

Rehabilitering av Lyshovden Borettslag

Tilstandsvurderinger gjennomført

Styret har innhentet tilstandsvurderinger av bygningsmassens ulike elementer. De bygningsmessige elementene ble vurdert av Løvaas Bygningsteknikk AS, f.eks taktekking, fasader, kjellere og balkonger. For vurdering av vann og avløpssystemer har BOB med assistanse fra UNIK levert tilstandsrapport. Rapportene viser at flere bygningsselementer er moden for rehabilitering.

Anbefalinger om store tiltak

For vann og avløpssystemer har styret fått anbefaling om komplett utskiftning av alle avløpsrør fra kjeller frem til utstyr i leiligheter. Videre anbefales også at alle innvendige vannledninger skiftes fra kjeller og frem til hver leilighet med nye rør-systemer, og nye vannledninger til alt utstyr. For å få tilkomst til dette er det nødvendig med totalrehabilitering av alle bad i alle leiligheter. Alle rørsystemer er primært over 50 år gamle, og de utskiftninger som er gjort er i forbindelse med lekkasjer.

For de bygningsmessige elementene viser rapportene at det er behov for mye forskjellige tiltak. Det kan nevnes at det anbefales å etterisolere og skifte ut fasadeplater, skifte vinduer, nye brystninger på balkonger, rehabiliterer betongskader i balkonger og utbedre kuldebroer.

Veien videre i arbeidet

Med utgangspunkt i vurderingen om behovet for å skifte ut alle bad og rør i borettslaget, og at dette vil innebære et stort inngrep, planlegger styret å se dette i sammenheng med andre nødvendige tiltak. Styret leier nå inn assistanse fra Hilleren Prosjektering til å planlegge et større rehabiliteringsprosjekt som blant annet inneholder de overnevnte elementene. I den sammenheng vil styret også vurdere utvidelse av balkonger, nye radiatorer og desentral ventilasjon i hver leilighet.

Første fase i dette arbeidet er kartlegging av omfanget og med dette tegne ut et prosjekt. Dette vil bli presentert for beboerne rundt årsskiftet. Videre vil det arbeides frem et underlag til beslutning i generalforsamling neste år.

Dette skrivet kan betraktes som en formell informasjon om at alle bad skal totalrenoveres av borettslaget. De som pusser opp badet før rehabiliteringen blir ikke kompensert for dette når alle bad må rives helt forbindelse med den planlagte renovasjonen.

Tidsplan for dette er ikke klart

Det er ikke kjent for styret hva tidslinjen i dette vil være. Det planlegges med minst 1 års arbeid med kartlegging, prosjektering og tilbudsunderlag før man evt. går ut i markedet på anbud. I denne prosessen skal beboere i borettslaget få muligheten til å involvere seg i arbeidet og få tydelig informasjon. En byggefase for et stort prosjekt vil ta mer enn et år, og alt kan ikke rehabiliteres samtidig. Løsninger for midlertidige tiltak for badet under rehabilitering er ikke valgt. Første beboermøte om rehabilitering er planlagt i november, og egen innkalling til dette sendes ut når det nærmer seg.

Med vennlig hilsen
Styret i Lyshovden borettslag
20.09.2019