

Oppsummering Beboermøte September 2024

Beboermøte med representanter fra TOBB's byggavdeling, Erland Olsen og Arve Haug.

-Presentasjonene om beboerundersøkelse, energikartlegging og vedlikeholdsplan fra TOBB blir lagt ut i sin helhet i eget oppslag

Bakgrunn:

Borettslaget har de siste årene hatt økende vedlikeholdsbehov og flere deler av bygningsmassen har gått over forventet levealder. TOBB er derfor bestilt til å kartlegge energinivået i borettslaget og behovet for rehabilitering.

-Gjennomgang av beboerundersøkelse:

ble gjennomført høsten 2023. Besvarelse: 37% av de som mottok undersøkelsen

-Noen kommentarer som går igjen i undersøkelsen:

Trekk fra vinduer, dører. Dårlig isolering. -kalde gulv -ytterdører trekker, dårlig isolering rundt vinduer og dører -noen vinduer er tunge å åpne -dårlig vedlikehold på fasade, fukt på loft, fukt i kjeller, vanninntregning, kondens,

-mange er fornøyd med inneklima, men ønsker bedre ventilasjon

-70% er villig til å øke felleskostnader for å rehabiliterer

-bra skår på informasjon mellom styret og beboerne

-Gjennomgang av energikartlegging

Bygningene som er kartlagt er Starrmyra 2-8 og 43-47. Teoretisk kartlegging ut ifra alder og tall fra kommunen.

-kartleggingen viser at vi ligger på rundt energiklasser D-F, dette er et foreløpig estimat, mer riktig beregning vil komme etterhvert, da det kommer nye veiledere for hvordan man setter energiklasser om ikke lenge.

-Kartleggingen viser at vi kan ha fra 10%-40% besparelse på energiforbruk, etter en rehabilitering, alt etter hvilke tiltak man gjør.

Gjennomgang av vedlikeholdsplan:

Vedlikeholdsplan er et hjelpemiddel borettslaget har for å se på når de ulike delene av bygningsmassen trenger vedlikehold. Planen er nylig gjennomgått av takstmann, som har vært på befaring og sett på bygningsmassen.

Tilstand:

Blokk:

-Fasade: en del festespiker har løsnet, slitasje, en del skader, falmet. Fasaden har nådd sin forventede levetid.

-tak: kun visuelt sjekket, ikke observert noe slitasje, dårlig lufting mellom undertak og takstein. Har nådd sin forventet levetid. forsikring vil ikke dekke følgesaker når taket er over 40år.

-balkong: betongskader pga rustsprenging, må undersøkes nærmere.

-balkongdekke: synlig armering og betongskader i innfesting. Må undersøkes nærmere.

-rekkverk: i dårlig stand

-grunnmur/drenering: riss og skader i mur, bør utbedres, fall inn mot grunnmur. fuktproblemer i kjeller. Drenering har nådd sin forventede levealder (gjelder også for rekkehus).

Rekkehus:

-Tak: mye mose på tak, feier plattformer dårlig/råte, noe lekkasjer på undertak. Har nådd sin forventede levealder. (forsikring: samme som tak blokk)

-fasade: oppsprekking, malingsavflassing, skader og bobler.

-vinduer: ingen skader, noe høy U-verdi i forhold til dagens standard.

-Loft: mangler brannvegger mellom hver enhet, fukt

Grendehus: bør totalrehabiliteres.

Veien videre:

-TOBB starter forprosjektering som innebærer blant annet å undersøke boligmassen nærmere, innhente brannrapport, sjekk av betongsøyler og betong dekke på balkongene i blokk, engasjere arkitekt.

-Ut i fra tilstanden på bygningsmassen og levetiden på ulike deler, er det en god del som må gjøres og noe økning i fellesgjeld må påregnes.

-TOBB mener selve rehabiliteringen skal ha startet i alle fall innen 1 ½ - 2 år, men det vet vi mer om etterhvert når prosjekteringen er kommet lengre.

-Det vil bli flere beboermøter fremover. Da vil det blant annet bli presentert mer om hva som må gjøres, kostnader, økning i fellesgjeld og fremdrift i prosjektet. Dette er for tidlig å si noe om på nåværende tidspunkt.

Det ble valgt inn to beboere som skal være med i en "rehabiliteringsgruppe" sammen med styret, dette ble Edward Skell, fra blokk Sindre Broholm, fra rekkehus

Diverse saker fra beboere:

-Ønske om tilbygg på rekkehus, undersøke mulighetene og kostnadene for dette

-Mulighet for individuell nedbetaling (IN ordning) av fellesgjeld, undersøke muligheter og evt ta med sak i generalforsamling.

-Styret Starrmyra borettslag-
post@starrmyra.no