

Othilienborg Borettslag

Beboermøte 25. april 2017

Mulig rehabilitering

BEBOERMØTE 26. april 2017

- Bakgrunn for møte
- Tilstand blokker
- Beboerundersøkelse
- Forslag til tiltak
- Helhetlig tankegang og langsiktig plan for borettslaget
- Veien videre
- Spørsmål og kommentarer



Betongelement tørkerom

- Betongskader
- Løse elementer
- Problemet vil fortsette å øke
- Borettslaget har gjort midlertidige tiltak for de verste tilfellene



Betongelement resterende fasade

- Tykkere element
- Kun værpåkjent på en side
- Dårlig isolert



Gavlvegg

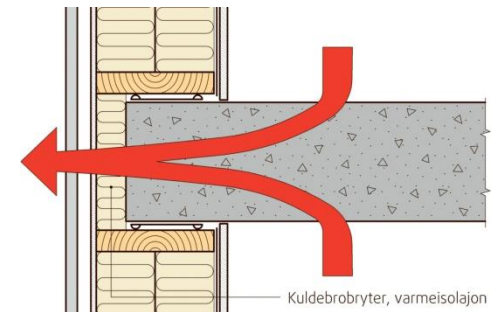
- Etterisolert og kledd med coloroc ved rehabilitering i 1989/90
- Dårlig isolert sammenlignet med dagens krav
- Skadet/ødelagt sten skiftes med sten borettslaget har tilgjengelig
- Vil være vanskelig å finne tilsvarende sten som er brukt

Hva er en kuldebro?

- Kuldebroer er delen av en bygningskonstruksjon som har vesentlig lavere varmemotstand enn konstruksjonen for øvrig. I slike partier oppstår en lokal, sterk varmestrøm og et ekstra varmetap.

Hvorfor er kuldebroer et problem?

- De gir økt varmetap, noe som igjen gjør det nødvendig å bruke mer energi til å varme opp bygget.
- I de delene der huset får lavere overflatetemperatur kan det oppstå kondens. Dette kan føre til mugg, råte- og fuktskader.
- Kuldebroer gir kalde overflater på vegger og gulv inne i huset.





Kuldebro

- Borettslaget har gjort tiltak for å eliminere kuldebroproblematikk
- Fremdeles tilfeller som ikke er ivaretatt
- Vaktmester melder om flere tilfeller med fukt og kondens på soverom og kjøkken(bak kjøleskap ol.)



Dører

- Skyvedører med trekarm på balkong fra 1989/90
- Hovedinngangsdører fra 1989/90
- Dører til tørkerom fra byggeår
- Entredører fra 1995

Vinduer

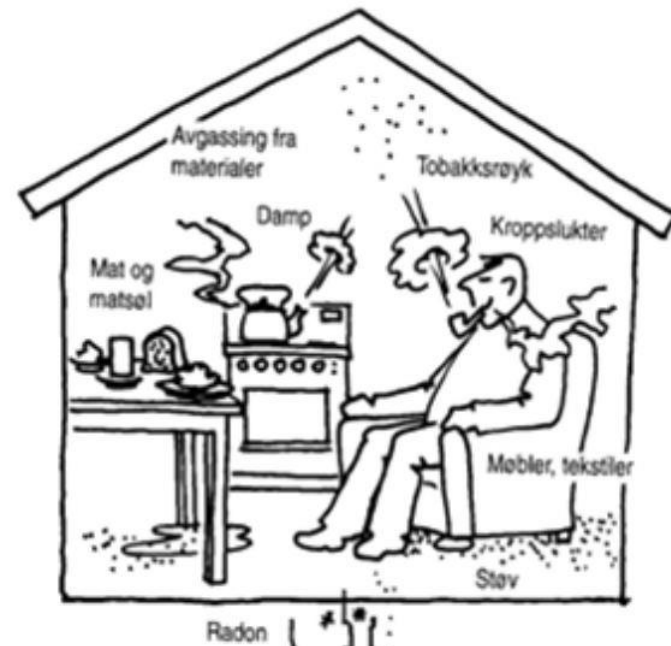
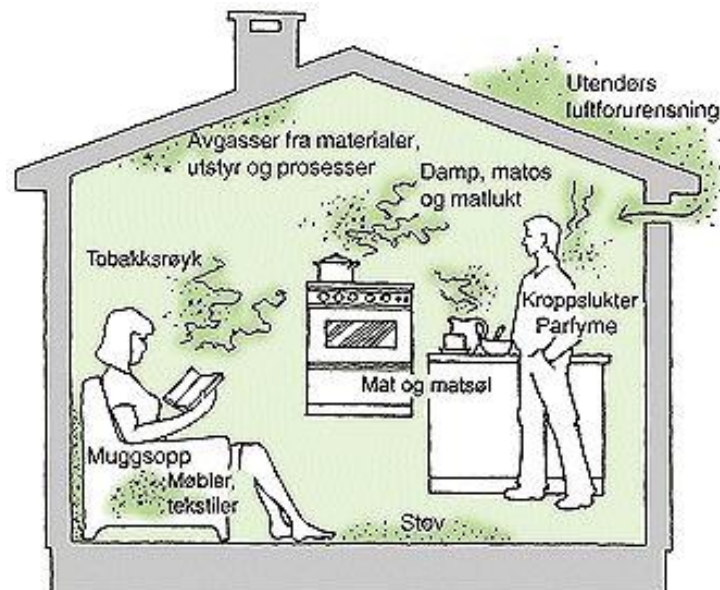
- Stuevindu med trekarm fra 2007/09
- Alu-beslätte soveromsvindu fra 1989/90
- Kjellervindu fra byggeår

- Taktekking skiftet i 1978/79, nærmere 40 år
- Tilstandsvurdering gjennomført i 2014
 - Flikk og utbedringer gjort på alle tak
- Lettere for flere og større skader pga. takets alder
- Løsning gesimsbeslag fører til at vann renner ned på fasade



Naturlig ventilasjon

- Spalteventiler i vinduer
- Avtrekksventiler på bad og kjøkken
- For lavt luftutskifte
- Ingen varmegjenvinning



Hovedsikringssskap oppdatert til automatsikringer, samt oppgradering av stigeledninger i 2016.

Innvendig rørsystem består av soilrør fra byggeår.
Det anbefales en nærmere kontroll av dette.



Eksempel igjengrodd rør



Før og etter rørfornyning



Ny innvendig strømppe i gammelt rør

Andre forhold som utbedres fortløpende

- Drenering
- Teglsteinspiper
- Porttelefoner
- Utomhusområdet

Igangsatte prosjekter

- Utskifting av lys i trappeoppganger

	Antall svar		
	Uenig		Enig
1 Inneklimaet er tilfredsstillende	● 8	● 51	● 97
2 Kjøkkenavtrekket er tilfredsstillende	● 22	● 57	● 83
3 Avtrekk bad er tilfredsstillende	● 21	● 62	● 76
4 Avtrekk på vedovn er tilfredsstillende	● 24	● 29	● 32
5 Det er problemer med dugg/fukt i leiligheten	● 112	● 21	● 18
6 Vinduer må åpnes for å få tilstrekkelig luft	● 81	● 37	● 40
7 Det trekker fra vinduer/balkongdør på stue/kjøkken	● 52	● 35	● 75
8 Det trekker fra vinduer på soverom	● 82	● 40	● 37
9 Temperaturen er ofte for lav (vinter)	● 54	● 45	● 62
10 Temperaturen er ofte for høy (sommer)	● 88	● 46	● 27
11 Leiligheten er dårlig isolert	● 32	● 56	● 73
16 Det kommer inn røyk/fyringslukt	● 91	● 26	● 36
17 Det kommer inn lukt fra avløp	● 118	● 24	● 20
18 Det kommer inn matlukt fra andre leiligheter	● 88	● 41	● 32
30 Jeg/vi trives i borettslaget	● 1	● 10	● 151
31 Brannsikkerheten i borettslaget er tilfredsstillende	● 12	● 42	● 97
33 Det er fukt i kjellerbod	● 110	● 25	● 22
34 Det er synlige skader på balkong	● 120	● 23	● 15

Flere påpeker at:

- Det trekker fra balkongdør og vinduer
- Yttervegg stue virker dårlig isolert
- Det er gulvkaldt

- Mat-/røyklukt sprer seg mellom leiligheter
- Dugg/kondens på vindu/vinduskarm
- Det er tung luft i leiligheten
- De har fuktproblemer på bad

- Vaktmester får mye skryt for sitt arbeid

Bakgrunn for prosjektet, betongelement balkongfasade

- Utbedring av balkongfasade med etterisolering og ny kledning
- Nye balkongdører
- Oppmaling av vinduer fra 2007-09

Etter gjennomgang av vedlikeholdsplan og fremtidige arbeider

- Utbedring av balkongfasade med etterisolering og ny kledning
- Nye balkongdører
- Oppmaling av vinduer fra 2007-09
- Omtekking og mulig etterisolering av tak
- Etterisolering og ny kledning gavl
- Inngangsparti

Dersom en igangsetter prosjektering bør også følgende vurderes:

- Utbedring av soveromsfasade med etterisolering og ny kledning
- Nye soveromsvindu
- Ventilasjon
- Rørfornyning
- Kostnad for å utskiftning av stuevindu

Andre tiltak som kan vurderes om det er ønske fra beboere:

- Innglassing av balkonger
- Annet?

Endelig forslag om tiltak til generalforsamlingen vurderes med bakgrunn i hva som må/bør/ønskes gjort og kostnadene av dette

Hvorfor tenke helhetlig rehabilitering

- Overgangsdetaljer
- Gjentakende kostnader
- Tidsvindu
- Mulig støtte fra Husbanken og Enova
- Borettslaget bør ha en plan for hva de gjør
 - Hva gjør vi nå
 - Hva ønsker vi å gjøre siden
 - Hvordan tilrettelegge for videre prosjekter
 - Hvordan påvirker dette hverandre

- Vedtak om prosjektering i ordinær generalforsamling
- Idestudie/prosjektering av ulike muligheter og utarbeidelse av anbudsmateriale
- Beboermøte
- Anbudskonkurransen
- Beboermøte
- Ekstraordinær generalforsamling

Spørsmål eller kommentarer?