

INFORMASJONSMØTE I VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Onsdag 27.09.2023



DAGENS TEMA:

Tanker og erfaringer rundt rehabilitering/oppgradering



TIDSLINJEN PÅ VESTRE SÆLEMYR BRL

- 1972-1973 Byggeår.
- 1995-1996 Rehab frontside.
- Taktekking 2006-2007.
- 2009-2010 Bakside.
- Fremtiden.



Ønske om rehabilitering eller oppgradering

Tilbakemeldinger fra beboere.

Preg av slitasje og elde på bygningsmassen.

Ønske om oppgradering av lagets helhetsinntrykk, fargevalg, materialvalg og lignende.

Fremtidsrettet oppgradering

Fra forfall til forbilde.

Vedlikeholdsplan utarbeidet av BOB (2020).

Burettslagsloven § 5-17 sier noe om styrets plikter til å ivareta verdier.



LITT OM BEGREPER

Vedlikehold:

Vedlikehold er å gjenopprette byggets opprinnelige standard.

Rehabilitering/oppgradering:

Heve standard opp mot dagens krav (TEK. 17.)

Tilføre nye og bedre kvaliteter som påvirker FDV.

Bomiljø etc.



MOTIVASJONSFAKTORER

Gjøre borettslaget mer attraktivt, oppgraderinger kan påvirke boligens verdi. «Bli det foretrukne laget»

Bedre bo-komforten. Ikke lenger oppleve trekk og kalde gulv.

Senke energikostnadene, tettere og mer isolerte leiligheter.

Energieffektive løsninger som bedrer dagens situasjon hva gjelder trekk/kuldebroer osv.

Nye og bedre fasiliteter. (Balansert ventilasjon-varmepumper-balkonger åpen/lukket osv.).



MOTIVASJONSFAKTORER

Senke energibehovet.

Ved en helhetlig oppgradering av bygningsmassen *kan* man spare utgifter til oppvarming og vedlikehold, samt øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivsel/bomiljø.

«Mest mulig igjen for pengene» optimalisere og drive frem kostnadseffektive løsninger.



Hva skjer om man utsetter vedlikehold og oppgraderinger?

- Byggningsmassen vår blir stadig utsatt for yttre påkjenninger, dette fører til slitasje.
“Husene våre står ute hele året” “Klimaendringer”
- Slitasje og elde må følges opp med periodisk vedlikehold.
- Blir ikke vedlikehold ivaretatt så vil det få følgeskader noe som igjen kan og vil føre til store og uforutsette vedlikeholdskostander.
- I ytterste kosekvens så betyr verdiforringelse av byggningsmassen at andelseiernes sparepenger mister verdi.

Hva skjer om man utsetter vedlikehold og oppgraderinger?

“Bukkene Bruse”

Styret utsetter nødvendige rehabilitering/oppgraderinger da dette er krevende prosesser. Kostnader som påvirker den enkeltes økonomi.

Det er forståelig at styret tenker at dette utsetter vi, men å sitte i et styre er et stort ansvar. Handlekraft og tydelig ledelse er derfor særs viktig.

Ser vi tilbake på de siste 2-5 årene så har prisstigning, varetilgang og energiprisene gått i taket. Viktige faktorer som må vektes inn i større vedlikeholdsprosjekt.



Hva kan påvirke oss?

Energimerking av boliger blir viktig (strømkostnader/oppvarmingsbehov).

Nytt EU direktiv sier noe om at:

Alle boliger må oppgraderes innen 2030-2033.

I løpet av 2025 vil vi bruke mer strøm her i Norge enn vi produserer.

Energieffektive boliger blir derfor en viktig bidragsyter for å nå målene våre.

Organisasjonen Huseierne anslår at regningen kommer på mellom 500.000 og 1,5 millioner kroner pr. bolig.



Nye krav

Altså omfattende isolering av fasader og utskifting av vinduer og dører, samt nytekning i form av mer effektive energikilder. (Varmepumper-solceller osv.)

Et slikt EU direktiv må få støtte på stortinget før det implementeres i Norsk lov.

MEN viktig og ta innover seg at dette diskuteres.

«EU- parlamentet har gjort et vedtak om hva som er deres forhandlingsutgangspunkt»

VEIEN VIDERE

«Forprosjekt» Tidslinjens første fase...

Vurdere levetidstabeller.

Utarbeide rapporter, finne nå-status.

Finne den optimale energieffektiviseringen av boligmassen.

Konstruktive oppgraderinger, få boligmassen oppimot dagens standard.

Beboerundersøkelser.



Informasjon ut til beboere

Etablere god dialog med beboere.

La prosjektet og beslutningene modnes.

- Stort behov for informasjon.

- Åpne opp for spørsmål og innspill.

- Skape tillit og forankre prosjektet godt.

- Vise bilder, skisser og eventuelt fotomontasjer.

PROSESS

Lage oppsett som viser økonomiske konsekvenser for den enkelte beboer.

Synliggjøre hvordan kostnader og besparelser påvirker månedlige felleskostnader over tid.

Til slutt fremlegge et eller flere forslag til den Ekstraordinære Generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal ta alle avgjørelser.

TILSTAND OG OPPGRADERING I ET HELHETLIG PERSPEKTIV- STRATEGISK PLANLEGGING



NOEN AV DAGENS UTFORDRINGER I BORETTSLAGET

UTDRAG AV RAPPORT UTARBEIDET AV KÅRE HALLE

Stort varmetap i fasade

Kuldebroer

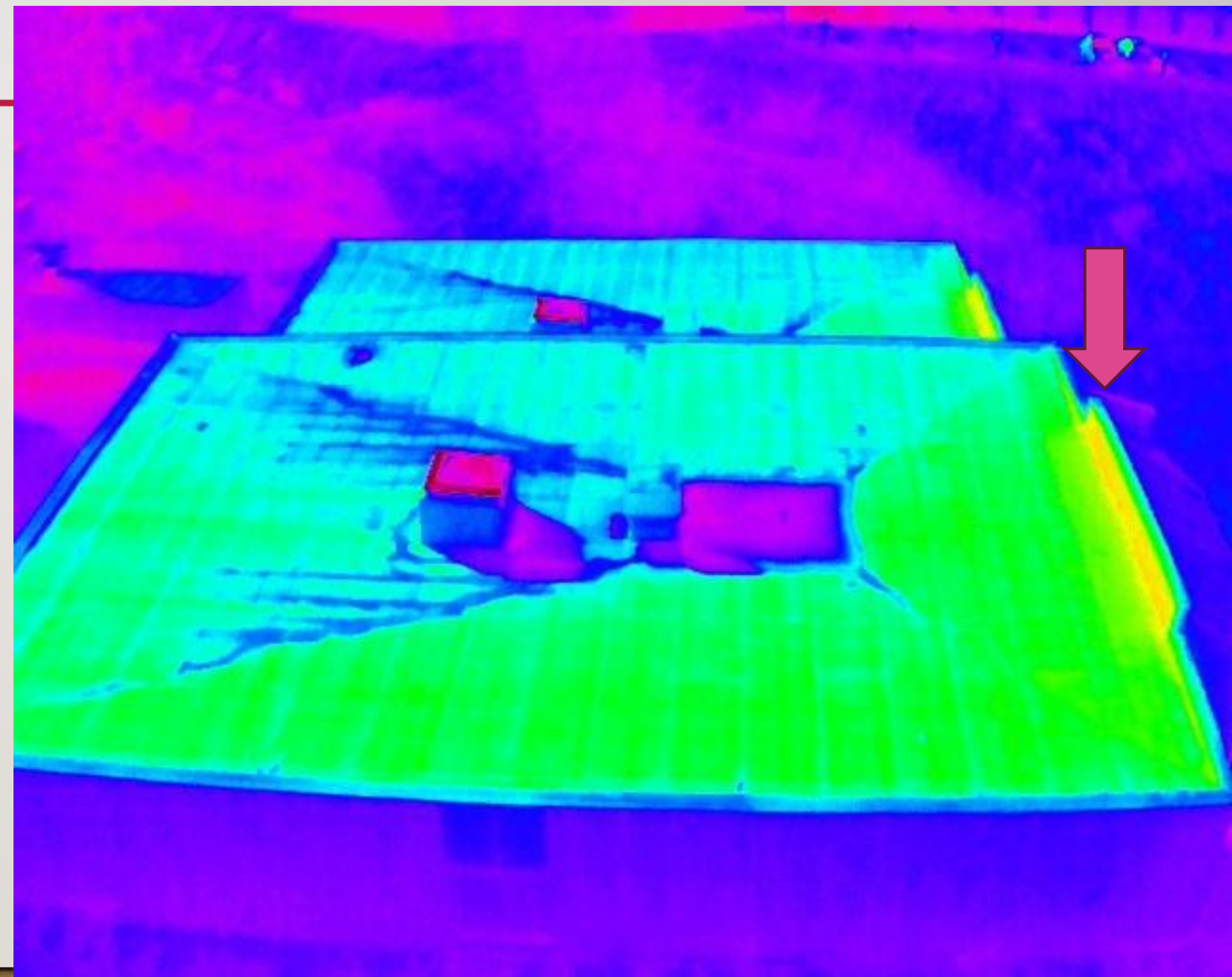
Fuktskader i fasader

Luftlekkasjer (trekk)

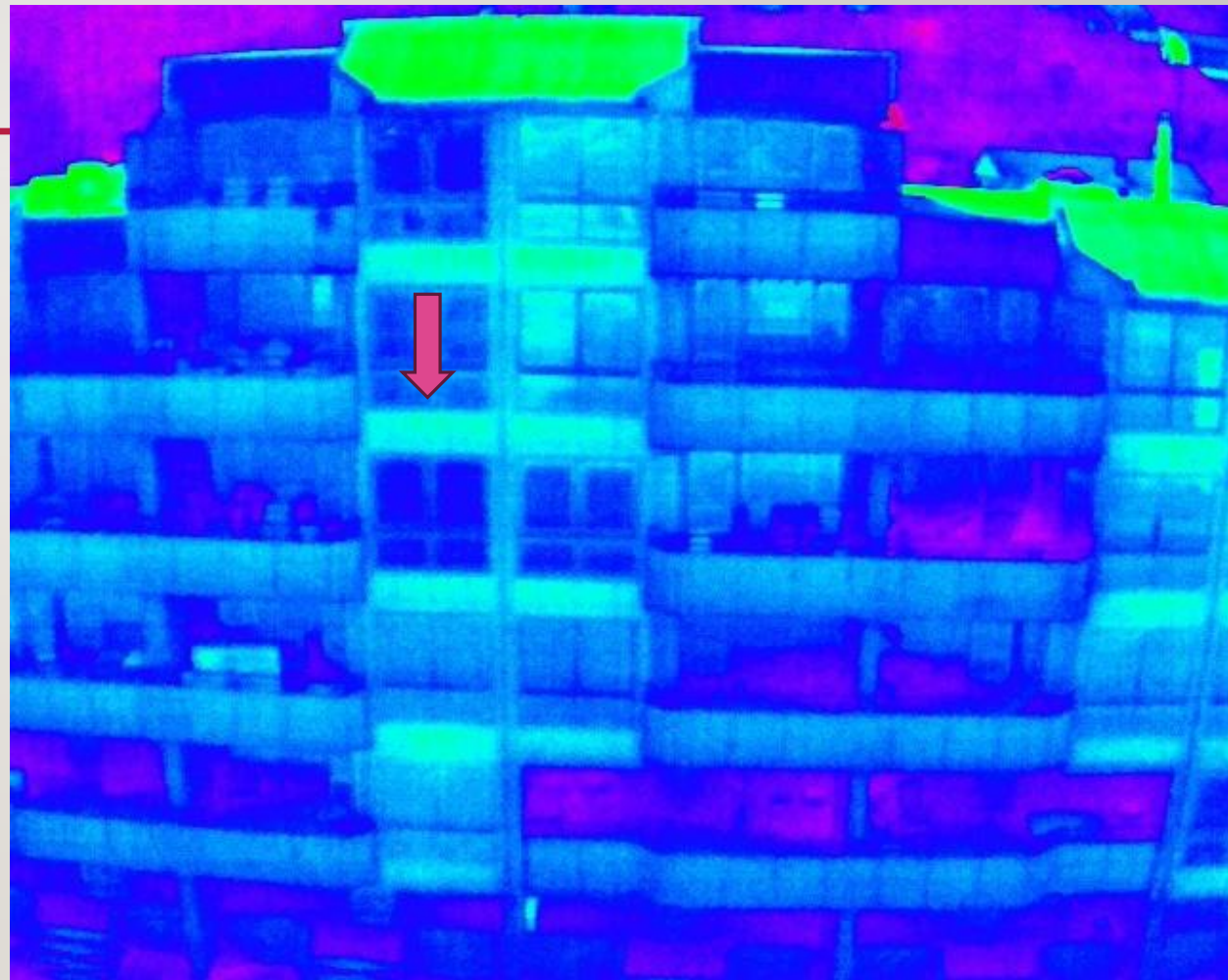
Manglende ventilasjon



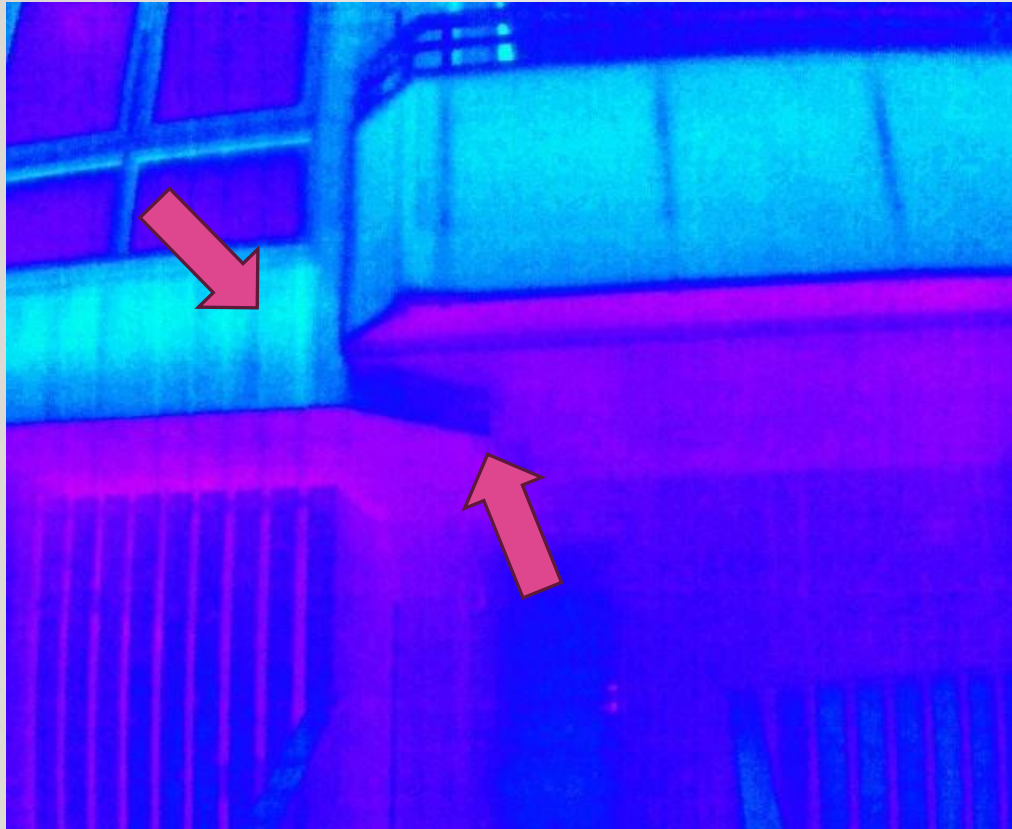
Varmetap tak over tilbygg 1995



Varmetap fasade



Kuldebro balkong og varmetap vegg mot tilbygg





PETTER STORDALEN

“SKAL DU FÅ GJORDT NOE MÅ DU TA
UTGANGSPUNKT I DET DU HAR”

12/23/2023

Å SAMMEN FINNE DEN BESTE VEIEN MOT MÅL



«Spille hverandre god»

KOMPLISERT TENKER DU...?

Med et:

- Trygt og godt sammensatt styre.
- Gode konsulenter og rådgivere.
- Trygge leverandører.
- Kompetente entreprenører.



Så er alt mulig

TAKK FOR MEG

Sammen skal vi alle
inn i fremtiden.

langt langt borte saa han noget lyse
og glitre

