Aase Byggeadministrasjon AS
Fyrstikkalléen 7
0661 Oslo

Telefon: 23 06 05 50
E- post: post@aase.no
www.aase.no
Org.nr: 990 238 316

Lilleborg B1 – B6
Sendt til: styreledere ved B1 – B6 pr epost

Deres ref.: Anette Aasen **Vår ref**.: Anbefaling balkonger 2016 Oslo, 09.11.2016

LILLEBORG - BALKONGER 2016

Aase Byggeadministrasjon AS har ved tidligere tilstandsrapporter og møter påpekt at balkongene har en ugunstig konstruksjonsmessig oppbygging. Aase har påpekt at avrenningen fra balkongene ikke fungerer som tiltenkt, og at beboer heller ikke har mulighet til å utføre tilstrekkelig vedlikehold. Dette medfører at balkongene blir utsatt for unormal høy slitasje.

På anbefaling av Aase, gjorde styret i B5 en bestilling på utbedring av skadet balkong, og bestilte samtidig en tilstandsrapport på alle balkongene på fremsiden av bygget. Metall Partner AS utbedret balkongen i 8.etg og har deretter utført tilstandskontroll av balkongene. Tilstandskontrollen er vurdert til representativ for alle B sameiene ved Lilleborg da alle har samme balkongkonstruksjon.

I rapporten er feil og mangler notert og det ble avdekket at balkongdekkene (tretett) ikke er tette. Vann samler seg derfor inne i balkongkonstruksjonen og det er derfor en reel risiko for at balkongene skades over tid ved minusgrader. Dette er også årsaken til at det drypper vann fra balkongene.

Anbefaling fra Aase Byggeadministrasjon AS
Vi anbefaller at alle balkongene utbedres med ny løsning. Vår anbefaling er basert på tilstandsregistrering ved B5 med påfølgende rapport utarbeidet av Metall Partner og deres bemerkninger til balkongsystemets svakheter. Vi har fått tilbakemeldinger fra beboere om at det drypper fra overliggende balkong. Det er observert at vann renner langs fasaden, og at vinduer/balkongdører blir påført unormalt mye slitasje som følge av dette. Eksisterende vannavrenning fungerer ikke, og er vanskelig å vedlikeholde/gjøre ren. Balkongdekke/tretett er ikke tett og det blir liggende vann i fugene som påfører treverket unormalt mye slitasje. I tillegg er det vurdert at det oppnås en betydelig besparelse pr balkong ved å utbedre alle balkongene samtidig.

Vi jobber med tilbudsforespørsel til entreprenør og ber om beslutning på hvilke balkonger som skal medtas i tilbudsforespørselen. I utgangspunktet er anbefalingen klar og at alle balkongene medtas i tilbudsforespørsel, hvis det ikke er innvendinger til dette.

I tilbudsforespørsel er følgende medtatt:

- Rive ned til bærekonstruksjon
- Nytt balkongdekket (vann åpent), impregnert tremmeløsning (alternativt kompositt)
- Utbedre der det er nødvendig: Drenere bærebjelker, skru til bolter, utbedre sveis
- Beslag eller annen tetting mellom balkong og fasade
- Ny himling inkl ny avrenningsløsning
- Nye nedløp tilpasset ny avrenningsløsning

Vi minner om at tilbudsforespørsel ivaretar en oversiktlig fordeling av kostnadene oppdelt pr sameie, slik at prosjektet prises rettferdig.

Vi imøtesetter kommentarer fra den enkelte styreleder innen 15.11.16.

Ta kontakt om dere har spørsmål.

Med vennlig hilsen
Aase Byggeadministrasjon AS

Magnus Prestmo
Prosjekt- og byggeleder