

Møtereferat fra beboermøte i Starrmyra Borettslag

Dato: 5. desember 2024

Sted: Miljøhuset, Starrmyra Borettslag

Tilstede: Styremedlemmer, representanter fra TOBB og beboere

Agenda

- Presentasjon fra TOBB
- Presentasjon fra Styret

Presentasjon fra TOBB

1. Dagens tilstand i borettslaget

Takstruktur

Et tradisjonelt skråtak i Norge består av to tettesjikt:

- Yttertak:** Består av takpanner eller lignende, som beskytter mot ytre påvirkninger som nedbør, sol og vind.
- Undertak:** Skal være vanntett og slippe ut fukt innenfra for å hindre kondens og råte.

Det ble påpekt at undertaket oftest går ut på dato før yttertaket, og at manglende vedlikehold kan føre til omfattende skader, som råtne lekter/sløyfer og sprukne undertak.

Yttervegg rekkehus

TOBB gikk gjennom oppbyggingen av en yttervegg. Illustrasjonen viste detaljene i oppbyggingen av en isolert yttervegg, inkludert utlektet kledning, vindspærre, isolasjon, og eksisterende vegg med dampspærre. Viktige konstruksjonsdetaljer som klemlist, bunnsvill, og stubbloftsplate sikrer stabilitet, beskyttelse mot fukt og varmeisolasjon. Dette demonstrerer hvordan moderne konstruksjoner kombinerer materialer for energieffektive og holdbare bygg.

Deretter ble det presentert bilder som dokumenterer fasadenes tilstand i borettslaget. Bildene viste tydelig slitasje på fasadene, inkludert avflassing av maling, sprekker og generell forringelse på grunn av aldring og manglende vedlikehold.

Fasadeplater og betong blokk

Fasadeplatene har nådd sin forventede levetid, de har synlige skader som sprekker, avflassing og bobler. Det ble vist bilder av plater som står ut med glipper og skruer som står ut, og det ble informert om at vaktmesteren jevnlig må feste platene. Frykten er at et kraftig vindkast kan rive løs platene, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

Det ble også vist bilder av betongskader på blokkene, der synlig armeringsjern, sprekker og overflateskader ble avdekket. Disse skadene er hovedsakelig kosmetiske, men krever utbedring gjennom rengjøring, rustbeskyttelse og mindre mekaniske reparasjoner for å forhindre videre forringelse. Det ble bekreftet at konstruksjonene fortsatt er strukturelt solide.

Drenering

Under møtet viste TOBB bilder fra en nylig dreneringsjobb i borettslaget, hvor rørene var plassert for høyt og flere avvik ble avdekket. Dreneringen i borettslaget har nådd sin

forventede levetid og viser tegn på alvorlige mangler, inkludert vanninntrengning i kjellere og høy fyllingsgrad i rørene.

TOBB anbefaler utskifting av hele dreneringssystemet, kombinert med isolering av grunnmur, for å sikre byggets verdi, redusere fuktproblemer og beskytte bygningsmassen.

Innspill beboere

- Beboerne uttrykte bekymring over de høye kostnadene knyttet til rehabiliteringen og foreslo alternative løsninger for å redusere utgiftene.
- Det ble foreslått å gjennomføre vedlikeholdet som separate prosjekter og kun utbedre problemer etter hvert som de oppstår gjennom lokale reparasjoner.
 - Eksempel: Hvis det oppstår vannlekkasje i kjelleren, kan drenering utføres kun på det aktuelle området.
 - Forslag at kun fasader i dårlig tilstand bør utbedres, mens fasader i bedre stand bevares slik de er.
- Det kom innspill på at andelseier kan demontere og bygge opp sin egen platting for egen maskin og regning for å redusere kostnadene.

TOBB advarte mot "flikking" på større arbeid som drenering, da dette kan gå på bekostning av kvalitet og helhet.

De understreket viktigheten av å se på drenering som et helhetlig system for å sikre langvarig funksjonalitet.

Styret bekreftet at enkelte tilpasninger som kun berører en andelseier, kan bli andelseierens eget ansvar og kostnad.

Styret vil vurdere innspillene i videre planlegging.

2. Rigg, drift og administrasjonskostnader

- **Engangskostnader** inkludert:
 - Administrasjon (arkitekt, byggesøknad, prosjektledelse osv.).
 - Entreprenørkostnader, som brakkerigg, lagerområder og stillaser.
 - Etablering og reetablering av anleggsveier og plener.
- Belastning på beboere i byggeperioden ble diskutert som en utfordring.

TOBB presenterte en graf som illustrerte kostnadsutviklingen ved to ulike tilnærminger til vedlikehold. Grafen viste en stigende pil som representerte stykkvis og delt vedlikehold, med gradvis økende kostnader over tid grunnet gjentatte riggekostnader og uforutsette reparasjoner. Den andre pilen, som representerte fullstendig vedlikehold, viste en mer kontrollert og forutsigbar kostnadsutvikling, med høyere kostnader på kort sikt, men lavere totale kostnader over tid. Dette tydeliggjorde fordelene ved å samle vedlikeholdet i én helhetlig gjennomføring.

3. Økonomisk planlegging

- Forslag til å samle vedlikeholdstiltak i samme tidsvindu for å:
 - Redusere rigg- og driftskostnader.
 - Skape lavere prosjektkostnader og enhetspriser.

- Øke rettferdighet og oversikt.
- Unngå kontinuerlig byggeplassaktivitet.
- Sørge for bedre historikk over tiltak

Flere beboere uttrykte under møtet misnøye med TOBBs kostnadsnivå og oppfordret styret til å vurdere andre aktører for prosjektering og prosjektledelse. Det ble også etterlyst mer detaljert dokumentasjon og nye tilstandsrapporter, da enkelte beboere ga uttrykk for manglende tillit. Styret noterte seg innspillene og vil vurdere hvordan dette kan følges opp i det videre arbeidet.

Presentasjon fra styret:

Styret informerte om status for borettslaget, nåværende utfordringer, nødvendige vedlikeholdstiltak, og hva som skjer videre.

Roller og ansvar

Styret ønsket å avklare ansvarsfordelingen mellom Generalforsamlingen (beboerne), Styret og TOBB. Generalforsamlingen har stemmerett og tar felles beslutninger. Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, mens TOBB kun er en rådgivende part uten beslutningsmyndighet.

Status og utfordringer

Styret informerte om generalforsamlingens vedtak i 2009, hvor kun nødvendig vedlikehold ble godkjent, som utskifting av vinduer og dører. Forslag om fasaderenovering, etterisolering og balansert ventilasjon ble nedstemt, noe som kan reflektere ønsket om å unngå store kostnadsøkninger på det tidspunktet.

Styret redegjorde for flere tekniske utfordringer som har oppstått siden den gang, inkludert fuktproblemer, trekk og defekte dreneringssystemer. Henvendelsene til styret har økt, og styret presenterte konkrete eksempler på hendelser og takstrapper som er innhentet uavhengig av TOBB.

Videre informerte styret om vedlikeholdskostnader de siste 10 årene og at vi har en økning i forsikringspremien fra 1.1.25, på 54 % på grunn av mange forsikringssaker de siste årene. Vedlikeholdstallene inkluderer både nødvendig vedlikehold som blant annet utbedring av vannskader, utskifting av dører, og maling, og annet vedlikehold som oppgradering av garasje og lekeplasser.

Styret understreket at de er lovpålagt å opprettholde bygningsmassen i henhold til Borettslagsloven § 5-17. Og erstatningsplikting i henhold til §12-1. Og at bygningsforsikring ikke gjelder for skader på tak/loft når taket er eldre enn 40år. Om det er ulik alder på taket, legges eldste alder til grunn.

Et generalforsamlingsvedtak frigir ikke styret fra ansvaret.

3. Anbefalte tiltak

Styret presenterte anbefalte tiltak for vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen:

1. **Tak:** Kritisk for å forhindre lekkasjer og oppfylle forsikringskrav.
2. **Balkonger:** Reparasjon av betong og rekkverk for å opprettholde sikkerhet.
3. **Fasader og etterisolering:** Hindre forfall og redusere energikostnader.
4. **Drenering:** Forhindre fukt- og vannskader.
5. **Ventilasjon:** Viktig for inn klima, men kan vurderes separat.

4. Konsekvenser av manglende vedlikehold

- **Økonomiske risikoer:** Økte vedlikeholdskostnader og tap av forsikringsdekning.
- **Skader på bygningsmassen:** Risiko for vannlekkasjer, råteskader og høyere energitap.
- **For styret:** Juridisk ansvar for manglende vedlikehold. Dersom styret ikke finner det forsvarlig å påta seg ansvaret og risikoen, og ingen beboere ønsker å påta seg det, kan man be TOBB om hjelp til å finne eksterne styremedlemmer til å overta styreansvaret.

6. Veien videre

- **Styrets åpning for avstemming:** Styret åpner for at beboerne kan stemme over tiltakene som er nødvendig vedlikehold, selv om dette normalt ikke må stemmes over. Hensikten er å gi beboerne eierskap til beslutningen og sikre støtte fra flertallet. Styret vurderer også å dele opp tiltakene, og alle tiltakene vil gå til avstemming i generalforsamling.
- **Diskusjon:** Styret inviterte til dialog om nødvendige tiltak og langsiktige løsninger.
 - To nye beboere meldte sin interesse for å delta i beboerutvalget.
- **Neste steg:**
 - Januar 2025: Møte med megler, forsikringskonsulent og økonom for ytterligere vurderinger.
 - Vår 2025: Generalforsamling med avstemning om tiltakene.
- Styret vil prioritere anbefalte tiltak og sikre bred støtte fra beboerne gjennom avstemning.
- Oppfølging av innspill og spørsmål tilknyttet kostnader, risiko og tidsplan.

Takk for engasjementet!

Beboerne oppfordres til å delta aktivt i diskusjoner og fremtidige generalforsamlinger. For spørsmål: post@starmyra.no

Referent: Ida Rosén og Tone-Marie Eidem