

HÅPET 1 BORETTSLAG

Tlf: 913 66 048 Epost: styret.haapet1@borettslag.net
På nett: www.haapet1.no Facebook: Håpet 1 borettslag

Til beboere i Håpet 1 borettslag

Infoskriv vinteren 2019

Flytting av biler ved brøyting

I perioden mars-april 2019 er det normalt mye snøfall i Tromsø. Med de erfaringer vi har gjort oss hittil i vinter, ønsker vi å minne på at beboerne er ansvarlig for å måke av egne biler jevnlig slik at de ikke snør ned, og regelmessig flytte bilene sine slik at området kan brøytes. Hvis dette ikke gjøres, vil en nedsnødd bil ta opp inntil tre parkeringsplasser fordi brøyting ikke er mulig.

Hvis noen reiser bort på ferie og bilen blir stående parkert lenge, er det viktig å avtale med noen som kan sørge for at snø fjernes fra bilen.

Vi gjør oppmerksom på at hvis bilen ikke vises er det bileiere som har risiko ved påkjørsler/skader på bilen.

Ved behov vil det bli planlagt organisert flytting av biler slik at hele parkeringsplassen kan brøytes.

Vedfyring

Ved bruk av vedovn i boligene skal det kun fyres med ved. Plast og papp skal kastes i restavfall. Dette er viktig fordi brenning av plast, papp og annet avfall fører til store mengder sot og over tid fører til skade på viftesystem på taket. Det er viktig å sørge for tilstrekkelig tiluft når man fyrer i ovn, spesielt ved bruk av kjøkkenvifte.

Status vedlikehold og renovering

Bakgrunn

Styret ønsker å komme med en statusoppdatering rundt arbeidet med vedlikehold og renovering. Dette for å vise hva som er gjort siden det i praksis ble gjort stans i større vedlikeholdsoppgaver fra generalforsamlingen avholdt våren 2017, i påvente av at man skulle komme frem til et helhetlig prosjekt.

Vår/sommer 2017 ble det gjennomført en beboerundersøkelse blant beboerne for å kartlegge innspill og ønsker, slik at disse kunne tas med i prosessen. Det henvises til sammendrag og rapport om beboerundersøkelsen fra september 2017 på borettslagets hjemmesider www.haapet1.no.

HÅPET 1 BORETTSLAG

Tlf: 913 66 048 Epost: styret.haapet1@borettslag.net
På nett: www.haapet1.no Facebook: Håpet 1 borettslag

Styret har i styreperioden 2018/2019 igangsatt et eget prosjekt for å ta tak i den saken det var et klart ønske blant andelseierne om: å utvide antall parkeringsplasser i borettslaget. Dette prosjektet er fortsatt pågående, og avklaring om Tromsø kommune vil tillate utvidelse av antall parkeringsplasser, er ventet i løpet av våren 2019.

I styreperioden 2018/2019 har styret sammen med vår tekniske rådgiver Enter prosjektadministrasjon gjort en tilstandsvurdering av borettslaget (både blokker og rekkehus). Dette for å få et faglig grunnlag for anbefalte vedlikeholds- og renoveringstiltak med bakgrunn i borettslagets tilstand. Dette arbeidet danner grunnlaget for de anbefalinger styret gir ovenfor andelseierne og generalforsamlingen.

Tilstandsvurdering

I løpet av styreperioden har blant annet følgende blitt utført:

- Teknisk vurdering av tak, vinduer, balkonger og fasade på blokker og rekkehus
- Teknisk vurdering av hovedfordelinger i blokker og sikringskap i rekkehus
- Termografering av blokker og rekkehus

Resultatet av kartleggingen viser at den tekniske tilstanden på borettslaget faktisk er relativt god, og at det ikke er noen bygningsmessige grunner til å gjennomføre en totalrenovering. Styret foreslår derfor å legge opp til et prosjekt hvor det gjennomføres en del større tiltak som kan utføres samlet eller hver for seg, men hvor hoveddeler av bygningsmassen bevares slik den er. Følgende tiltak anbefales utført:

- **Tak**

Tilstanden på taktekkning tilsier at den begynner å nærme seg sin levetid, og at tak i både blokker og rekkehus bør renoveres, det vil si at takene må tekkes på nytt, og det bør vurderes om de bør etterisoleres. Samtidig må man sørge for god tetting rundt piper og ventiler. Dette for å unngå vanninntrenging via tak, og unngå problematikk med ising på tak i rekkehus.

- **Vinduer og dører**

Det er gjennomført en omfattende kartlegging hvor det har byttet ut noen enkeltvinduer og samtidig gjort åpning av fasade rundt vinder og andre steder på blokkene for å kartlegge tilstanden på fasaden. Konklusjonen er at alle vinduer fra renoveringsåret 1991 eller eldre har overskredet levetiden sin, og må byttes. Dagens vinduer gir svært dårlig isolering mot kulde, og fører til stort varmetap i boligene. I tillegg har mange vinduer fukt- og råteskader. De anbefales byttet til vedlikeholdsfrie alternativer med bedre isolering enn dagens vinduer.

I tillegg må det vurderes nærmere om alle ytterdører og inngangsdører til boliger og veranda byttes ut, både for blokker og rekkehus. Dette vil føre til redusert varmetap, og mindre støy.

HÅPET 1 BORETTSLAG

Tlf: 913 66 048 Epost: styret.haapet1@borettslag.net
På nett: www.haapet1.no Facebook: Håpet 1 borettslag

- **Fasade blokker**

Yttervegger er i utgangspunktet isolert med 100mm mineralull. Det er gjort etterisolering med 50mm mineralull på begynnelsen av 90-tallet. Dermed har veggene totalt 150mm mineralull. Dette er en rimelig god isolering (så lenge innsetting av vinduer og montering vindsperre er korrekt utført). Å foreta ytterligere etterisolering av yttervegger vurderes ikke som regningsvarende, og anbefales derfor ikke utført. I de tilfeller hvor man har indikasjoner på feil med vindsperre (trekk og lekkasjer) bør man gå inn punktvis for utbedring.

Fasadekledning av metallplater ser jevnt over meget bra ut. Det som skjemmer er økende korrosjon på festemidlene (skruer ruster). Disse skruene kan skiftes som sesongarbeid av vaktmester eller innleid sommerhjelp. Dette er kun et estetisk problem og har dermed ingen umiddelbar hast med utbedring. Det er brukt trekledning på mindre felt i fasadene. Disse feltene er tildels plassert slik at vedlikehold er vanskelig (og dermed ikke utført). Det er noe fukt- og råteskader i enkelte av disse trepartiene. Det anbefales derfor å bytte ut de alle felt med trekledning til vedlikeholdsfri platekledning og samtidig gjøre en oppgradering av inngangspartiet som i stor grad består av partier med trekledning.

- **Fasade rekkehus**

Kortveggene på rekkehusene ble renoverert i 2012. Veggene har behov for maling. Basert på termografering fremkommer det at det punktvis er problemer med vindsperre, noe som må utbedres.

Kartlegging av rekkehusene er ikke ferdigstilt ennå, og andre tiltak vil det kommes nærmere tilbake til.

- **Balkonger blokker**

Balkongene ser ut til å være i bra stand ved tilstandsvurdering. Det er i utgangspunktet godt bygde, solide konstruksjoner. Følgende mangler er registrert:

- Trevirke trenger vedlikehold (skraping, maling mm).
- Frontbord bør skiftes ut. Nye bord bør innfestes slik de lar seg demontere ved renhold/spyling av platekonstruksjonen som ligger under plattene.
- Enkelte av søylene (blokker) har tendenser til «de-laminering». Dette kan utbedres ved bruk av gjennomgangsbolter.

Andelseierne er i henhold til borettslagets vedtekter ansvarlig for vedlikehold av balkonger. Det fremkommer ikke noen avgrensning på hva vedlikehold av balkong innebærer. Det bør gjøres en avgrensning i vedtektene hva som er borettslagets ansvar og hva som er andelseiers ansvar.

HÅPET 1 BORETTSLAG

Tlf: 913 66 048 Epost: styret.haapet1@borettslag.net
På nett: www.haapet1.no Facebook: Håpet 1 borettslag

Platting på balkonger er fra renoveringsåret 1991. Tilstanden på disse varierer sterkt ut fra i hvilken grad andelseierne har vedlikeholdt disse. Det kan vurderes å gjennomføre et bytte av alle plattinger.

- **Balkong rekkehus**

Tilstandsvurdering av balkonger på rekkehus er ikke fullført, da det er en problemstilling knyttet til drypplekkasje til inngangsparti som ikke lar seg kartlegge om vinteren. Dette vil gjennomføres når snøen forsvinner.

- **Annet**

Hovedfordelinger i blokker og sikringsskap i rekkehus: Etter gjennomført tilsyn på borettslagets felles elanlegg og gjennomført termografering er konklusjonen at disse er i god stand og at de har tilstrekkelig kapasitet. Det er derfor ingen grunn til å gjøre noe med disse.

- **Balansert ventilasjon**

Det er ønskelig å se på ulike alternativer for balanserte ventilasjonsløsninger som ikke innebærer store inngrep i den enkelte bolig, og som den enkelte andelseiere kan bekoste hvis de ønsker dette.

Økonomi

Det er pr nå ikke innhentet deltaljpriser, men dette er noe det vil arbeides med videre våren 2019. Det som imidlertid er klart, er at et prosjekt som beskrevet over ikke innebærer at det vil være nødvendig med noen økning av felleskostnadene. Prosjektet kan gjennomføres ved bruk av borettslagets oppsparte midler i kombinasjon med et eventuelt låneopptak, avhengig av når tiltakene gjennomføres.

Veien videre

Forprosjektet er ennå ikke fullført, men det gjenstår kun mindre oppgaver før et ferdig prosjekt med kostnadsanalyser, anbefalte tiltak og finansieringsplan kan forelegges generalforsamlingen. Det innebærer igjen at det vil være mulig å ha prosjektoppstart i 2019.

For spørsmål, ta kontakt med styret på telefon eller e-post.

Tromsø, 8. mars 2019,
Styret Håpet 1 borettslag