

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

1. BYTTE AV RØYKVARSLERE SKJER I UKE 47

Nye røykvarslere vil bli satt opp og de gamle vil fjernes i uke 47. Arbeidet utføres i tidsrommet 16-20.

Tirsdag 21. november: blokkene i Winston Churchills veg 74, 76, 78 og 80

Onsdag 22. November: blokkene i Winston Churchills veg 82, 84 + rekkehusene

Torsdag 23. november: Blokkene i Winston Churchills veg 59, 61, 63 og 65

Beboere som ikke har anledning til å være hjemme på det aktuelle tidspunktet, må ta kontakt med vaktmester Torbjørn Jakobsen på telefon 90 55 90 05 for å avtale tidspunkt for når arbeidet skal utføres.

2. SAMMENDRAG FRA BEBOERMØTE

Vedlagt følger et kort sammendrag av innholdet fra beboermøtet som ble avholdt 25. oktober.

Tid:	25. oktober 2017 kl 18
Sted:	Mortensnes skole, musikkrommet
Til stede fra styret:	Kai Arne Jenssen Berit Worum Per Ole Sivertsen Trine B. Sandnes Bjørn-Henrik Johannessen
Til stede fra BoNord:	Sigmunn Sørensen
Antall fremmøtte:	36

Presentasjon resultater fra beboerundersøkelsen v/ styreleder

- Beboerundersøkelsen ble gjennomført sommeren 2017, og resultatene foreligger nå
- Innspill fra beboerne det er klart flertall for, vil bli tatt med i et renoveringsprosjekt.
- Styret har tatt med innspillene fra beboerundersøkelsen videre med i arbeidet med forprosjektet sammen med BoNord.

HÅPET 1 BORETTSLAG

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

- Se presentasjon for et sammendrag av funn fra beboerundersøkelsen.

Presentasjon status forprosjekt v/Sigmunn Sørensen, BoNord

- Har sammen med styret utarbeidet tre ulike alternativene for en renovering:
 - Det som må gjøres – skadeforebyggende tiltak
 - Det som bør gjøres – primært tilpasning til nye krav
 - Det som kan gjøres – standardheving
- Beboerne må bestemme hvilket alternativ som er ønskelig og hvordan de ønsker at Håpet 1 borettslag se ut i fremtiden
- Se presentasjon for et sammendrag av status i forprosjektet

Diskusjon/innsjutt fra beboerne

- Ønske om konkrete summer for hva de ulike alternativene vil innebære for husleia, det er vanskelig å ta stilling til alternativene når man ikke vet hva det vil koste
- Ønskelig med mer informasjon og involvering fra beboerne før beslutning tas

Veien videre

- Revisjon av tidligere forprosjekt
- Mer informasjon av innholdet i forprosjekt for beboerne, og hva de ulike alternativer vil innebære for husleia
- Iverksatt vedlikeholdsstans fortsetter, for å redusere kostnader og bygge opp økonomiske midler i påvente av endelig beslutning om hvilken løsning man går for

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

Tromsø, 15. november 2017,
Styret Håpet 1 borettslag

Beboermøte 25. oktober 2017

Håpet 1 borettslag



Agenda

- * Velkommen
- * Presentasjons sammendrag av resultater fra beboerundersøkelsen
- * Forprosjekt – Status og veien videre

Beboerundersøkelsen

- * Gjennomført sommeren 2017 for å få innspill fra beboerne knyttet til renovering
 - * Fokus på åpne spørsmål med mulighet til å komme med innspill
- * Også andre viktige tema som naborforhold og trivsel, parkering og kabel-tv/internett ble tatt opp

Hvem svarte på undersøkelsen?

- * 45 av 104 besvarte undersøkelsen
- * Gjennomsnittsalder er 50 år
 - * Eldst: 83 år
 - * Yngst :24 år
- * Gjennomsnittlig botid i borettslaget: 11 år
 - * Lengst: 38 år
 - * Kortest: Under ett år
- * Åtte av ti som besvarte undersøkelsen er enslige eller par uten barn

Naborforhold

- * Ni av ti beboere er fornøyd med kontakten de har med naboene sine. Det er et tegn på at de fleste har en god relasjon til disse.
- * Åtte av ti beboere har noen få eller en nabo de kan kontakte hvis de trenger en håndsrekning.
- * Ni av ti beboere har ikke opplevd konflikter med naboene sine. De fleste som sier at de har opplevd konflikt, oppgir at årsaken er støy/bråk.

Deltakelse fellesarrangementer

- * Fellesarrangementer er det beste virkemiddelet for å gi beboerne en sosial setting å treffe hverandre i.
 - * Dugnad, beboermøter, generalforsamlinger
 - * Generalforsamlingen er borettslagets viktigste beslutningstagende organ
- * 58% oppgir å ha deltatt på en form for fellesarrangement. Dette er noe høyere enn det som er «vanlig», hvor deltakelsen ligger på 25-35% normalt sett
- * Den viktigste årsaken til at man ikke deltar, er at datoen eller tidspunktet ikke passer.

Dører og vinduer

- * Velkjent problemstilling at en del beboere opplever vansker med dører og/eller vinduer
- * 49% oppgir at de opplever trekk ved vinduene
- * 31% oppgir at de opplever trekk ved balkongdør eller inngangsdør
- * 38% oppgir at de har fuktskader eller andre skader på ett eller flere vinduer
- * 55% oppgir at det er steder i boligen som oppfattes som kalde eller trekkfulle.

Positive forhold ved å bo i borettslaget

- * 34 av 45 beboere besvarte dette spørsmålet
- * Fritekstsvarene ble grovsorterte:
 - * 21 av 34 oppgav **fellesområdene** som et av de mest positive forholdene, som: «store friarealer», «mye luft og lys», «flotte utearealer», og «rause grøntarealer»
 - * 9 av 34 oppgav **beliggenhet** som et av de viktigste forholdene, som: «sentralt mht alt», «nært til alt» og «God beliggenhet i forhold til sentrum og buss»
 - * 8 av 34 oppgav det at det var et **rolig område** som et av de viktigste forholdene, som: «rolig og lite støy» og «rolig nabolag»
- * Eksempel på andre svar: etablert borettslag, gode naboer, lave felleskostnader, store balkonger, styrets arbeid og hjelp fra vaktmester

Negative forhold ved å bo i borettslaget

- * 29 av 45 beboere besvarte dette spørsmålet
- * Fritekstsvarene ble grovsorterte:
 - * 10 av 29 oppgav **parkeringsforhold** som et av de mest viktigste forholdene, som: «dårlige parkeringsforhold», «for få garasjeplasser» og «lite gjesteparkering»
 - * 11 av 29 oppgav **renoveringsbehov** som et av de viktigste forholdene. Dette er en stor kategori som ikke er enhetlig, som: « gammelt el-anlegg, for få kurser», «veranda lekker ned til nabo» og «istapper på tak tyder på dårlig isolasjon»
 - * 9 av 29 oppgav det at det er **lytt** som et av de viktigste forholdene, som: «dårlig lydisolasjon til naboleilighet» og «dårlig isolert til trappeoppgang» og «lytt mellom etasjer»
- * Eksempel på andre svar: støy/gjennomgangstrafikk, dårlig engasjement blant beboerne, for mye/for lite avtrekk fra ventilasjon, mangel på heis

Forslag beboerne vil ha med i en oppgradering

- * 38 av 45 beboere besvarte dette spørsmålet
- * Svaret på dette spørsmålet skiller seg fra svaret på spørsmål om positive/negative forhold. Noe av årsaken kan være at beboerne tolker ulikt i hva de legger i begrepet «oppgradering».
- * Hovedtemaet var likevel en form for renovering av bygningsmassen, som bytte av vinduer, dører og fasade, samt renovering av balkong. Oppgradering av uteområdene ble også tatt opp, også innglassing av balkonger, installering av heis og bygging av carport/garasjer.
- * Vanskelig å trekke konklusjoner rundt konkrete tiltak, utover at det ønskes en renovering av den eksisterende bygningsmassen til dagens standard, samt at beboerne ønsker mulighet for fast parkerings- eller garasjeplass

Andre spørsmål

- * **Parkerings:**
 - * 71% ønsker fast parkerings- eller fast garasjeplass
 - * 44% ønsker mulighet for lading av elbil
 - * 66% er villige til å bruke av eksisterende grøntarealer til bruk for flere parkerings- eller garasjeplasser
- * **Kabeltv/internett:**
 - * 64% er fornøyd med produktet borettslaget har pr i dag.
- * Det er utarbeidet en full rapport av beboerundersøkelsen som er tilgjengelig elektronisk på www.haapeti.no

Håpet I Borettslag

Renovering av bygningsmasse

Beboermøte Mortensnes skole 25.10.2017

Trygt å bo. Godt å leve



Presentasjon

- **Styre**
 - Kai Arne Jenssen
 - Berit Maria Worum
 - Per Ole Sivertsen
 - Trine Beate Sandnes
 - Bjørn-Henrik Johannessen
- **Bonord**
 - Torkjell Naterstad
 - Sigmunn Sørensen



Trygt å bo. Godt å leve



Agenda

- Bakgrunn
- Styrets mandat
- Rehabilitering – ulike nivå
- Investering og konsekvens for husleie
- Dialog
 - Hva må med?
 - Tilbakemeldinger
 - Forslag og ideer til prosjektet
- Videre fremdrift
- Eventuelt



Trygt å bo. Godt å leve



Håpet I Borettslag



Trygt å bo. Godt å leve



Bakgrunn

- Laget ble stiftet i 1969
 - Yttervegger med 10 cm isolasjon
 - Vindu med 2-lags glass
 - Luftlekkasjer
- Renovering i 1990
 - 5 cm tilleggsisolering
 - Vindu med 3-lags glass
 - Press på pris, saldering
 - Forenklet byggeteknikk
 - Luft og vannlekkasjer



Trygt å bo. Godt å leve



Dagens situasjon



Trygt å bo. Godt å leve



Dagens situasjon 2



BCNORD
Byggesjoggeper Nord

Trygt å bo. Godt å leve



Dagens situasjon 3



BCNORD
Byggesjoggeper Nord

Trygt å bo. Godt å leve



Styrets mandat

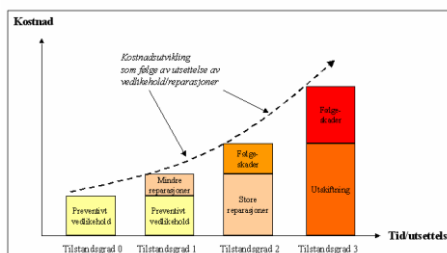
- Foreslå tiltak for hva en renovering bør inneholde
- Beskrive tiltakene
 - Med detaljer og skisser
 - I økonomiske perspektiver
- Definere ulike nivåer
 - Det som må gjøres – skadeforebyggende tiltak
 - Det som bør gjøres – primært tilpasning til nye krav
 - Det som kan gjøres - standardheving

BCNORD
Byggesjoggeper Nord

Trygt å bo. Godt å leve

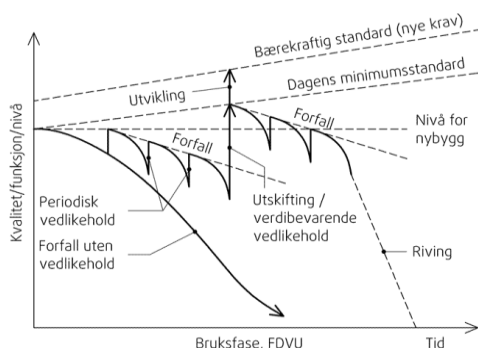


Kostnadsutvikling om preventivt vedlikehold utsettes



BCNORD
Byggesjoggeper Nord

Trygt å bo. Godt å leve



BCNORD
Byggesjoggeper Nord

Trygt å bo. Godt å leve



Det som må gjøres

- Skadeforebyggende tiltak for å stoppe forfallet- og følgeskadene av dette
 - Fjerne fukt, sopp og råte
 - Fasaderhabilitering med nye vinduer og dører
 - Renovering av grunnmur og bomberoms luker
 - Renovering av EL-anlegg
 - Renovering av piper – fjerning av asbest

BCNORD
Byggesjoggeper Nord

Trygt å bo. Godt å leve



Det som bør gjøres

- Bytting og etterisolering av tak
- Utlekking og etterisolering av fasade
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Vinduer med moderne standard
 - U-verdi på $<1,0W/(m^2k)$, dvs uten luftespalte
- Utvidelse av balkonger
- Faste biloppstillingsplasser
- Tilrettelegging for EL-bil
- Uteboder - Sykkelparkering



Trygt å bo. Godt å leve



Det som kan gjøres

- Garasjer - Parkeringshus
- Smarthusløsninger
- Oppgradering til passiv-hus standard
- Innglassing av balkonger
- Heis - Universell utforming
- Annet?



Trygt å bo. Godt å leve



Økonomiske rammer

- Må gjøres: 60.000.000
- Bør gjøres: 80.000.000
- Kan gjøres: 100.000.000?

Dette er antatte nivåer ut fra tidligere erfaringer



Trygt å bo. Godt å leve



Finansiering - låneopptak

Forutsetninger:

- Løpetid: 30 - 50 år
- Rente: Flytende, 2,5 % p.t.
- Låne type: Annuitet
- Avdragsfrihet: Nei



Trygt å bo. Godt å leve



Felleskostnader

Type	Dagens FK	Rehab 60 mill	Rehab 80 mill	Rehab 100 mill
2-roms				
4-roms				
Rekkehus				



Trygt å bo. Godt å leve



Faktiske bokostnader kan bli lavere

- **Ved at:**
 - Vedlikeholdskostnader reduseres
 - Energiforbruk reduseres
 - Rentefradraget øker
 - Beregning tar hensyn til høyere rente
 - Enova kan gi tilskudd til investeringer
 - Husbanken kan gi tilskudd til investeringer



Trygt å bo. Godt å leve



Dialog

- Beboerundersøkelsen
 - Ga endel svar på hva en renovering bør inneholde
 - Hvordan skal Håpet I se ut i fremtiden?
 - Hva er viktig for å skape et godt bomiljø?
 - Har du andre ideer til utvikling av laget?



Trygt å bo. Godt å leve



Videre fremdrift

- Revisjon av tidligere forprosjekt
- Presentasjon av forprosjekt for beboere
- eoGF for å avgjøre om prosjektet skal realiseres
- Byggestart 2018 - 2019?
- Ferdigstilling 2020 - 2021?



Trygt å bo. Godt å leve

