

15 – Sverresborg borettslag REHABILITERING



Beboermøte 19. september 2019
Presentasjon av tilstand og beboerundersøkelse

Borettslaget har over en periode sett et akselererende forfall og et økende vedlikeholdsbehov. Dette har medført tanker om å gjennomføre en rehabilitering av bygningsmassen i borettslaget. Forrige fasaderehabilitering ble gjennomført i 1986, dvs. 33 år siden.

Med bakgrunn i dette har styret engasjert TOBB for gjennomføring av en tilstandsvurdering av borettslaget og muligheten for videre prosjektering.

Vedtekter for Sverresborg borettslag:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) *«Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.»*
- (3) *Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

- Hva er skjedd hittil?
 - Tilstandsvurderinger
 - Utarbeidet tilstandsrapport.
 - Gjennomført beboerundersøkelse.
 - Foretatt målinger av inneklima.
 - Trykktestet/termografert.
 - Utarbeidet brannrapport.
 - Utarbeidet miljøsaneringsrapport.
 - Engasjert arkitekt.
 - Gjennomfører beboermøte.

Sammendrag

Det anbefales å se byggene i sin helhet og samle så mange tiltak i samme intervall som mulig, dette slik at man løfter byggene opp mot dagens standarder. Dette forutsetter at det utføres en totalrehabilitering av fasadene.

Må-tiltak:

1. Vær og vind har ført til at fasadeplatene har begynt å løsne, dette er et tegn på at komponentenes levetid snart er overskredet. Det ble ikke registrert noen tegn på dårlig innfesting på fasadesteinene, men disse bør ses i sammenheng med øvrig fasade. Løse fasadeplater må skrues fast, alle fasader bør kontrolleres.
2. Grunnet avflassing i overflatebehandlingen på vinduene og balkongdørene så bør det utføres tiltak på vinduene/dørene i den nærmeste fremtid. Man bør også ta hensyn til at vinduene og dørenes levetid snart er overskredet og at det trekker fra vinduene. Samt at ubeskyttet trevirke på vindu og balkongdører vil være fuktig, hvis man maler trevirket uten at dette er tørt så vil ny maling normalt løsne innen kort tid. Dette må også tas hensyn til hvis man ønsker å utføre må-tiltak.
3. Løse plater på rekkverkene tilhørende balkongene må festes, videre så bør rustede plater byttes.

Sammendrag

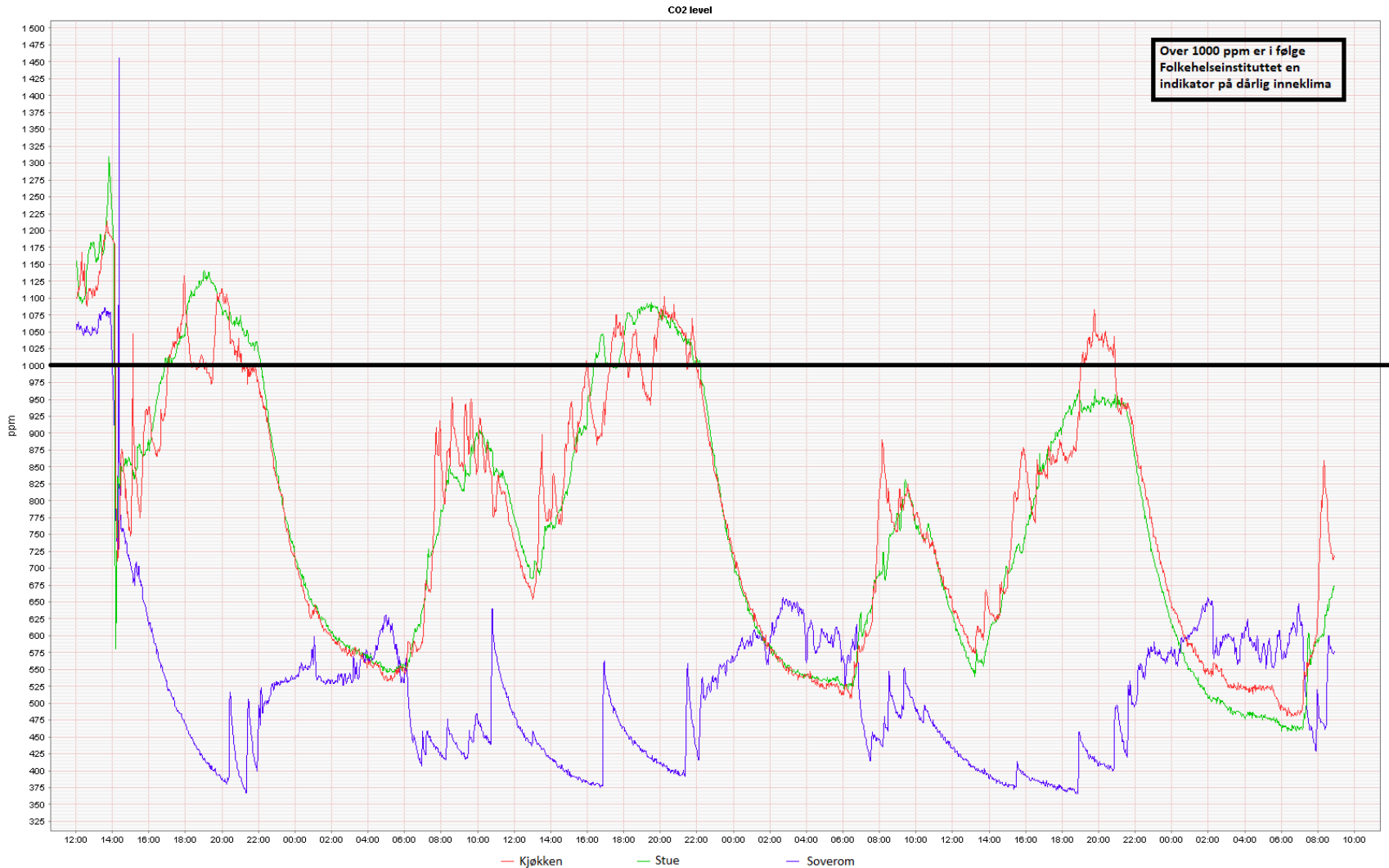
Anbefalte tiltak:

1. Det utføres en totalrehabilitering av fasadene, dette innebærer tilleggisolering, bytte av balkonger, vinduer og dører.
2. Da dreneringens levetid er overskredet, så anbefales det å bytte denne i samme intervall som fasaderehabiliteringen.
3. Det vil også være gunstig å tenke på utearealene i sin helhet, man kan da etablere lekeplasser, bytte asfalt, endre utvendig belysning etc.

Verdi av en totalrehabilitering:

1. Får en oppdatert fasade.
2. Alle leiligheter får lik standard på vindu/dører.
3. Redusert energibehov til oppvarming.
4. Eliminerer trekk og lekkasjepunkter.
5. Tidsvindu etter utført tiltak vil være på 30-40 år.

CO2-måling. Leilighet 2.



Beboerundersøkelse ble gjennomført i april 2019.

121 av 281 leiligheter har svart på undersøkelsen (43 %).

Kort oppsummert:

- De aller fleste trives veldig godt i borettslaget.
- Avtrekk fra kjøkkenvifte og bad er for dårlig.
- Mange må lufte med vindu for å få god nok inneluft.
- Det trekkes fra vindu og balkongdører, og boligen er gulvkald.
- Mange føler temperaturen er for lav om vinteren og for høy om sommeren. Dette kan være tegn på at leilighetene er for dårlig isolert.
- Mange ønsker flere parkeringsplasser, og over halvparten ønsker etablert fellesområde med grill m.m.
- Mange ønsker etablert innvendig sykkelbod.
- De fleste synes balkongene har tilfredsstillende størrelse og utforming.

Styrets plikt:

Styret har ansvar og plikt til å vedlikeholde bygningsmasse på en forsvarlig måte etter borettslagsloven § 5-17.

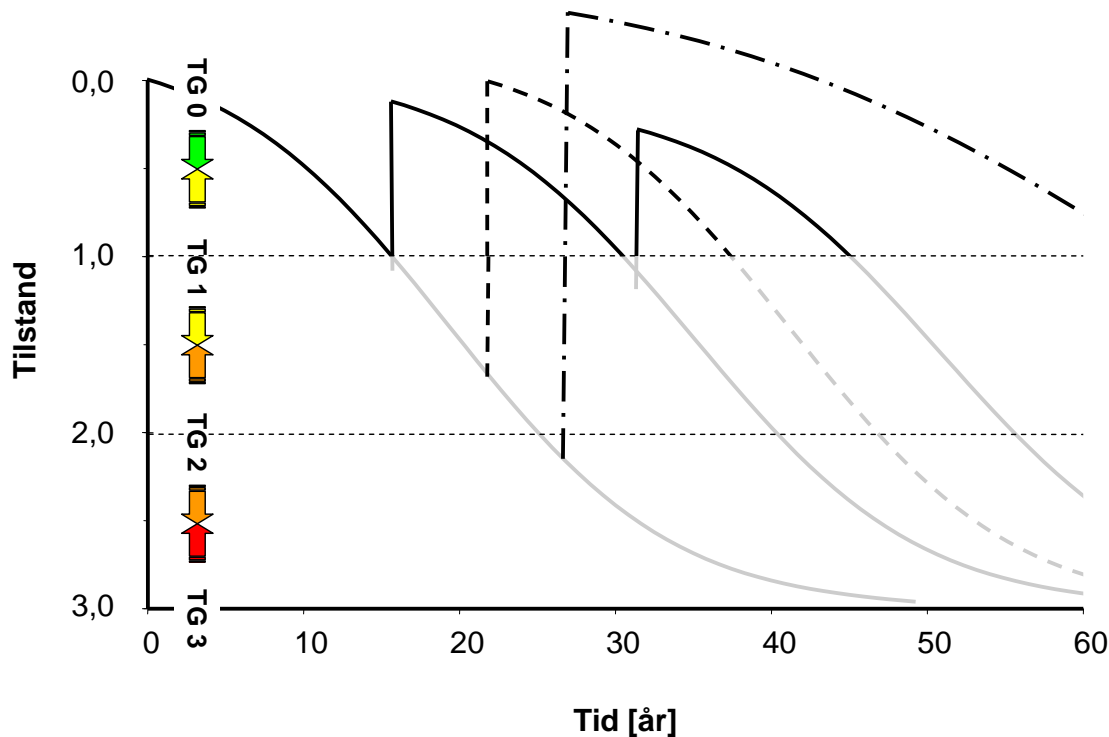
PBL

Hvorfor iverksette prosjekt?

- Tilstandsvurdering viser at flere av bygningsdelene krever større utbedringer.
- Økende antall skader på og i bygningen, økende vedlikeholdskostnader.
- Ønske om å opprettholde bygningsmassens verdi.
- Andelseiers krav/ønsker til standard i dag. Ønske om fornyelse og bedre inn klima og bokomfort. (lyd, luft, lys..)
- Redusere energikostnader.
- Sørge for forutsigbart og lavere vedlikeholdsbehov

Hvorfor rehabiliterer?

Helhetlig plan for rehabilitering



Fokus:

Langsiktig perspektiv
Økt komfort/tekn. Standard
Bedre funksjonalitet
Livssyklus kostnader
Gode helhetlige løsninger

-Gjør ting skikkelig når det først gjøres.

tg: tilstandsgrad

Hvorfor rehabiliterer?

Helhetlig plan for rehabilitering

Nytt klimaskall

- Etterisolering
- Nye vinduer (3-lags)
- Vindtetting
- Eliminering av kuldebroer
- Ny kledning

Balansert ventilasjon

- Bedre inneklima og økt komfort
- Reduserte energikostnader

Teknisk

- VVS

Passiv energidesign med Kyoto-pyramiden



KYOTOPYRAMIDEN

Passiv energidesign

KYOTOPYRAMIDEN angir i hvilken rekkefølge man bør foreta energisparetiltak for at de skal være mest mulig effektive. Man starter på bunn med å redusere varmetapet og beveger seg oppover i pyramiden.

Hvorfor rehabiliterer?

Helhetlig plan for rehabilitering



Helhetlig oppgradering

- Verdiøkning
- Reduserte energikostnader
- Vedlikehold
- Estetisk løft
- Økt komfort og trivsel!

Støtte / finansiering

- Tidlig dialog viktig (forhåndsgodkjenning)



1. Oppsummering beboermøte.
2. Utarbeidelse av beskrivelse og tilbudsgrunnlag.
3. Beboermøte.
4. Gjennomføre anbudskonkurransen, og innstille anbyder.
5. Beboermøte.
6. Generalforsamling.
7. Utarbeide kontrakter og engasjere entreprenør.
8. Gjennomføre prosjekt.