



Referat beboermøte om rehabilitering

Dato: 28. november 2019

Det ble avholdt et informasjonsmøte for beboere om rehabilitering av borettslaget. Styret ønsket å bruke beboermøtet til å også be om innspill og tilbakemeldinger om hvilke deler av bygningsmassen beboere ser behov for å rehabilitere eller ønsker å oppgradere. Det var bred representasjon med 112 personer fra 97 andeler.

Hilleren Prosjektering AS leverer prosjektstyring, prosjektering og arkitekttjenester. Selskapet er leid inn til å assistere styret i tidligfaseplanlegging av omfanget i en eventuell rehabilitering. Ingen entreprenører deltar i dette arbeidet, for styret ønsker en uavhengig aktør som mellomledd uten å gjøre noen avtaler med entreprenører så tidlig i en prosess. Hilleren Prosjektering AS stilte i dette møtet med Rune Løvaas, Vibecke Kleppe, Roger Myksvoll og Jarle Johannessen. Fra styret presenterte styreleder Tor Willy Kristoffersen og styremedlemmer Simon Matthiesen og Frank Sjursen.

Informasjonen i beboermøtet ble lagt frem i en presentasjon fra Hilleren Prosjektering AS som ligger på tilgjengelig på www.lyshovden.no.

I presentasjonen ble følgende lagt frem som omfang som fokuseres på av prosjektet:

Tak

- Etterisolering og omtekking av tak.
- Utskifting av gjennomføringer, hetter, vifter, overlys og beslag.

Etasjeskillere og gulv på grunn

- Etterisolere himling i kjeller hvis mulig.
- Etterisolere utkragete himlinger. (Overheng første etasje.)

Yttervegger

- Etterisolere og montere nytt fasadesystem.
- Dagens fasader har områder med mangelfull isolering og lufttetthet. (Kuldebroer)
- Fasadeplater og beslag må uansett rives om vinduer og balkongdører skal skiftes ut.

Balkonger

- Det er avdekket skader i betongen.
- Brystningene er lave etter dagens krav.



- Betongkonstruksjoner av denne type medfører det vi kaller for kuldebroer.
- Det vurderes derfor større arbeider med balkongene samt at man ser på muligheter for utvidelse og innglassing.

Vinduer og ytterdører

- Det er registrert utettheter rundt dagens vinduer og balkongdører.
- Nye vinduer og balkongdører vil kunne gi en vesentlig energisparing.
- En komplett utskifting er derfor anbefalt.

Tilfluksrom

- Ventilasjonsløsningen fra tilfluksrommene gir kuldebro i leilighetene over.

Klima og energi

- Energiberegninger.
- Her er det utarbeidet rapport som synligjør et betydelig energipotensiale i rehabilitering av bygningskroppen.
- Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning er svært gunstig mht. energiforbruk og komfort.

Vann og avløp

- Laget har tidligere gjennomført en våtromskontroll.
- Vi har bestilt filming av avløpsrør slik at tilstanden kan dokumenteres bedre. Arbeidet starter trolig i morgen fredag 29.11.2019.

Elektroteknikk

- Kapasiteten på det elektriske anlegget er vurdert og funnet tilfredsstillende.

Utvendige trapper mot boligblokker

- Her er det bare vurdert mindre utbedringer.

Etter presentasjonen ba Styret om spørsmål og tilbakemeldinger fra fremmøtte beboere.

Det ble eksempelvis gitt tilbakemeldinger fra beboere om f.eks:

- Ved eventuell rehabilitering av bad er det viktig å hensynta at det opprinnelig ikke var opplegg for vaskemaskin på badene, men flere har etablert dette selv og ønsker tilsvarende funksjon om det kommer nye bad. Også kvaliteter som f.eks spotter i taket på badet har flere etablert.

Svar: Prosjektet tar med seg tilbakemeldingen i planleggingen.

- Beboere ønsker avklaring på hvilke boforhold det er under rehabilitering. Det ble tilbakemeldt at det finnes løsninger hvor nedetiden er minimal, og f.eks løsninger med midlertidige toaletter på balkong eller brakkerigg

Svar: Prosjektet tar med seg tilbakemeldingen og skal komme med informasjon og valgmuligheter for borettslaget slik at dette er kjent når det skal stemmes om omfang på generalforsamling.

- Beboere som har nyrehabiliterede bad hvor de har byttet rør ønsket ny vurdering om man kunne unngå totalrehabilitering av bad.



Svar: Styret har sendt ut informasjonsskriv om at alle rør og bad må totalrehabiliteres. Det er fortsatt den sannsynlige veien videre. Likevel ønsker både styret og Hilleren Prosjektering AS at det gjøres en grundig vurdering av flere aktører før dette legges frem for endelig beslutning. Beboere som mener de har informasjon om røranlegg som kan være til nytte bes ta kontakt med styret om de ønsker å delta i dette arbeidet. Det ble informert om at det i kommende uker er planlagt grundig tilstandsvurdering av 6 av avløpsstammene i laget og at det pågår en utredning. Hilleren Prosjektering AS står for dette.

- Beboer tilbakemeldte at radiatorene burde skiftes ut.

Svar: Prosjektet tar med seg tilbakemeldingen, og informerer om at dette er arbeid som er aktuelt.

- Det ble tilbakemeldt av flere at det ønskes en balkongutvidelse, men også poengtert at ikke alle ser på innglassing som nødvendig, men mest mulig sol inn på balkongen er ønskelig i forhold til valg av brystning/rekkverk.

Svar: Prosjektet tar med seg tilbakemeldingen. Flere alternativer vil bli fremlagt generalforsamling. Det ble gitt informasjon om at brystningshøyden må økes om arbeidet blir søknadspliktig, ettersom det da inntreer nye forskriftskrav (TEK17).

- Det var et ønske om å få klarhet i tidshorizonten til arbeidet.

Svar: Dessverre har ikke styret noe konkret informasjon utover at det ikke er aktuelt med noen arbeider i 2020, og planlegging av et slikt prosjekt i form av prosjektering, byggesøknad, anbudskonkurranse m.m. vil ta lang tid.

- Det ble spurt om vinduer måtte skiftes.

Svar: Prosjektet har vurdert at alle vinduer må skiftes. Både pga levetid og varmetapet som er i dag. Utskifting av vinduer vil være en del av alternativene som legges frem for generalforsamling.