

Referat beboermøte November 2024

-Tema: Hovedvedlikehold/rehabilitering

-Presentasjon TOBB

Hva har skjedd siden sist:

- Arkitekt er koblet inn, Asplan Viak: Arkitekts jobb er å lage tegninger til anbudsrunder, for å få mest mulig spesifikk anbud, og for å belyse muligheter i farger og materialer. Forholde seg til nødvendig vedlikehold.
- Brannrapport er bestilt.
- Miljørapport er bestilt.
- Gjennomført befaring av balkonger med Rådgivende ingeniør,
 - Status balkonger: Sivilingeniørene Harboe og Leganger har vært på befaring. «Det er kun kosmetiske skader på betongkonstruksjonene fortrinnsvis i forbindelsene mellom søylekonsollene og betongplatene. Med rengjøring, rustbeskyttelse av stålplatene og litt mekanisk reparasjon vil balkongene fortsatt ha lang restlevetid. Utskifting på nåværende tidspunkt pga. betongens tilstand synes ikke vi er nødvendig.»
- Div. møtevirksomhet med arkitekt, beboerutvalg, styre.

Gjennomgang av pakke 0:

Pakke 0 – tiltak som vil bli gjennomført/må gjennomføres:

- **Utskifting av drenering:** Inkluderer isolering av grunnmur:
Drenering har oppnådd forventet levealder, vi har flere som har problemer med fukt i kjellere og har hatt noen tilfeller av større vanninntrengning i kjellere pga drenering som ikke fungerer. Vi har i år byttet drenering på en gavlvegg i forbindelse med vanninntrengning i kjeller, her var drenering nesten ½ fullt av sand.
- **Nye plattinger og levegger/gjerder/uteområder:** Her må man se på hvordan dette skal gjøres, hva er borettslagets plikt, hva er beboernes ansvar? hvordan fordele evt kostnad?
- **Ny fasadekledning inkludert utflytting av vinduer og 10 cm tilleggisolering:** Når kledning/fasade først skal byttes anbefales det at det etterisoleres. Kledning bærer preg av malingavflassing, oppsprekking, skader og bobler i overflatebehandlingen på treverket. Den ble skrapet og malt i 2011, og en del gavl ble skrapet og malt igjen rundt 2020. Malere gir tilbakemelding på at alder og tidligere behandling, gjør at maling flasser lettere.

- **Nye fasadeplater blokk:** platene har nådd sin forventede levetid, bærer preg av vær og vind, en del skader. Etterisolering anbefales samtidig som platene skiftes.
- **Utskifting tak:** Taket har nådd sin forventede levetid. Vi har hatt noen lekkasjer pga utette undertak de siste årene. Råte på feieplattformer. Bygningsforsikringen vil ikke dekke følgeskader når taket er over 40 år.
- **Ny/utskifting ventilasjon:** ventilasjonsmotorene vi har i dag er utdaterte og produseres ikke lenger. Borettslaget har hatt en del vedlikeholdskostnader knyttet til defekte ventilasjonsmotorer de siste årene.
- **Mekanisk betongrehabilitering av balkongkonstruksjon.**
- **Nye rekkverk balkonger blokk inkl. borettslagets gjerder.**
- **Nye boder på rekkehus**

Følgende tiltak skal stemmes over i ekstraordinær generalforsamling (krever 2/3-flertall)

- Oppgradering til balansert ventilasjon.
- Tilleggisolering loft.
- Nye plattinger?
- Bytte av vinduer & balkongdører.
- Felles utebelysning på vegg/inngangsparti/balkong.
- Fargevalg/materialvalg.

Presentasjon Trønderblikk, ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon, som vi har i dag:

- Prinsippet for mekanisk avtrekksventilasjon er å tilføre frisk luft gjennom ventiler og utettheter i klimaskallet, og trekke brukt luft ut med vifter.
- Mekanisk ventilasjon med avtrekk fjerner luft fra rommene og erstatter den med frisk luft som kommer inn naturlig gjennom åpninger, som vinduer og ventiler. Ved mekanisk avtrekk må man ha tilstrekkelig med ventiler i vegg.
- Trenger færre kanaler enn balansert ventilasjon.
- Om man velger dette, vil luftkvaliteten i boligen våre mer eller mindre lik som vi har det. Om bolig blir etterisolert og mer tett vil denne ventilasjonen kanskje føre til mer undertrykk.
- Rimeligste alternativ.

Balansert ventilasjon:

- Bruker et system med kanaler som trekker inn og blåser ut luft samtidig, noe som gir bedre kontroll over luftstrømmen og fuktighetsnivået.

- Ventilasjonsløsningen er et anlegg som trekker inn frisk luft og varmer den opp med varmen fra den luften som blåses ut. Med dette gjenvinner man opptil 85% av varmen, og sparer dermed strøm på oppvarming, filtrer bort støv, pollen og annen luftforurensing.
- Forhindrer kondens.
- Må byttes filter ca 1 gang pr år.
- Ved balansert ventilasjon vil det måtte føres en del nye kanaler i boligen, disse kan bygges inn, og hver enkelt andel får det tilpasset ut i fra sin situasjon.

Presentasjon arkitekt

- Brannrapport (ikke ferdig), se på brannsikkerhet, brannvegger loft
- Miljøkartlegging (ikke ferdig),

Holder seg til nødvendig vedlikehold, der klimaskallet skal tettes, men forsøker å freshe opp uttrykket med andre farger og evt materialer. Blant annet platekledning (som vi har i dag), pussystem, tegl.

- Ulike materialvalg ble presentert, men de vil forholde seg til rimeligste alternativer når farger blir presentert senere i prosjektet.
- Rekkehus: Fornuftig å bruke trepanel som i dag, ser bra ut og er den billigste løsningen. Eksempeltegninger ble fremvist. Noen tegninger med et lite utbygg ved gang, etter ønske fra beboere på forrige beboermøte.
- Blokk: Her er det kommet mange ønsker fra beboere om å ta igjen spiler fra garasjer og rekkehus, eksempelbilder med spiler som rekkverk på balkong i blokk ble presentert.
- Farger kommer litt an på om vinduer skal beholdes, noe vi vet senere i prosjektet.

Ombruk: Har sett på muligheten for ombruk, ikke mye å bruke igjen, kanskje noe av trepanelet, men vanskelig å få tatt av vegg uten å skade det. Det samme gjelder plater på blokk. Om man skulle forsøkt å bruke igjen plater på blokk, må de kappes om, slik at man får bort skader osv, dette vil ofte være kostbart, i tillegg skal det passe inn med evt nye plater.

Økonomi:

Estimert kostnad ved oppgradering til balansert ventilasjon.

- Montering av balansert ventilasjon kr. 125.000,- pr. enhet.
- Kostnader for utskifting av eksisterende avtrekksvifte utgår kr. - 20.000,- pr. enhet.
- Enovastøtte kr. 10.000.000,- (søknad sendes i januar 25) kr. - 57.800,- pr. enhet.
- Sum ekstrakostnad ved installering av balansert ventilasjon kr. 47.200,- pr. enhet.
- Beparelser i energiforbruk er ikke medtatt.

Dette er en beregning ut i fra at vi får Enova støtte, dette søkes om før vi skal stemme over alternativet. Det kreves 20% energiforbedring for å få tilskudd.

Ved en rehabilitering som inkluderer tiltakene i pakke 0 vil boligene komme opp på en energimerking C/D (estimert).

Ved rehabilitering som inkluderer tiltakene i pakke 0, men med balansert ventilasjon vil boligene komme på energimerking C (estimert).

Hele prosjektet er estimert til å komme på rundt 160 millioner kroner.

Se presentasjon fra møtet for å se estimert endring i fellesgjeld og felleskostnader.

Dette er estimerte tall, og det er ikke tatt med i tallene at:

- Det vil være mulig for borettslaget å få grønt lån, dette kan utgjøre noe for rentekostnader
- Mindre forsikringspremie pga oppdatert bygningsmasse
- mindre vedlikeholdskostnader og strømkostnader

Diskusjoner i salen:

- Hva vil dette ha å si for salgssummen på boligene våre?
- Lønner det seg å selge og kjøpe noe annet?
- Erfaringer fra andre borettslag?
- kan man få skattelette pga høy fellesgjeld på sin andel?
- Hvor mye energibesparing vil det bli?
- Kan man se på om prosjektet kan deles opp?

Styret vil invitere megler, forsikringskonsulent og økonom til beboermøte i Januar, som kan gi oss noen svar på disse tingene.