

1. Helse miljø og sikkerhet, HMS. (Fast spalte)

- 1.1. Lekeplassen utenfor A31-33 vil bli sikret og fornyet til våren.
- 1.2. Det blir bestilt feiing av hovedveiene i neste uke. Svært mye stein i gatene, lett for våre barn å skli med syklene.
- 1.3. Styret ber beboere som har HMS spørsmål, oppdateringer eller ønske om å melde inn saker relatert til HMS, om å ta kontakt med styret, eller sende e-post til: post@bodosjoenborettslag.no
- 1.4. Styret minner beboerne om at ytterdøren SKAL være igjen. p.g.a. brann celler og forskriftene.

2. Parkering

Oblatsystemet er under trykking og vil bli delt ut nå i april.

3. Arkitekt. Med bakgrunn i gjeldende generalforsamlingsvedtak (3.11.2015) har styret i samarbeid med BBL Prosjekt jobbet videre med innhenting av tilbud på bistand fra arkitekt og valget falt til slutt på arkitektbyrået [LPO](#).

De engasjeres nå for å utarbeide skisseforslag til ny bygningsmasse, etablering av heis og nye trapperom. Styret har som målsetting å få dette presentert på eget beboermøte. Skisseforslag som velges gir så arkitekten muligheten til å jobbe videre med utarbeidelse av tilbudspapirer. Borettslaget innhenter deretter tilbudspris på rehabiliteringen fra aktuelle entreprenører. På dette tidspunktet vil styret ha oversikt over endelig kostnadsbilde.

Vi er derfor veldig tidlig i prosessen, men det jobbes med målsetting om at totalentreprenør skal være avklart i løpet av høst/vinter 2016. Hvordan rehabiliteringen skal gjennomføres i detalj vil først kunne være avklart når endelig totalentreprenør er valgt. Disse forhold vil da bli gjennomgått og opplyst på beboermøter, infoskriv, nettside osv. Styret jobber parallelt med tilskudds- og finansieringsløsninger. Inntil nå er det oppnådd døye 2,2 mill fra Enova.

Vi har tidligere sagt at vi jobber for å få inn pristilbud fra entreprenøren før generalforsamling i juni 2016. Dette ser Bodøsjøen Borettslag/bbl prosjekt at det er vanskelig å få til. Bodøsjøen borettslag jobber med å få presentert skisseforslag til generalforsamlingen og med å få sendt ut en prisforespørsel til entreprenørene i løpet av høsten 2016. Når vi har fått inn prisene hos entreprenørene, vil det bli holdt en ekstra generalforsamling som andelseierne må stemme om Bodøsjøen borettslag skal gjennomføre. Tidsperspektiv på utførelsen av oppgraderingen til lav energi er vanskelig å estimere, men BBL prosjekt tror det er mulig å gjennomføre i løpet av 24 måneder.

Styret legger også ved en kort orientering fra Rambøll som belyser noe av tilstandsvurdering og planlagte tiltak.

Om kort tid vil vi innkalle til beboermøte vedrørende forestående rehabilitering. Møtet åpner for innspill til prosessen. Styret ønsker også å opprette en arbeidsgruppe, hvor den viktigste jobben er å samle inn og sortere forslag/tiltak som kommer Bodøsjøen borettslag til gode på kort og lang sikt. Foruten styret skal det være 5 representanter fra borettslaget. Styret har ansvar for den endelige sammensetningen.

Vi minner om kommende dugnad som er satt til **10 mai** Kl.17.00-19.00

Ordinær general forsamlingen er satt til **15 juni kl.18.30** i kjellerstuen (A2)

Mvh styret

se neste side ↓

Neste beboerinfo: mai 2016



Bodøsjøen Borettslag

Et godt sted å bo
Midt i byen

Midt i naturen Tlf: 480 25 650 post@bodosjoenborettslag.no www.bodosjoenborettslag.no

I forbindelse med rehabiliteringen har vi som prøveordning lagt til en funksjon på vår web som heter **Beboerundersøkelse**. Vi ber dere om å fylle denne ut, slik at vi får inn litt informasjon fra dere. Se Bilde illustrasjon fig.1

Beboerundersøkelse: www.bodøsjøenborettslag.no.

fig.1

Skrevet av Ulf Nilsen 31 mars, 2016 - 22:53

Gatefeiling

Vårfeilingen starter i år 4-5 april. Dette for å ta opp hovedmengden av grus som ligger i veibanen. Det er lett for barna å skli med syklene på grusen.

Alle oppfordres til å feie sand fra gangveier og ut i gate mot kantsteinen slik at feiemaskin lettere kan få tak i dette.

Vi ber om at det ikke lages hauger, men at sand/ grus feies ut over kantsteinen.

Feiling utføres også for å dempe støvplagene.

Finkosting/feiling blir tatt i før 17 mai. **Klikk på linken** for å abonnere på tilsendt informasjon via E-post

Hilsen styret

Les mer lest 6 ganger

1 2 3 4 5 6 7 8 9 ... neste » siste »

Klikk på linken for spørreundersøkelse i forbindelse med rehabiliteringen.

Nytt Innhold

- Abonnement-nyhetsbrev admin
- Årets gatefeiling i gang Ulf Nilsen
- Protokoll ekstraordinær generalforsamling 3.11-15 Ulf Nilsen

Nyhetsbrev

Abbonér

Beboerundersøkelse

Beboerundersøkelse

For Styret

Logg På

I tillegg har vi aktivert **Abonner på nyhetsinformasjon**. Melder du deg på vil du få informasjon via E-post, du kan også velge informasjon til postkasse. Dette som et ledd i modernisering av borettslaget og styrets arbeid.

Fig.2

Skrevet av Ulf Nilsen 31 mars, 2016 - 22:53

Årets Gatefeiling i Gang

Vårfeilingen starter i år 4-5 april. Dette for å ta opp hovedmengden av grus som ligger i veibanen. Det er lett for barna å skli med syklene på grusen.

Alle oppfordres til å feie sand fra gangveier og ut i gate mot kantsteinen slik at feiemaskin lettere kan få tak i dette.

Vi ber om at det ikke lages hauger, men at sand/ grus feies ut over kantsteinen.

Feiling utføres også for å dempe støvplagene.

Finkosting/feiling blir tatt i før 17 mai. **Klikk på linken** for å abonnere på tilsendt informasjon via E-post

Hilsen styret

Les mer lest 6 ganger

1 2 3 4 5 6 7 8 9 ... neste » siste »

Klikk på linken for spørreundersøkelse i forbindelse med rehabiliteringen.

Nytt Innhold

- Abonnement-nyhetsbrev admin
- Årets gatefeiling i gang Ulf Nilsen
- Protokoll ekstraordinær generalforsamling 3.11-15 Ulf Nilsen

Nyhetsbrev

Abbonér

Beboerundersøkelse

Beboerundersøkelse

For Styret

Logg På



Bodøsjøen Borettslag

BODØSJØEN BORETTSLAG

ORIENTERING OM TILSTANDSVURDERING OG PLANLAGTE TILTAK



2016-03-17



Bodøsjøen Borettslag

Et godt sted å bo

Midt i byen

Midt i naturen

Tlf: 480 25 650 post@bodosjoenborettslag.no www.bodosjoenborettslag.no

1. BAKGRUNN/FORMÅL

Bodøsjøen borettslag ble oppført i 1975 og omfattet da 200 leiligheter. Leilighetene ble utvidet i forbindelse med ombygging og rehabilitering i 1994.

I 1995 ble borettslaget utvidet ved at Ankerveien 2 ble innlemmet i borettslaget.

Ankerveien 2 omfatter 15 leiligheter, og er av en helt annen konstruksjon enn borettslaget for øvrig. Ankerveien 2 ble opprinnelig bygd som et en-etasjes forretningsbygg i ca. 1975. I ca. 1988 ble bygget utvidet med 2 etasjer med 15 leiligheter.

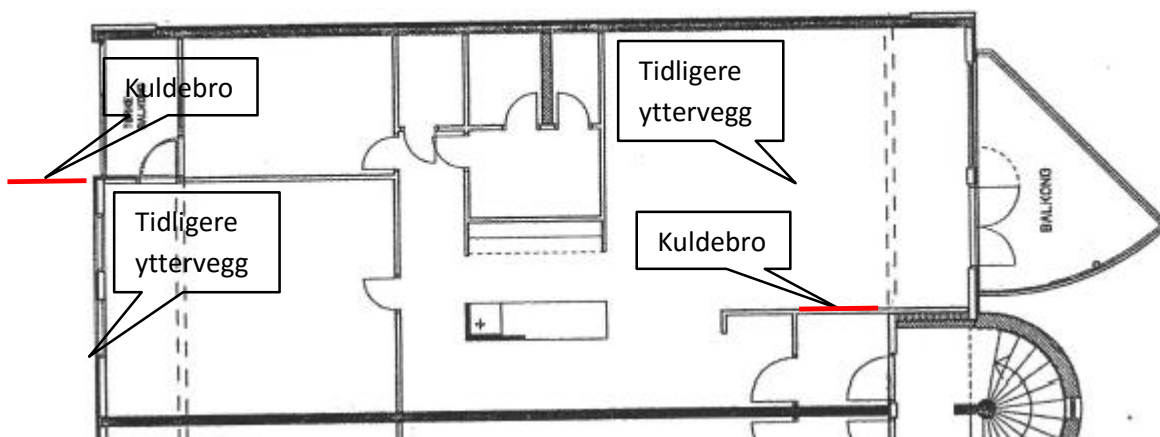
Bygningsmassen er preget av et akkumulert vedlikeholdsbehov, og har samtidig nådd en alder som gjør det aktuelt å samtidig se på mulighetene for en generell oppgradering.

På denne bakgrunn er det gjennomført en kartlegging av bygningsmassen basert på stikkprøver. Kartleggingen er i hovedsak begrenset til boenhetenes ytre begrensninger, dvs yttervegger og yttertak.

Kartleggingen har som hovedformål å kartlegge det beste valget for vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen, samt danne grunnlag for søknad om tilskudd fra Enova for energiøkonomiserende tiltak på bygningene i forbindelse med oppgraderingen.

2. TILSTANDSKARTLEGGING

I forbindelse med ombyggingen/rehabiliteringen i 1994 ble det gjort endringer av boenhetene. Arealet på leilighetene ble økt ved at deler av tidligere balkonger og luftbalkonger ble bygd inn. En uheldig konsekvens av ombyggingen var at det ble etablert betydelige kuldebroer gjennom balkongdekker og inn i etasjeskillere. Kuldebroene representerer nå både et varmetap og et komfort-problemer for beboerne.



Figuren viser plassering av kuldebroene



Bodøsjøen Borettslag

Nye ytterveggs-konstruksjoner med puss på isolasjon (Sto-puss) bærer også preg av alderen og pussene er stedvis i ferd med å gå i stykker og falle av. Dette er en konstruksjon som i dag ikke benyttes særlig ofte i vårt klima, bl.a. fordi den har vist seg å ikke gi tilstrekkelig beskyttelse mot slagregn.

Ytterveggene har også noen steder spor etter betydelige luft-lekkasjer i overganger mellom yttervegger og dekker.

Vinduer og dører er for det meste fra utvidelsen i ca 1994, altså rundt 20 år gamle. Stort sett ser de ut til å være i orden, men med det store antallet dører og vinduer det her er snakk om, vil det selvsagt være store variasjoner, bl.a som følge av ulik vær-påvirkning og ulik grad av vedlikehold, og dermed også et behov for løpende utskiftninger.

Yttertak er flate med isolasjon og mekanisk festet tekking. Som følge av lekkasjer er det iverksatt ny tekking av en del takflater med papp eller folie.

Ventilasjonen er basert på avtrekksvifter på tak med frisklufttilførsel gjennom spalter i vinduene. Ventilasjonsanleggene bærer preg av stort etterslep på vedlikehold, og avtrekkskanaler er på noen av byggene korrodert slik at kanalen ikke lenger har noen funksjon. På flere bygg er det også feil med vifter/komponenter som medfører at ventilasjonsanleggene ikke fungerer som forutsatt.

3. ENERGIKARTLEGGING

Som et ledd i vurderingen av mulige tiltak er energibehovet for leilighetene vurdert opp mot kostnader for oppgradering av bygningsmassen, sett i forhold til eventuell støtte fra Enova til tiltak for å redusere energibehovet.

Basert på kostnadsberegninger av ulike alternativer er det konkludert med at en oppgradering fra dagens standard til såkalt «lavenergi» (iht. NS3700) er det mest lønnsomme. Lavenergi er en betegnelse på et bygg som har et energibehov som ligger et sted mellom det som følger av gjeldende byggeforskrift og såkalte «passivhus».



Bodøsjøen Borettslag

4. TILTAK

For å oppnå en lavenergi-standard er det nødvendig å tilleggs-isolere alle yttervegger og tak. Kuldebroene i dekkene elimineres ved at tørkebalkonger bygges inn, samt at trapperommene isoleres og endres til oppvarmede rom. Tilleggisoleringen vil bli gjort ved at eksisterende ytterkledning rives og ny isolering tilføres på utsiden av byggene. I denne forbindelse må også alle balkonger demonteres og settes opp på nytt. Videre vil alle vinduer og ytterdører også skiftes ut.

For å oppnå status som «lavenergi», og dermed kvalifisere for tilskudd fra Enova, er det også nødvendig å endre oppvarmingssystemet fra direkte elektrisk oppvarming med panelovner til vannbåren varme basert på fornybare kilder. Det er konkludert med at radiatorer med vannforsyning fra en egen varmesentral for borettslaget basert på sjø- eller jordvarme vil være det mest økonomiske.

Eksisterende ventilasjonsanlegg, som er rene avtrekksanlegg, erstattes av nye boligventilasjons-anlegg med roterende varmeveksler for varmegjenvinning – ett for hver boenhet. Dette vil nødvendigvis medføre en del arbeider inne i hver leilighet.

I forbindelse med oppgraderingen av trapperommene vil det også bli vurdert om det vil være mest hensiktsmessig å rive disse og erstatte de med nye trapperom i kombinasjon med personheiser.



Bodøsjøen Borettslag