

# Hvordan sikrer vi fremtiden for Starmyra Borettslag?

Status, utfordringer og veien videre

Desember 2024



# Agenda

 Bakgrunn og historikk

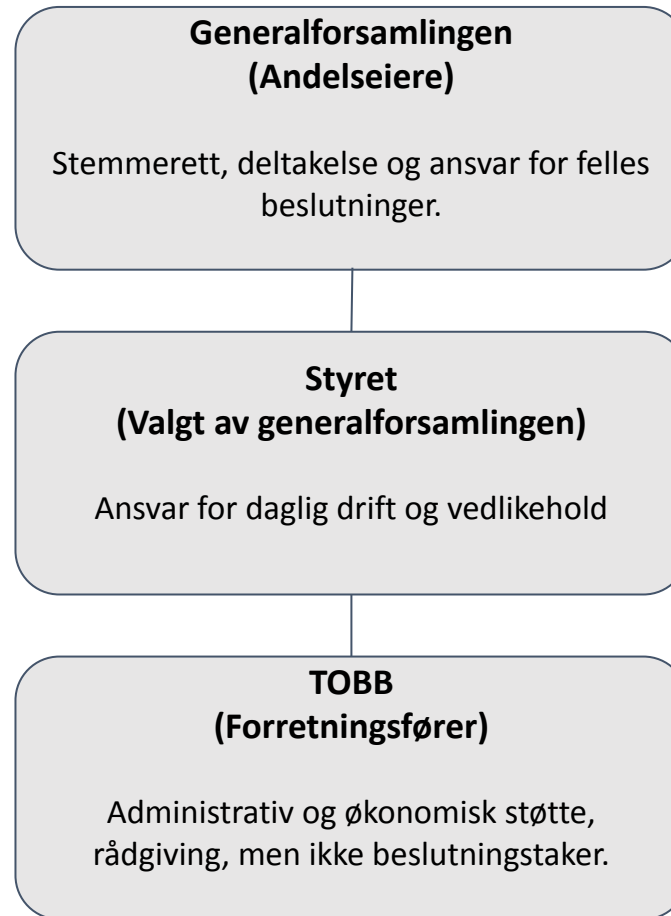
 Nåværende utfordringer

 Tiltak og prioriteringer

 Kostnader og konsekvenser

 Veien videre – Diskusjon

# Hvem har ansvar for hva?



# Hva skjedde i 2009 – og hva betyr det i dag?

2009

## Ekstraordinær generalforsamling

Alternativ 0 valgt: Kun nødvendig vedlikehold, som besto av bytte av vinduer og dører.

Større tiltak som etterisolering og modernisering ble nedstemt.

2011→

## Vedlikeholdsetterslep

- Større fukt-og lekkasjeproeblemer rapporteres
- Flere kostbare midlertidige reparasjoner utført
- Fasadeplater blokk overflatebehandlet i 2011.
- Rekkverk blokk overflatebehandlet i 2011.
- Tak rengjort og impregnert i 2014.
- Fukt på loft, undertak feil utført, måtte utbedres.(2018)

2019-2023

## Kontinuerlig vedlikehold

- Skraping og maling rekkehus
- Bytting av dører blokk
- Bytte calling anlegg blokk
- Skifte av viftemotorer
- Pipemotor
- Installasjon ventiler
- Vannlekkasjer(2021): Skader i undertak i overgang tak/gavlvegg, utbedret av TBT.
- Flere tilfeller av dreneringsproblemer og vanninntrengning dokumentert.

2024

## Statusrapport

TG-3

- Tak blokk og rekkehus
- Fasadeplater blokk
- Betongsøyler blokk
- Balkongplater blokk
- Rekkverk blokk

TG-2

- Grunnmur blokk og rekkehus
- Drenering blokk og rekkehus
- Utvendig kledning rekkehus
- Vindu rekkehus

# Eksempler fra takstrapper

- (2022): Fuktverdier opp mot faregrense for råteskader, TG 2 på grunn av dreneringens alder.
- (2021): fukt i kjeller mest sannsynlig pga feil på drenering. Stakepunkt for sjekk av drenering mangler. (Basis Bygg).
- (2023): Vanninntrengning, 30 % fyllingsgrad i drenering, feil utførelse.
- (2024): Fukt på loft, fukt i underetasje, redusert funksjon på drenering, manglende brannceller.

# Hvilke utfordringer står vi overfor?

- **Tekniske problemer:** Fukt, trekk, kalde boliger, og defekte dreneringssystemer.
- **Økonomiske utfordringer:** Høye vedlikeholdskostnader og risiko for forsikringspremie økning.
- **Juridisk ansvar:** Styrets plikt til å opprettholde bygningens verdi og sikkerhet (Borettslagsloven § 5-17).

# Hva er anbefalingene nå?

## Følgende anses som nødvendig vedlikehold

1. **Tak:** Kritisk for å oppfylle forsikringskrav, forhindre flere lekkasjer og større skader.
  2. **Betong og rekkverk balkonger:** Hindre videre skader av betong, forfall og større skader, opprettholde sikkerhet
  3. **Kledning/fasadeplater og etterisolering:** Hindre videre forfall, redusere råteskader, Reduserer varmetap og energikostnader.
  4. **Drenering/isolering av grunnmur:** Forhindrer flere vannskader og fukt i kjellere, forhindre muggdannelse, beskytter grunnmuren.
- Ventilasjon: Kan vurderes separat, men viktig for inneklima

# Hvorfor er dette nødvendig vedlikehold?

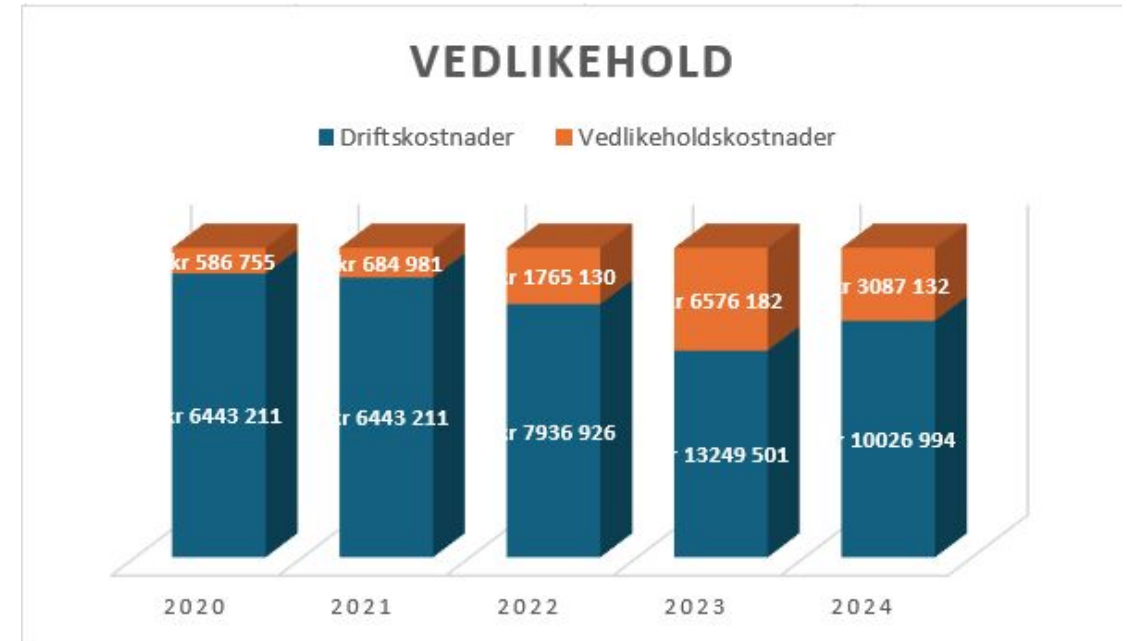
## Basert på omfattende vurderinger

- **Takstrapper:** Gjennomførte inspeksjoner viser flere kritiske forhold.
- **Faglige anbefalinger:** Tilbakemeldinger fra takstmenn, ingeniører og forsikringsselskaper.
- **Beboerundersøkelser:** Rapporterte problemer som fukt, trekk og kalde boliger.
- **Henvendelser:** Tilbakemeldinger fra beboere over flere år.



# Hva skjer hvis nødvendig vedlikehold ikke gjennomføres?

- **Økonomisk risiko**
  - Økte vedlikeholdskostnader
  - Mulig tap av forsikringspremie
- **Risiko for bygningsmassen:**
  - Vannlekkasjer, råteskader, og energitap.
- **For styret:**
  - Juridisk ansvar og risiko
  - Kan føre til at TOBB må overta styre dersom det nåværende styret ikke finner det forsvarlig å påta seg risikoen.



Total vedlikeholdskostnad i perioden 2014-2023

**kr 20 239 340**

# Hva koster det - samlet vs. oppdelt vedlikehold?

	<b>Samlet vedlikehold</b>	<b>Oppdelt vedlikehold</b>
Kostnad	Lavere totalt (estimat 160 mill.)	Høyere (10-15% økning)
Riggkostnader	Lavere	Gjentatte riggekostnader
Fremdrift	Kortere prosjektperiode	Lengre (10-20 år)

# Avstemming om nødvendig vedlikehold?

## 1. Hva er nødvendig vedlikehold?

- Tiltak som tak, drenering, fasade, balkonger på blokk anses som nødvendig for byggets funksjon.
- Styret har juridisk ansvar for å gjennomføre disse tiltakene (Borettslagsloven § 5-17).

## 2. Hvorfor ønsker vi en avstemming?

- Gi beboerne eierskap til beslutningene.
- Forankre avgjørelsen i en generalforsamling og sikre støtte fra flertallet.

# Diskusjon og veien videre

Spørsmål til diskusjon

Neste steg:

- Januar 2025: Møte med megler, forsikringskonsulent og økonom for ytterligere vurderinger.
- Avstemning på generalforsamlingen.

# Takk for engasjementet

Vi setter stor pris på deres deltagelse og engasjement i dette viktige arbeidet. Sammen kan vi finne de beste løsningene for fremtiden i Starrmyra Borettslag.

## Oppfordring:

- Fortsett å stille spørsmål, dele innspill, og delta aktivt i diskusjonene.
- Vi ønsker en konstruktiv dialog for å sikre en trygg og bærekraftig utvikling av vårt borettslag.

mail: [post@starrmyra.no](mailto:post@starrmyra.no)



# Hvordan kan tiltakene deles opp?

## **Mulige faser:**

1. Tak og drenering som kritiske tiltak.
2. Fasade og etterisolering.
3. Ventilasjon som siste trinn.

## **Fordeler:**

- Reduserer umiddelbare kostnader.
- Mulighet til å søke Enova-støtte for energitiltak.

## **Ulemper:**

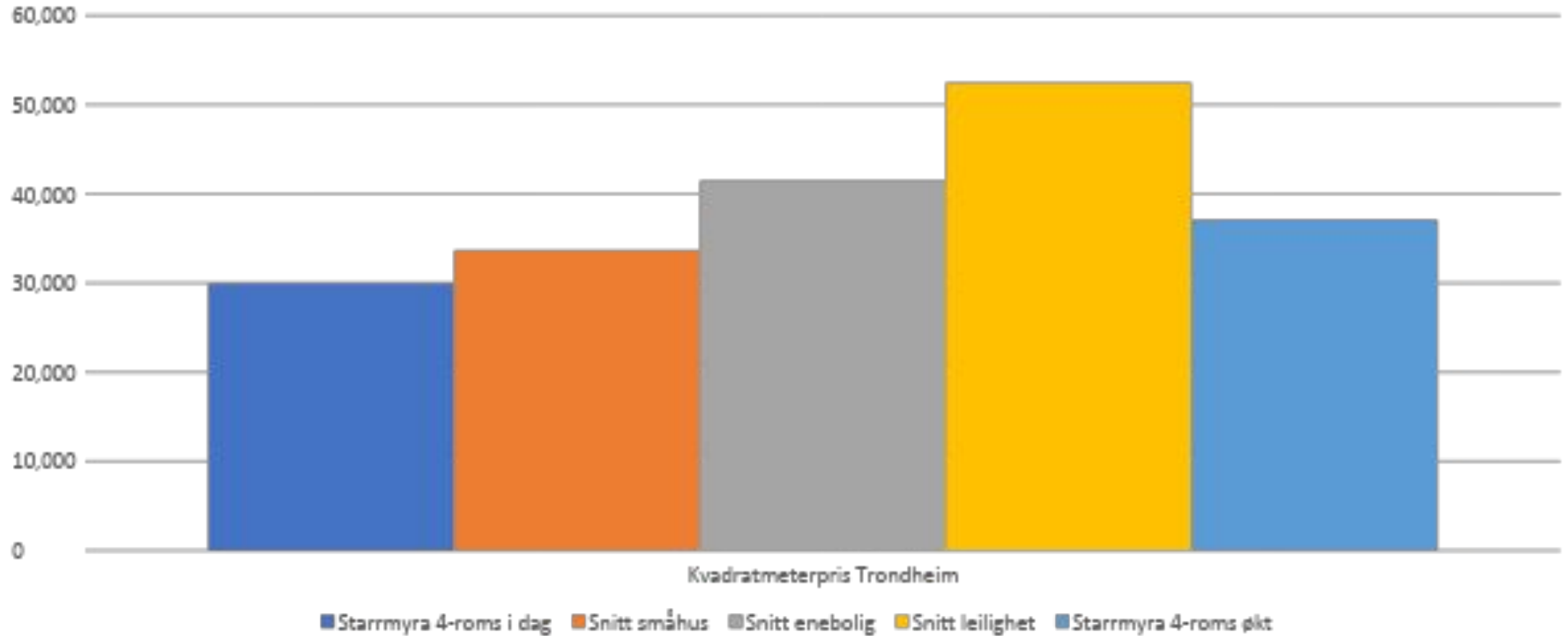
- Høyere totale kostnader.
- Lengre periode med byggestøy og midlertidige reparasjoner.

# Oppsummering og avslutning

## **Hvorfor er tiltakene nødvendige?**

- Sikrer verdien av boligene våre.
- Reduserer langsiktige kostnader.
- Bevarer trygghet og trivsel for beboerne.

# Kvadratmeterpris





# Balanse mellom nødvendig vedlikehold og verdiøkende tiltak

Hvordan sikre både funksjonalitet og verdiøkning?

## 1. Hvorfor må vi prioritere nødvendige tiltak?

- Oppgraderinger som drenering, tak, og ventilasjon virker "usynlige", men de er avgjørende for:
  - Trygghet: Forhindre vannskader og strukturelle problemer.
  - Energibesparelse: Redusere strømforbruket og oppnå lavere månedlige kostnader.
  - Forsikring: Oppfylle krav og unngå økte premier eller tap av dekning.

## 2. Hvordan kan vi inkludere verdiøkende tiltak?

- Fokus på tiltak som også gir direkte synlige og merkbare fordeler:
  - Fasadekledning og fargevalg: Gir et moderne uttrykk som øker boligens attraktivitet.
  - Vinduer og dører: Forbedrer bokomfort og øker verdien på grunn av bedre isolasjon.
  - Balkonger og uteområder: Skaper et innbydende miljø og løfter helhetsinntrykket.

## 3. Eksempel:

- Rehabiliteringen kan løfte energimerket fra E/F til C/D, noe som er et salgsargument og gir boligen en langsiktig verdiøkning.
- En moderne fasade og gode uteområder kan øke salgsverdien med opptil 10–15 %.

# Hvorfor er begge deler viktig?

Nødvendig vedlikehold sikrer fremtiden, verdiøkende tiltak gir synlige fordeler.

- Nødvendig vedlikehold:
  - Bevarer strukturen og reduserer risiko.
  - Er ofte kostbart og "usynlig", men helt essensielt.
- Verdiøkende tiltak:
  - Øker boligens attraktivitet og salgsverdi.
  - Gir beboerne konkrete fordeler i hverdagen, som økt bokomfort.

# Utvikling av vedlikeholdskostnader

År	Driftskostnader	Vedlikeholdskostnader
2020	kr 6 443 211	kr 586 755
2021	kr 6 443 211	kr 684 981
2022	kr 7 936 926	kr 1 765 130
2023	kr 13 249 501	kr 6 576 182
2024	kr 10 026 994	kr 3 087 132

