil være til glede for alle i SGT. Boligprisene i SGT ligger for eksempel 8 – 10 000 kroner/kvadratmeteren lavere i pris enn hos våre naboer (for eksempel Akebakkeskogen og Kurveien).
- SGT er stort og krever et løpende vedlikehold. Østfasaden, trappehus, drenering på baksiden, taket, gavlveggene, asfalt og innearealene er prosjekt vi ikke slipper unna. Styret er av den oppfatning at man må begynne nå for at ikke det akkumulerte vedlikeholdsbehovet skal bli uhåndterlig.
- Hadde vi som bor i sameiet i stedet bodd i eget hus/rekkehus, ville vi ha gjort større vedlikeholdsarbeid i løpet av 30 år.
- Hadde sameierene begynt i 1974 å betale kr 25 pr mnd til et vedlikeholdsfond, ville SGT i dag disponert 17 millioner kroner.

1.3.2 Definisjoner

Profesjonell rehabilitering

Sameiestyret definerer profesjonell rehabilitering til å basere vedlikeholdet på tekniske konsulents spesifisering og oppfølging overfor entreprenører. Ingen egeninnsats fra sameierenes side. Styret vil administrere rehabiliteringen.

Nødvendig rehabilitering

Med nødvendig rehabilitering mene sameiestyret:

- Rengjøring (høytrykkspyling) av all betong
- Reparasjon av all skadet betong
- Impregnering (maling) av alle betongflater
- Rehabilitering av skader på nedløpsrør, blomsterkasser etc

Kontantrabatt

For dem som velger å innbetale hele sin andel av oppussingen i mars 2003, gir styret 5% kontantrabatt/avkastning.

1.4 De økonomiske beregningene styret har lagt til grunn

1.4.1 Forutsetninger

- Det er forutsatt en samlet kostnad på 15 millioner kroner
- Det er vurdert to ulike gjennomføringsmodeller:
 - 1.) Gjennomføring i 2003 og 2004
 - 2.) Gjennomføring i 2005 og 2006 til 5% høyere kostnad i løpende kroner p.g.a. prisstigning
- Beregningene er gjort med og alle angitt størrelser er *i løpende kroner*:
- Det er for årene 2003-2006 lagt inn 150.000 kr pr år for øvrige ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter, herav antatt 100.000 til terrasser (SGTs 15% andel) og 50.000 til diverse. For årene 2007-2010 er lagt inn 500.000 kr pr.år, herav også antatt 100.000 kr til terrasser.
- Det er beregningsmessig som en sikkerhetsmargin lagt inn en budsjettoverskridelse på utgiftssiden på 2002-budsjettet på 50.000 kr,
- En del av bildet er at alternativene med lavest direkte finansiering av vestfasaden gjør at det blir økonomisk tungt å dra i gang nye kostbare vedlikeholdsprosjekter senere – og dette vil det vel være behov for.
- Prisstigning = 2,5% pr år
- Husleieøkning p.a. 2,5% pr år.
- Utvikling i ordinære driftskostnader: øker med 2,5% pr år.
- Andre driftsinntekter (utenom husleie) øker med 2,5%
- Lånerente= 10% i alle år
- Avkastning på sameiets kapital (definert som netto omløpsmidler) = 5%

1.4.2 Lån

Det er forutsatt at eksisterende lån betales ned i.f.t. det som er avtalt med långivere, eventuelt raskere i de alternativer hvor økonomien tillater dette. Videre legger styret til grunn at minimum 10% (av opprinnelig lånebeløp) på nye lån som tas opp må nedbetales hvert år, med start på nedbetaling fra året etter låneopptak. Det er mulig at vi kan låne over lengre tid, eventuelt senere refinansiere for nedbetaling over lengre tid, men sameiestyret ønsker uansett ikke at SGT skal bli sittende med store lån i all evighet.

1.4.3 Aktuelle finansieringsalternativer

Alternativ 2003 A: Fullfinansiering av vedlikehold vestfasade ved direkte innbetaling – oppstart i 2003

Dette alternativet går ut på at ca. 80% av kostnadene dekkes direkte gjennom ekstra innbetaling fra sameierene. Sameierene kan velge mellom å betale månedlig gjennom 3 år eller som ett kontantbeløp med fradrag av en "kantaranbatt". De siste 20% dekkes av overskuddet fra den ordinære husleiebetalingen. Alternativet gir en relativt hurtig nedbetaling av sameiets gjeld og oppbygging av et betydelig vedlikeholdsfond mot 2010. Ordinær husleie er forutsatt å øke tilsvarende inflasjonen på 2,5% (tilsvarende Norges Banks inflasjonsmål).

Se tabell 1.4.4 for detaljer om økonomien i alternativet og betaling for de enkelte leilighetstyper. For en stor leilighet (type 5) vil samlet direkte innbetaling utgjøre totalt kr 48000,- (45800 kr ved kontantinnbetaling av restbeløpet i mars 2003) og for en liten leilighet (type 4B) kr 13810,-(13 180 kr ved kontantinnbetaling av restbeløpet i mars 2003).

Alternativ 2005 A: Fullfinansiering av oppussing av vestfasaden med direkte innbetaling - oppstart i 2005

Dette alternativet går ut på at ca. 70% av de total kostnadene for rehabiliteringen dekkes direkte gjennom ekstra innbetaling fra sameierene. De siste 30% dekkes av overskuddet fra den ordinære husleiebetalingen. Alternativet gir en relativt hurtig nedbetaling av sameiets gjeld og oppbygging av et betydelig vedlikeholdsfond mot 2010. Ordinær husleie vil da bare øke tilsvarende inflasjonen på 2,5% (tilsvarende Norges Banks inflasjonsmål). Direkte betaling vil skje månedlig over 3 år fra januar 2003, evt. kontant innbetaling av restbeløpet med en rabatt i mars 2003.

Se tabell 1.4.4 for detaljer om økonomien i forslaget og betaling for de enkelte leilighetstyper. For en stor leilighet (type 5) vil samlet direkte innbetaling utgjøre totalt kr 43200,- (40140 kr ved kontantinnbetaling av restbeløpet i mars 2003) og for en liten leilighet (type 4B) kr 12430,-(11 550 kr ved kontantinnbetaling av restbeløpet i mars 2003).

Alternativ 2005 B: Blandet finansiering av oppussing vestfasade – oppstart 2005

Dette alternativet går ut på at ekstra innbetaling fra sameierene dekker knapt 35% av de totale kostnadene for oppussingen. En omtrent tilsvarende andel må da lånefinansieres, og det øvrige dekkes gjennom overskudd på ordinær husleiebetaling. Direkte innbetaling skjer i månedlige beløp over 3 år fra januar 2003 eller som en kontantbetaling etter fritt valg for den enkelte sameier. Dette gir en økning i sameiets gjeld og fortsatt ca 3 mill gjeld i 2010. Husleien utover vanlig prisstigning er imidlertid ikke nødvendig for å nedbetale lån. På grunn av sparing og nedbetaling av gjeld i 2003 og 2004 kan den totale innbetalingen være noe lavere enn ved oppstart i 2003 og betales over lengre tid.

Dette alternativet gir etter styrets oppfatning en tilfredsstillende finansiering av oppussingen, og gir samtidig sameierene en moderat belastning. Sammenlignet med alternativene med full finansiering er imidlertid sameiets økonomi på slutten av perioden dette tiåret langt svakere med dette alternativet.

tabell 1.4.4 for detaljer om økonomien i forslaget og betaling for de enkelte leilighetstyper. For en stor leilighet (type 5) vil samlet direkte innbetaling utgjøre totalt kr 21600,- (20070 kr ved kontantinnbetaling av restbeløpet i mars 2003) og for en liten leilighet (type 4B) kr 6220,-(5 780 kr ved kontantinnbetaling av restbeløpet i mars 2003).

Selv i fullfinansieringsalternativene ligger det ikke inn at 100% av kostnadene dekkes . Ved å øke innbetalingene kan en

- forsere innbetaling av lån ytterligere
- redusere husleia tidligere
- legge opp et større vedlikeholdsfond

1.4.4 Tabell over økonomiske forutsetninger og resultater samt økonomiske konsekvenser fordelt på leilighetstype

Sammenligning alternativer	Oppstart vestfasade 2003			Oppstart vestfasade 2005		
	1. 'Fullfinans'	2. 'Lånefinans'	3. 'Blandet finans'	1. 'Fullfinans'	2. 'Lånefinans'	3. 'Blandet finans'
Innbetalingsperiode (hele år)	2003-2004	2003-2005		2003-2005		2003-2005
Antall år	2	3	3	3		4
Månedlig innbet leil. type 1	911	0	273	547	0	273
Månedlig innbet leil. type 2	1631	0	489	978	0	489
Månedlig innbet leil. type 3A	1410	0	423	846	0	423
Månedlig innbet leil. type 3B	1151	0	345	691	0	345
Månedlig innbet leil. type 4A	691	0	207	414	0	207
Månedlig innbet leil. type 4B	576	0	173	345	0	173
Månedlig innbet leil. type 5	2000	0	600	1200	0	600
Månedlig innbet Nordhagan	25897	0	7769	15538	0	7769
Total innbetaling kontant mar03 / (sum månedlig)						
Total innbetaling kontant mar03 / (sum månedlig)	20870 / (21870)		9150 / (9840)	18290 / (19680)		9150 / (9840)
Innbet leil. type 2	37340 / (39140)		16360 / (17610)	32730 / (35220)		16360 / (17610)
Innbet leil. type 3A	32290 / (33840)		14150 / (15230)	28300 / (30460)		14150 / (15230)
Innbet leil. type 3B	26360 / (27630)		11550 / (12430)	23100 / (24860)		11550 / (12430)
Innbet leil. type 4A	15820 / (16580)		6930 / (7460)	13860 / (14920)		6930 / (7460)
Innbet leil. type 4B	13180 / (13810)		5780 / (6220)	11550 / (12430)		5780 / (6220)
Innbet leil. type 5	45800 / (48000)		20070 / (21600)	40140 / (43200)		20070 / (21600)
Innbet Nordhagan	590340 / (621530)		259880 / (279690)	519760 / (559380)		259880 / (279690)
Arlig innbet. hele sameiet	5 922 270	0	1 776 681	3 553 362	0	1 776 681
Totalt direkteinnbetaling fra sameiet	11 844 540	0	5 330 043	10 660 086	0	5 330 043
Dekning via direktebetaling; ca%	79 %	0 %	36 %	68 %	0 %	34 %
Maksimal framtidig gjeld, beløp	6806	19148	15298	2500	14332	9200
Netto gjeld(-)/vedl.fond(+) 2010	5 899	-5 228	-3 428	6 069	-6 489	-3 075
Husleieløknning 2003 i %	2,5 %	15,0 %	6,0 %	2,5 %	11,0 %	2,5 %
Månedlig husleie leil. type 1	1 026	1 151	1 061	1 026	1 111	1 026
Månedlig husleie leil. type 2	1 835	2 059	1 898	1 835	1 987	1 835
Månedlig husleie leil. type 3a	1 587	1 780	1 641	1 587	1 719	1 587
Månedlig husleie leil. type 3b	1 295	1 453	1 340	1 295	1 403	1 295
Månedlig husleie leil. type 4A	777	872	804	777	842	777
Månedlig husleie leil. type 4B	648	727	670	648	701	648
Månedlig husleie leil. type 5	2 251	2 525	2 328	2 251	2 438	2 251
Forskjell for type 5	0	274	77	0	187	0
Anbefalling	Kan anbefales	Frarådes	Ikke anbefalt	Kan anbefales	Frarådes	Kan anbefales

1.4.5 Vurderte, men forkastede finansieringsalternativer

Alternativ 2003 B: Lånefinansiering av vedlikehold vestfasaden – oppstart i 2003

Dette alternativet går ut på at det meste av kostnadene dekkes gjennom låneopptak som nedbetales over ordinær husleie. Da dette kommer i tillegg til dagens lån, blir lånebelastningen for sameiet svært stor og vi vil ha betydelig gjeld selv i 2010. Likevel vil det være nødvendig å øke husleia med 15 % i 2003 for å klare å nedbetale lånene.

Styret kan ikke anbefale et slikt alternativ, og legger ikke fram forslaget til votering. For detaljer om økonomien i forslaget, se tabell 1.4.4.

Alternativ 2003 C: Blandet finansiering av oppussing av vestfasaden – oppstart 2003

Dette alternativet går ut på at ca 35% av de totale kostnadene for rehabiliteringen dekkes direkte gjennom ekstra innbetaling fra sameierne. En noe større andel må da lånefinansieres, mens resten dekkes gjennom overskudd fra husleien. Lånefinansieringen gir en betydelig økning i sameiets gjeld og det er beregnet at vi fortsatt har ca 3,5 millioner kroner i gjeld i 2010. Ordinær husleie må også økes med 6% i år 2003.

Styret vil ikke anbefale et slikt forslag hvor også en betydelig husleieøkning blir nødvendig. Et tilsvarende finansieringsalternativ med oppstart i 2005 vil da være klart å foretrekke fra en økonomisk synsvinkel. En eventuell oppstart i 2003 bør finansieres med en større andel direkte betaling.

Se tabell 1.4.4 for detaljer om økonomien i forslaget og betaling for de ulike leilighetstyper.

Alternativ 2005 C: Lånefinansiering av vedlikehold vestfasade – oppstart i 2005

Dette alternativet går ut på at det meste av kostnadene dekkes gjennom låneopptak som nedbetales over ordinær husleie. Da dette kommer i tillegg til dagens lån, blir lånebelastningen for sameiet svært stor og vi vil ha betydelig gjeld selv i 2010. Likevel vil det være nødvendig å øke husleia med 11 % for å klare å nedbetale lånene.

Styret kan ikke anbefale et slikt alternativ, og legger ikke fram alternativet for votering.

1.4.6 Delkonklusjon - økonomi

Alternativ 2003 B og 2005 B – begge lånefinansiert - kan ikke anbefales. Begge alternativene har som konsekvens at sameiet vil bli for gjeldstynget, og det er nødvendig med husleieøkninger ut over prisstigningen.

Alternativ 2003 C – blandet finansiering - ligger i grenseland for det akseptable.

Alternativ 2005 C – blandet finansiering - anses å være akseptabel og kan anbefales sammen med fullfinansieringsalternativene 2003 A og 2005 A.

1.5 Utdrag fra tilstandsrapporter

Alle tilstandsrapporter og øvrig dokumentasjon er tilgjengelig på styrekontoret.

Styrets forslaget til fasadeoppussing av vestfasaden baserer seg i stor grad på flere tidligere tilstandsrapporter. Fra 1992 frem til i dag er det i flere runder påvist betongskader i SGT. I 1997 utførte Hjellnes COWI en tilstandsrapport på sameiets betongkonstruksjoner og skriver følgende:

”Betongskader utvikles over tid, og det er svært viktig at en tar skadene på alvor. Generelt vil det være god økonomi å drive ”preventivt vedlikehold”, ved at det vil være langt mer kostbart å reparere skadene dersom disse får utvikle seg over tid.”

Einar Renaa i Hjellnes COWI skriver også i et notat (Styret Informerer Nr. 1 2002/2003) at den foreslåtte rehabiliteringen (som ble nedstemt på Sameirmøte 25. april 2002) er helt klart nødvendig vedlikehold. Samme firma vurderte også bygningsmassen som en del anbudsprosessen i januar 2002.

SGT har fulgt opp rapportene med rehabilitering av gavlveggene, brystninger, gangbroer og garasjeanlegg. Igjen står vestfasaden, østfasaden og heistårn/trappehus.

Under følger noen utdrag fra tidligere tilstandsrapporter:

1.5.1 Hjellnes COWI AS, februar 1997 – Betongkonstruksjoner - Tilstandsrapport

På grunnlag av visuell inspeksjon ble syv leiligheter valgt ut for en detaljert inspeksjon og betongteknologisk prøvetaking. Det ble foretatt måling av armeringens betongoverdekning, karboniseringsdybde og innhold av klorider (salter) i betongen.

- Tilstandsvurdering: Det er funnet en rekke skader på betongkonstruksjonene ved SGT. Dette er i første rekke skader som skyldes korrosjon på armeringen som følge av liten overdekning og karbonatisering.
- Det er på flere balkonger overflateskader som skyldes vann som ledes inn på undersiden av balkongdekkene, og dette gjør seg utslag i avflasset overflatebehandling. Dette på grunn av at det ikke er montert eller utført noen form for dryppnese eller tilsvarende løsning. Det er også tversgående riss i flere balkongdekker. Blomsterkasser på balkonger fremstår også flere steder med betongskader som skyldes karbonatisering og korrosjon som en følge av dette.
- Østfasaden: Det ble observert korrosjon på omtrent en tredjedel av elementene, og da på armeringsjern som ligger i underkant mot det underliggende element.
- Trappehus/Heistårn: Det er observert omfattende krakkelering av betongoverflaten på heistårnene.

1.5.2 Hjellnes COWI AS, mars 1997 – Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan (bygg, vvs og elektro)

Rapporten baserer seg på inspeksjonsresultater fra befaringer og betongteknologiske undersøkelser i uke 50 og 51 i 1996.

Noen funn fra undersøkelsen:

- Yttervegger i heissjakt/trapperom består av ubehandlet betong og fremstår med krakeleringer i overflaten flere steder. Det anbefales en overflatebehandling.
- Mot vest er det observert flere vridde og ødelagte beslag på yttervegg. Her er det fare for vann blir ledet inn i fuger og at fukt tas opp i betongkonstruksjonene. Beslag bør derfor skiftes.
- Fuktgjennomslag gjennom yttervegg i trapperom/heissjakt og i kjeller/fellesrom. Ny drenering mot øst anbefales.

1.5.6 Dr. Techn. Kristoffer Apenland, januar 1992 – Tilstandskontroll utvendig betong

Oppdraget til K. Apenland i 1992 var å foreta nødvendige feltundersøkelser for å kartlegge betongens tilstand og vurdere vedlikeholds- og utbedringstiltak. K. Apenland ble engasjert av styret i SGT på bakgrunn av allerede oppståtte skader. Feltundersøkelsen omfattet en visuell inspeksjon av samtlige utvendige betongflater. På 27 utvalgte overflater ble det i tillegg utført detaljerte målinger. Rapporten konsentrerer seg i hovedsak om gavlvegger, mellombygg/trappehus, østfasade, gangbroer og parkeringsanlegget.

Rapporten fra 1992 påviste et betydelig omfang av begynnende avskalling og rissdannelser langs armeringen på gavlveggene. For trappehusene ble det målt klorinnhold som lå rundt kritisk verdi for mulig korrosjon og SGT ble anbefalt å foreta en preventiv overflatebehandling i løpet av fem år (altså før 1997!), for å unngå rustdannelse i armeringen. Østfasaden ble ”godkjent” rapporten fra 1992, med unntak noen ødelagte fuger. I tillegg ble kommentert av overflaten sugde en del fukt og at vinduene hadde behov for utskiftning/vedlikehold.

Som kjent er gavlvegger (1993/94), gangbroer, garasjeanlegg (1998/99) utbedret. Den snart 10 år gamle rapporten viser i høyeste grad at betong ikke er vedlikeholdsfritt og sier blant annet at forventet rebehandlingsintervall for gavlveggene er på cirka 15 år.

Sak 2: Vurdering av arealet bak blokkene

På siste årsmøte ble Styret pålagt å undersøke muligheten for salg av areal bak blokkene. Styret har hatt møte med firmaet Planconsult A/S, som har befaret området og har gitt noen kommentarer og tilrådninger.

Arealet bak blokkene er ikke regulert. Før det er aktuelt å iverksette salg er det nødvendig å utarbeidet en reguleringsplan og innhente kommunens godkjenning av planen.

Styret har innhentet forslag til avtale med Planconsult A/S, for det forberedende arbeidet som må gjøres. Arbeidet er inndelt i tre faser:

Fase 1 Registrering/analysering og program

Fase 2 Utarbeidelse av reguleringsplan

Fase 3 Taksering for salg

Detaljer om arbeidet følger som vedlegg.

For å ha et realistisk grunnlag for å utarbeide reguleringsplan må Fase 1 gjennomføres. Arbeidet er beskrevet i Vedlegget og for dette arbeide må Sameiet betale **ca kr 200.000 inkl mva.**

Fase 1 kan gjennomføres i løpet av noen måneder og resultatet kan legges frem for sameierne tidligst i januar/februar 2003. Dersom Sameiet ønsker å videreføre prosjektet – utarbeidelse av reguleringsplan og få den godkjent av kommunen - vil denne fase ta flere måneder og kanskje et års tid. Først når reguleringsplanen er godkjent kan formell taksering for salg finne sted. Allerede høsten 2003 kan det foreligge gode indikasjoner på markedsprisen for arealet.

Gjennomføring av Fase 1 - og eventuelt Fase 2- påfører Sameiet ingen bindinger til å selge areal bak blokkene.

Planconsult opplyser at råtomtbelastningen for denne type tomter i dette området av Oslo erfaringsmessig ligger på mellom kr 100.000 – kr 300.000 pr. bolig. Hvilket skulle bety at det enkelt skulle være mulig å innkassere minimum 15 millioner kroner for eiendommen.. Beløpet som oppnås ved et evt. salg kan benyttes til vedlikeholdsfond og/eller tilbakebetaling til sameieren ihht. sameiebrøken.

Forslag 3

Styret ber om fullmakt til å bruke inntil ca kr 200.000 til Fase 1 av prosjekt og fullmakt til å inngå foreslåtte avtale med Planconsult A/S,Oslo