

**INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING
I
SELSBAKKHØGDA
BORETTSLAG**

Mandag 16. oktober 2023 kl 18.

TIL ANDELSEIERE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtekter for Selsbakkhøgda Borettslag § 9-2 annet ledd innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag:

Mandag 16 oktober kl 18

Sted: Byåsen videregående skole

Dagsorden

1. Konstituering
2. Rehabilitering og utvidelse
3. Valg av nye styremedlemmer

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn de som er angitt i innkallingen og dagsorden, jfr. Borettslagsloven § 7-8.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

Vennligst benytt slippen som ligger som vedlegg 6 «Fullmakt».

Sak 1: Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av møtesekretær
- c) Opptelling av antall stemmeberettigede
- d) Valg av to personer til å underskrive protokollen (referatet), sammen med møteleder
- e) Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt
- f) Valg av tellekorps for avstemmingene

Sak 2: Rehabilitering og utvidelse

Borettslaget sin bygningsmasse har som kjent stort behov for vedlikehold/rehabilitering. Det vises til informasjon om saken gitt av styret på informasjonsmøter, generalforsamlinger og på beboermøter i den siste tiden.

Hvilke tiltak som er nødvendig fremgår av rapport fra TOBB, jf vedlegg 1. Som det fremgår av rapporten er de ulike behovene for vedlikehold merket hhv grønt, gult og rødt. Når det gjelder de grønne og gule tiltakene, så er det meste funnet i orden, men det kan være enkeltdeler som gjør at strakttiltak bør vurderes i kommende periode likevel.

Når det gjelder utvendig avløpsrør er i hovedsak disse fra 1965 og enkelte rør må byttes grunnet alder, gjentakende tilbakeslag og tidligere brudd, deler av utvendige rør blir rørfornyet. Dette arbeidet er igangsatt sammen med rørfornyning av innvendige avløpsrør. Kostnader til resterende arbeid i perioden 2024 og 2025 antas å være kr 62 000 000.

Når det gjelder tak på bygget er disse fra 1994 og har nådd sin levealder på 25 år. Det fremgår av rapporten at det er tydelig tegn på slitasje og inntrenging av vann. Det samme gjelder baldakinene hvor det ikke er skiftet tidligere og i tilstrekkelig stand. I forhold til vindu og ytterdører så har disse også nådd sin levealder. Samlet kostnad for dette er kr 392 000 000.

Styret har foreslått at de tiltak som er kommet ut i gruppe rødt i rapporten gjennomføres innen 2030. Styret er av den klare oppfatning at det bør skiftes tak, vindu, utvendige dører og kledning på alle blokkene. Som anbefalt fra TOBB støtter styret at man samler de nødvendige tiltak som må gjøres i en helhetlig plan. Dette vil redusere kostnader til rigg og drift, det vil være en fordel for andelshaverne ved innhenting av tilbud på arbeidet som skal gjøres ved at samla tiltak vil normalt sett gi lavere stykk pris. I tillegg kommer at beboerne får færre byggeperioder. I tillegg foreslår styret at det legges opp nytt system for ventilasjon da det ikke er hensiktsmessig å gjøre dette i etterkant av rehabilitering av fasade. Sistnevnte tiltak anses som oppgradering av bygningsmassen.

Styret ønsker at ekstraordinær generalforsamling skal ta stilling til både planene om rehabiliterings og oppgradering av ventilasjonssystemet, selv om det kun er ventilasjonssystem som krever samtykke i generalforsamling, jf borettslagsloven § 8-9 første ledd nr 1. Rehabiliteringstiltaket anses å være ordinær forvaltning og vedlikehold i forhold til denne bestemmelsen slik at styret kunne ha gjennomført dette tiltaket uten forutgående behandling i generalforsamling og krav om 2/3 samtykke.

For ordens skyld presiseres hvilke tiltak som styret foreslår og antatte kostnader knyttet til dette.

År	Planlagt framtidig Vedlikehold Selsbakkhøgda Borettslag	Kr
2023/24	Opparbeidelse nye parkeringsplasser/gjesteplasser	2 000 000
2024	Bygging av vaktmestergarasje	15 000 000
2024	Rørfornyning inkl. rigg/drift samt prosjektledelse	31 000 000
2025	Rørfornyning inkl. rigg/drift samt prosjektledelse	31 000 000
2028	Rehabilitering tak/fasade inkl. baldakiner, ventilasjon, rigg/drift og prosjektledelse	129 000 000
2029	Rehabilitering tak/fasade inkl. baldakiner, ventilasjon, rigg/drift og prosjektledelse	130 000 000
2030	Rehabilitering tak/fasade inkl. baldakiner, ventilasjon, rigg/drift og prosjektledelse	133 000 000
	Sum rehabilitering	471 000 000

Basert på erfaringstall fra TOBB, antas at kostnad til nødvendig rehabilitering vil ligge på rundt kr 471 000 000. Dette medfører en gjennomsnittlig økning av fellesgjeld på ca kr 840 000 pr andel ($471000000/560$). Dog vil eksakt økning av fellesgjeld for hver andel avhenge av fordelingsnøkkel.

Styrets plan for finansiering av rehabiliteringen

Styret foreslår at deler av kostnad til rehabilitering kan finansieres med utvidelse av borettslaget gjennom salg av nye andeler, jf også informasjon gitt på beboermøter og generalforsamlinger siste årene. Styret har utredet muligheten for skattefritt alternativ gjennom en modell der borettslagets utvides med det samme antall andeler som antall boliger som tillates bygget. Det er innhentet bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten som konkluderer med at utvidelse av borettslaget skissert nedenfor anses skattefritt for andelshaverne. Et rent salg av tomt medføre at borettslaget må betale 22% skatt av gevinsten. Dermed får borettslaget 22% mindre av vederlaget til å benytte til rehabilitering. En utvidelse kan gjennomføres skattefritt.

På bakgrunn av at nødvendig rehabiliteringen blir kostbar, så har styret landet på å foreslå at borettslaget utvides med nye andeler ved at det bygges nye blokker på gnr 100 bnr 158 og 159, se skravert område på vedlegg 2.

Styret foreslår derfor at borettslaget inngår avtale med en utbygger om erverv av nye andeler i borettslaget. Dersom ekstraordinær generalforsamlingen gir tilstrekkelig samtykke vil det bli inngått slik avtale med Trym Bolig AS. Utbygger fører opp de nye leilighetene og skal selge andelene videre for sin regning og risiko. De nye andelene vil ha sin egen fellesgjeld og egne felleskostnader, dvs et egne regnskap for nytt og gammel bygningsmasse.

Det er utarbeidet en foreløpig skisse over tenkt utvidelse basert på en utbygging på 7 000m2, se vedlegg 3. Dette gir et samlet vederlag på kr 87 500 000 (kr 12 500 pr m2).

Kort fortalt er dette valget basert på at borettslaget vil sitte igjen med et større overskudd med en slik modell, som igjen vil medføre mindre fellesgjeld per beboer når utbygging er gjennomført enn uten slik utvidelse. Nedenfor viser tabell for:

1) Felleskostnader uten utvidelse:

Avdragsfritt 2024-2032

Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt (Alle tall i hele tusen)													
Sammendrag	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1-Roms	2,810	3,033	3,273	3,532	3,812	4,114	4,440	4,792	5,171	5,581	6,023	6,500	
Andel fellesgjeld	162,4	201,0	222,2	222,2	385,6	549,0	716,2	716,2	716,2	704,7	692,7	680,2	
2-Roms (33 kvm)	3,196	3,449	3,722	4,017	4,335	4,679	5,049	5,449	5,881	6,347	6,850	7,393	
Andel fellesgjeld	184,7	228,6	252,7	252,7	438,5	624,4	814,5	814,5	814,5	801,5	787,8	773,5	
2-Roms	3,475	3,751	4,048	4,368	4,714	5,088	5,491	5,926	6,396	6,902	7,449	8,039	
Andel fellesgjeld	200,9	248,6	274,8	274,8	476,9	679,0	885,7	885,7	885,7	871,6	856,8	841,2	
3-Roms 1. etasje	3,835	4,138	4,466	4,820	5,202	5,614	6,059	6,539	7,057	7,616	8,219	8,870	
Andel fellesgjeld	221,7	274,3	303,2	303,2	526,2	749,1	977,3	977,3	977,3	961,7	945,3	928,1	
3-Roms	4,003	4,320	4,663	5,032	5,431	5,861	6,325	6,826	7,367	7,950	8,580	9,260	
Andel fellesgjeld	231,4	286,4	316,5	316,5	549,3	782,1	1 020,2	1 020,2	1 020,2	1 004,0	986,9	968,9	
4-Roms 1. etasje	4,253	4,589	4,953	5,345	5,769	6,226	6,719	7,251	7,826	8,446	9,115	9,837	
Andel fellesgjeld	245,8	304,2	336,3	336,3	583,5	830,8	1 083,8	1 083,8	1 083,8	1 066,5	1 048,4	1 029,3	
4-Roms	4,447	4,799	5,179	5,589	6,032	6,510	7,026	7,582	8,183	8,831	9,531	10,286	
Andel fellesgjeld	257,1	318,1	351,6	351,6	610,2	868,7	1 133,3	1 133,3	1 133,3	1 115,2	1 096,2	1 076,3	

2) Felleskostnader med utvidelse:

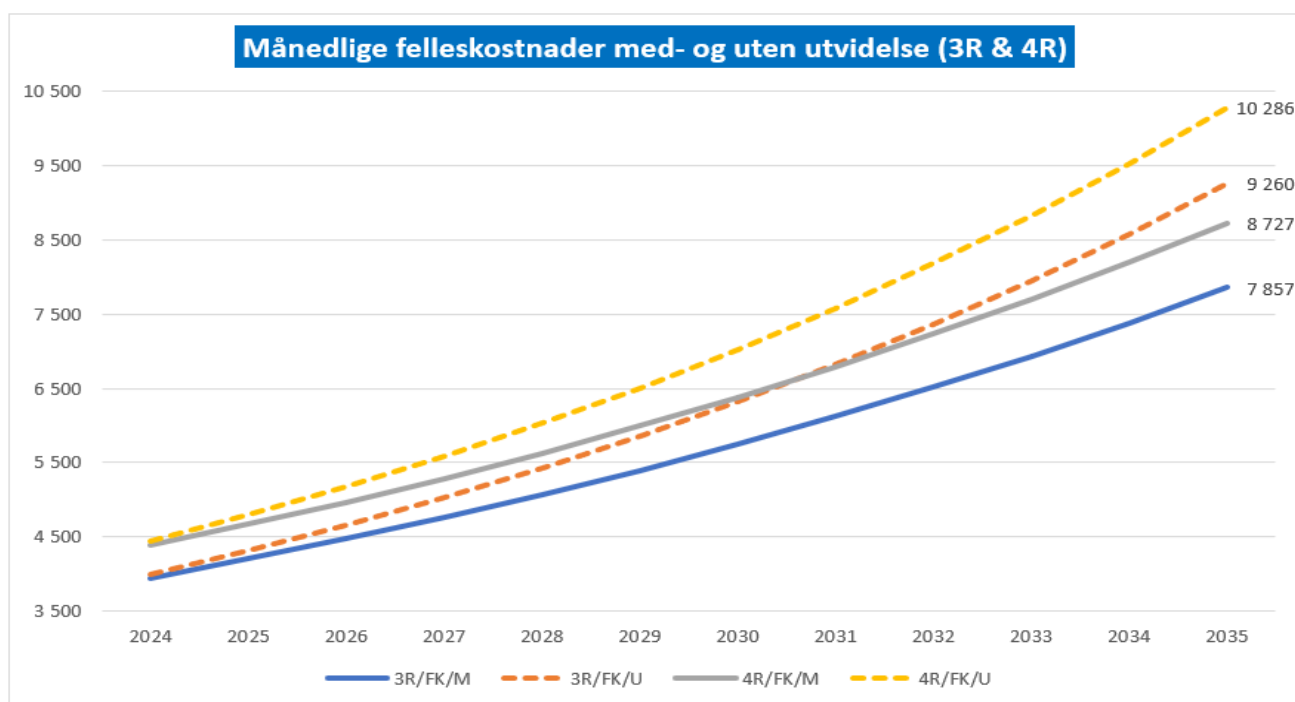
Avdragsfritt 2024-2032

Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt (Alle tall i hele tusen)													
Sammendrag	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1-Roms	2,772	2,951	3,141	3,344	3,560	3,790	4,034	4,294	4,572	4,867	5,181	5,515	
Andel fellesgjeld	162,5	201,0	222,2	222,2	367,3	512,3	661,2	661,2	661,2	647,0	632,1	616,5	
2-Roms (33 kvm)	3,152	3,356	3,572	3,803	4,048	4,310	4,588	4,884	5,199	5,535	5,892	6,272	
Andel fellesgjeld	184,8	228,6	252,7	252,7	417,7	582,7	751,9	751,9	751,9	735,8	718,9	701,1	
2-Roms	3,428	3,649	3,885	4,136	4,403	4,687	4,989	5,311	5,654	6,019	6,407	6,821	
Andel fellesgjeld	200,9	248,6	274,8	274,8	454,2	633,6	817,7	817,7	817,7	800,2	781,8	762,4	
3-Roms 1. etasje	3,782	4,026	4,286	4,563	4,858	5,171	5,505	5,860	6,238	6,641	7,070	7,526	
Andel fellesgjeld	221,7	274,3	303,2	303,2	501,2	699,1	902,2	902,2	902,2	882,9	862,6	841,3	
3-Roms	3,949	4,204	4,475	4,764	5,071	5,398	5,747	6,118	6,513	6,933	7,381	7,857	
Andel fellesgjeld	231,4	286,4	316,6	316,5	523,2	729,9	941,9	941,9	941,9	921,7	900,5	878,2	
4-Roms 1. etasje	4,195	4,466	4,754	5,061	5,387	5,735	6,105	6,499	6,919	7,365	7,840	8,347	
Andel fellesgjeld	245,9	304,2	336,3	336,3	555,8	775,3	1 000,6	1 000,6	1 000,6	979,1	956,6	933,0	
4-Roms	4,386	4,669	4,971	5,291	5,633	5,997	6,384	6,796	7,234	7,701	8,198	8,727	
Andel fellesgjeld	257,1	318,1	351,6	351,6	581,2	810,7	1 046,2	1 046,2	1 046,2	1 023,8	1 000,3	975,5	

Styret gjør oppmerksom på at begge tabeller er utarbeidet etter beste estimat på bakgrunn av de opplysningene vi har pr. i dag. Det kan dermed komme noen endringer til tiltakene er gjennomført.

Videre er det usikkert når vederlag for andelene blir betalt inn fra utbygger grunnet kommunens saksbehandlingstid. Sannsynlig vurdering er lagt slik at beste estimat tilsier at vederlaget tilkommer borettslaget i 2027/2029.

3) Grafisk fremstilling felleskostnader med og uten utvidelse av borettslaget for 3 og 4 roms leiligheter.



4) Sammenligning felleskostnad og fellesgjeld alle leilighetstyper

Sammenligning av sum felleskostnader for perioden 2024-2035 med og uten utvidelse av borettslaget og fellesgjeld ved utløpet av 2035					
	Felleskostnad med utvidelse	Felleskostnad uten utvidelse	Forskjell Felleskostnad	Forskjell Fellesgjeld	Forskjell Totalt
1-Roms	576 000	637 000	61 000	64 000	125 000
2-Roms (33 kvm)	655 000	724 000	69 000	72 000	141 000
2-Roms	713 000	788 000	75 000	79 000	154 000
3-Roms 1. etasje	786 000	869 000	83 000	87 000	170 000
3-Roms	821 000	907 000	86 000	91 000	177 000
4-Roms 1. etasje	872 000	964 000	92 000	96 000	188 000
4-Roms	912 000	1 008 000	96 000	101 000	197 000

Styret foreslår derfor et samlet alternativ hvor det gjennomføres både løpende rehabilitering og utvidelse av borettslaget. Styret vil foreslå for ekstraordinær generalforsamling at borettslaget utvides med maksimalt 7 000 BRA-S på borettslagets tomt, jf også mulighetsstudie fra Trym Bolig AS, vedlegg 3. Gitt en slik utvidelse så vil vederlaget være kr 87 500 000 (kr 12 500 m²). Dette beløpet foreslår styret benyttes delvis til nedbetaling av fellesgjeld for de eksisterende andelshaverne.

Vi gjør oppmerksom på at det er opp til kommunen hvor mange BRA-S som tillates bygget ut og styret tar derfor forbehold om at arealet kan bli mindre enn 7 000 BRA-S som følge av kommunens beslutning. Det legges ikke opp til at det skal være næringsareal på tomten, men dersom kommunen krever dette vil det bli gjennomført. Den andel av samla vederlag som kan henføres til næring, anses ikke som skattefritt for borettslaget. Dog antas at vederlag som kan henføres til dette areal er svært liten del av samla vederlag.

For at utbygger skal kunne føre opp leilighetene er det nødvendig at borettslaget gir utbygger en festerett til det aktuelle arealet. Konsekvensen av at det inngås avtale om festerett er at borettslaget fortsatt eier tomten, men utbygger «leier» rett til byggingen av de nye blokkene og som kan benytte denne kontrakten til pantsettelse etc. Dette vil være en kortsiktig festekontrakt som skal avsluttes når de nye byggene overføres til borettslaget.

Videre skal det bygges parkeringskjeller under deler av de nye blokkene, men disse parkeringsplassene vil være forbeholdt de som erverver de nye andelene. Styret har over en periode arbeidet med plan for å opparbeide/plassere nye parkeringsplasser/gjesteplasser på øvrige deler av borettslagets eiendom, se vedlegg 5 for skisse parkeringsplasser.

Hva ekstraordinær generalforsamling skal ta stilling til:

Ekstraordinær generalforsamling skal ta stilling til om det skal gjennomføres en samtidig oppstart av rehabilitering og en utvidelse av borettslaget, jf styrets innstilling. Dersom det foreligger tilstrekkelig flertall for rehabilitering og utvidelse, så gir ekstraordinær generalforsamling styret fullmakt til ved avstemningen:

- fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler og iverksette nødvendige tiltak for å oppnå avtale med for eksempel byggherre, entreprenør og andre rådgivere for å realisere ekstraordinær generalforsamlings vedtak om rehabilitering.
- fullmakt til å forvalte prosjektet knyttet til rehabilitering med tillegg for økning i normal lønns og prisstigning i perioden. Dette gjelder ikke for de deler som anses å være ordinært vedlikehold.
- inngå avtale med utbygger om erverv av alle andelene samlet ved utvidelse samt overdragelse av byggene slik at maksimalt areal som utbygges er 7 000 BRA-S på skissert areal, jf vedlegg 2.
- Gjøre alle nødvendige tiltak for å kunne etablere festeavtale (dvs. leieavtale for tomt) mellom borettslaget og utbygger i forbindelse med utvidelse av borettslaget herunder evt. fradeling av aktuell tomt samt inngå denne med utbygger.
- inngå nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler, med utbygger for å realisere utbyggingsplanene ifb utvidelsen. Styret gis herved fullmakt til å gi utbygger rett til å forestå de beføyelser som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingsprosjektet på borettslagets festetomt.
- medvirke til at utbygger får nødvendige tillatelser til å fremme reguleringssak, bygge og ferdigstille prosjektet.
- på borettslagets vegne, utstede nye andeler tilsvarende det antall leiligheter som blir godkjent av kommunen. Andelene skal utstedes samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.
- utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet Selsbakkhøgda Borettslag i samsvar med avtale med utbygger om erverv av andelen. Nybyggene vil bli ervervet av borettslaget i samsvar med avtale og ny bygge- og finansieringsplan.

Denne fullmakten vil ha gyldighet for styret inntil både rehabiliteringen og utvidelsen er gjennomført fullt ut.

Stemmekrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer

Sak 3 – valg av styremedlemmer

3.1 Valg av styreleder

Forslag på vedtak:

På valg: Anniken Thomsen Tervåg. Hun ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling i 2023. Ny styreleder velges for hennes resterende periode.

Valgkomiteens innstillinger som følger:

Hanne Cecilie Hagen velges som leder.

Hanne Cecilie er foreslått som styreleder. Hun ble valgt som styremedlem for 2 år på ordinær generalforsamling i 2022. Om hun velges som styreleder må det velges et nytt styremedlem for hennes resterende periode.

3.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak:

På valg:

Hanne Cecilie Hagen

Hanne Cecilie Hagen er foreslått som styreleder. Hun ble valgt som styremedlem for 2 år på ordinær generalforsamling i 2022.

Nytt styremedlem velges for hennes resterende periode.

Valgkomiteens innstilling:

Per Magnus Heggelund velges som styremedlem.

3.3 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak:

På valg:

Markus Øien

Markus ble valgt som styremedlem for 2 år på ordinær generalforsamling i 2023.

Nytt styremedlem velges som styremedlem for hans resterende periode.

Valgkomiteens innstilling:

Anne Kristin Skar Vigtil velges som styremedlem.

Anne Kristin Skar Vigtil er foreslått som styremedlem. Hun ble valgt inn som varamedlem for 1 år på ordinær generalforsamling i 2023.

Om hun velges som styremedlem, må det velges et nytt varamedlem for hennes resterende periode.

3.4 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak:

Påvalg:

Anne Kristin Skar

Anne Kristin ble valgt som varamedlem for 1 år på ordinærgeneralforsamling i 2023.

Om hun velges som styremedlem, må det velges et nytt varamedlem for hennes resterende periode.

Valgkomiteens innstilling:

Sebastian Barstad Sæteraas velges som varamedlem.

3.5 Valg av medlemmer til valgkomite

Påvalg:

Asbjørn Bakås

Harald Reitan

Mari Dyrset

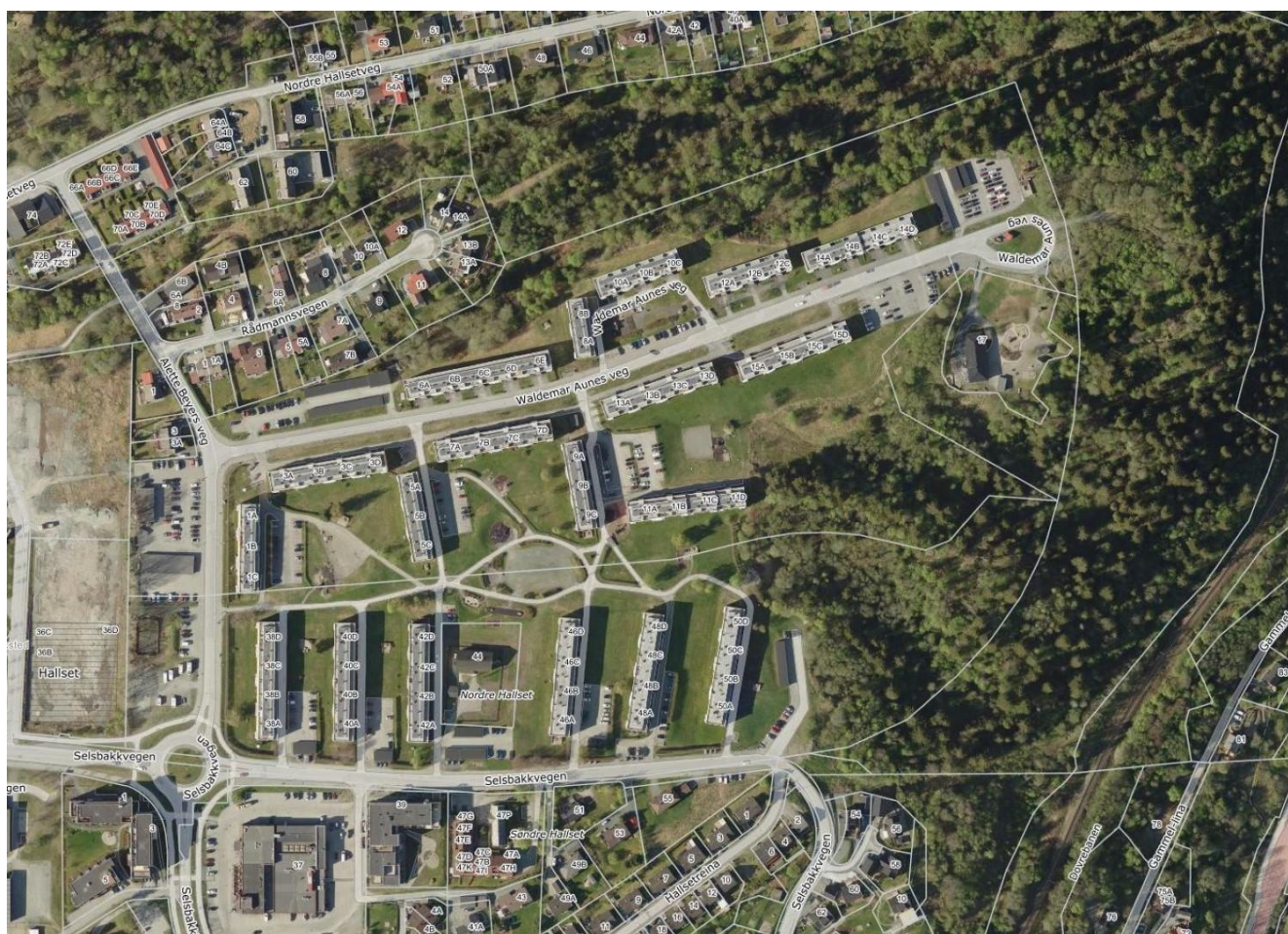
Medlemmer til valgkomite ble valgt inn for et år på ordinær generalforsamling i 2023.

Nye medlemmer til valgkomiteen velges for den resterende perioden.

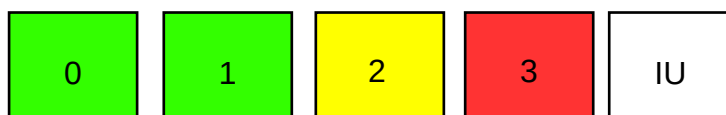
Valgkomiteens forslag til innstilling ligger vedlagt, se vedlegg 5.

STATUSRAPPORT

028 Brl Selsbakkhøgda
Lavblokker



Tilstandsgrad – Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Ofte angitt som TG.
Tilstand – Et objekts status vedrørende beskaffenhet og forfatning på et gitt tidspunkt. Tilstandsgrad angis i skalaen 0 – 3 der 0 beskriver en komponent uten avvik og 3 beskriver en komponent som må skiftes ut (store og mange avvik). Det brukes også fargekoder i henhold til følgende skala:



Fargekodene kan forklares slik:

GRØNN – Alt i orden

GUL – Vær oppmerksom, tiltak kan være aktuelt

RØD – Stopp, tiltak iverksettes

HVIT – Ikke undersøkt



Generelt:

Adresser:

Selsbakkvegen nr. 38, 40, 42, 46, 48 og 50.

Waldemar Aunes veg nr. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15.

Gårds-/bruksnr: 100/1, 100/158, 100/159, 100/169.

Selsbakkhøgda Borettslag ble bygd i perioden 1965-67. Borettslaget består av 19 lavblokker på 4 etasjer med 70 inngangsparti.

Borettslagets blokker er delt opp i type A og B:

Type A: Både inngangsparti og balkonger ligger på samme side (mot syd). Waldemar Aunes vei 6, 10, 12 og 14.

Type B: Har inngangsparti og balkonger på hver side av blokken. Balkongene ligger mot syd og vest. Inngangspartiene mot nord og øst. Waldemar Aunes vei 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13 og 15. og Selsbakkveien nr. 38, 40, 48 og 50.

To av blokkene har vertikale sprang i leilighets skillet midt i blokken (Waldemar Aunes vei 11 og 14).

Anbefalte tiltak lavblokker 2018

- Utskiftning av kledning på gavlvegger i W.A. vei 6, 10 og 13.

Anbefalte tiltak lavblokker 2019

- Utbedring av drenering mellom SV 48 og 50.
- Utskiftning av takteking på tak over 4. etg. og på terrasser til 4. etg.
- Rørfornyning eventuelt utskiftning av avløpsrør.

Anbefalte tiltak Grendahuset 2019

- Overflatebehandling av fasade (kledning, vindskier, vinduer og dører samt inngangsparti).
- Reparasjon av sprekk i grunnmur og riss i pusslag.
- Overflatebehandling av innvendige dører.

Anbefalte tiltak garasjer 2019

- Skifte kledning og vindskier. Alternativt bygge nye bredere garasjer.

Hvordan planlegge og utføre vedlikeholdet?

Hensikten med en vedlikeholdsplan er å samle tiltak. En helhetlig plan vil redusere rigg og drift kostnader, det vil være mulighet for god konkurranse ved tilbudsinnhenting som igjen gir lavere stykk pris, samt belastningen på beboerne og styret vil være mindre med færre byggeperioder. Det vil også være muligheter for Husbanklån ved en helhetlig oppgradering av bygget, som igjen vil resultere i lavere kostnader. Det anbefales å utarbeide en god beskrivelse av arbeidet som skal gjennomføres, slik at tilbyderne priser likt, noe som er tidsbesparende og gjør valg av entreprenør enklere. Samt tilbudsbehandling og avklaringsmøter er anbefalt, en vil da også unngå flere unødige tillegg i selve prosjektet som er fordyrende. Kontrakt er også meget viktig. TOBB kan bistå i både tilbudsprosessen og ved gjennomføringen.

Status

- [Under oppdatering: 2020/2021](#)
- [Avtale om oppdatering hvert 2. år.](#)
- [Utarbeidet: 2018/2019](#)
- [Utarbeidet av Svein A. Skiri, Boligbyggelaget TOBB. E-post: \[sas@tobb.no\]\(mailto:sas@tobb.no\)](#)

Bygningsdel: 311 Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Komponenter: Avløpsrør utvendig

Tilstandsgrad:

3

Område: Utomhus

Beskrivelse: Avløpsrør utvendig av støpejern. I hovedsak fra byggeår (1965). Stedvis skiftet pga. av brudd/lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

På bakgrunn av alder, gjentakende tilbakeslag og tidligere brudd, så anbefales det å planlegge rehabilitering med strømppe eller utskiftning.

Rehabilitering/utskiftning av avløpsrør utvendig bør samkjøres med innvendige avløpsrør.

For kartlegging av tilstanden, så må avløpsrørene spyles før det utføres videokontroll.

Tilbakemeldinger:

Det er registrert flere tilfeller av tilbakeslag både på vaskerom og i kjøkken. Så sent som i 2014 var det brudd på utvendig avløpsrør som førte til oversvømmelse av hele kjelleren i Waldemar Aunes vei 9.

Forsikringen dekker kun følgeskadene, ikke selve gravingen og utbedring av avløpsrøret.

Det ble registrert ett tilfelle av manglende lokk på avløpsrør i stakeluke i kjeller i W.A. vei 1.

Rustangrep på avløpsrørene i stakeluke. Ser ut til at det også har vært en del vann i stakelukene.

Dette kan stamme fra perioder med mye nedbør.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av alder, gjentakende tilbakeslag og flere tilfeller av brudd på rørene.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Avløpsrør i stakemkum. Manglende lokk. Ingen rotter observert på befarings.



Rustet avløpsrør. Stakekum tidligere fylt med vann.



Illustrasjonsbilde rørfornyning med strømpe.

Bygningsdel: 255 Gulvoverflate

Komponenter: Gulv i kjeller

Tilstandsgrad:

3

Område: Kjeller

Beskrivelse: Gulv er av betong (plate på mark) som er malt. Ukjent når sist overflatebehandlet. Gulv i trapperom er flislagt. Påforet tregulv i avlåste rom med boder som er malt. Dampsperre mot grunnen kom på midten av 60-tallet. Om det ligger dampsperre mot grunn, så er denne mest sannsynlig utett.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Anbefaler overflatebehandling av malt betonggulv. Da gjerne en 2-komponent epoxy maling som er egnet til gulv av betong. Dette tiltaket er kun av estetisk hensyn, utvendig vedlikehold bør prioriteres. Manglende dampsperre mot grunnen kan også føre til avflassing av malingen.

Anbefaler å skifte fliser som har sprukket. Det er kun utført stikkprøver i enkelte blokker og omfanget er ukjent. Utskiftning av sprukne fliser tas gjerne fortløpende ettersom dette blir oppdaget/gitt tilbakemelding om.

Observasjoner:

På befaring så ble det registret generell malingsavflassing på gulv i betong, samt noen sprukne fliser. Dette har kun estetiske konsekvenser.

Tregulv er noe slitt, men ingen malingsavflassing. Ingen tiltak nødvendig per dags dato for tregulvet.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av omfanget med malingsavflassing, samt enkelte sprukne fliser. Dette har kun estetisk betydning.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Malingsavflassing.



Malingsavflassing.



Sprukken flis (dette tilfellet er fra Waldemar Aunes vei



Tregulv i avlåst bodområde.

Bygningsdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Fasadeplater gavlside

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Platekledning på de fleste gavlsidene er skiftet de siste årene (ikke etterisolert).. Ikke skiftet i Waldemar Aunes vei nr. 6, 10 og 13.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler utskiftning av fasadeplater i W.A. vei 6, 10 og 13 slik at en får utført komplett utskiftning av gavlvegger i borettslaget. Det er også anbefalt å etterisolere når en først utfører dette tiltaket, da intervallet for neste gangs utskiftning er ca. 40 år.

Tilstand: TG 3 er satt for blokk 6, 10 og 13, hvor platekledning ikke er skiftet. Øvrige gavlvegger har TG 0.

Energiltak: Utvendig etterisolering er anbefalt for å senke U-verdi på gavlvegger og redusere kuldebroer. U-verdi er et mål på hvor mye varme som slippes gjennom en bygningsdel.

Miljømessige forhold: Etterisolering vil redusere varmetapet og redusere strømutfgifter, som gir en positiv innvirkning på miljøet.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Gavlvegg mot vest, W.A. vei 12.

Beskrivelse: Avløpsrør innvendig av støpejern fra byggeår (1965). Avløpsrør for vann og kloakk. Innvendig nedløp fra takterrasse i 4.etg. Avløpsrør fra kjøkken og bad/vaskerom. Stedvis skiftet gjennom flere år ifb. med oppussing av kjøkken og bad/vaskerom. Avløpsrør går i kasser på vaskerom, kjøkken og soverom, i sjakter vertikalt og er synlig i kjeller.

Anbefalte tiltak:

På bakgrunn av alder og lekkasjer både på innvendige avløpsrør samt utvendige, så anbefales det å planlegge rehabilitering med strøpe eller utskiftning.

Spyling og videokontroll er forøvrig nødvendig for å kunne kartlegge tilstand på avløpsrørene.

Rehabilitering/utskiftning av avløpsrør innvendig bør samkjøres med utvendige avløpsrør.

Tilbakemeldinger:

Det er gitt tilbakemelding om gjentatte lekkasjer fra innvendige avløpsrør. Det er flere forsikringssaker hvor det har vært brudd på avløpsrør i innkassing på kjøkken, bad/vaskerom og soverom pga. tæring/alder. Det er også registrert flere tilfeller av tilbakeslag, da også pga. fortetning i hovedstamme.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av alder og gjentatte brudd og lekkasjer.

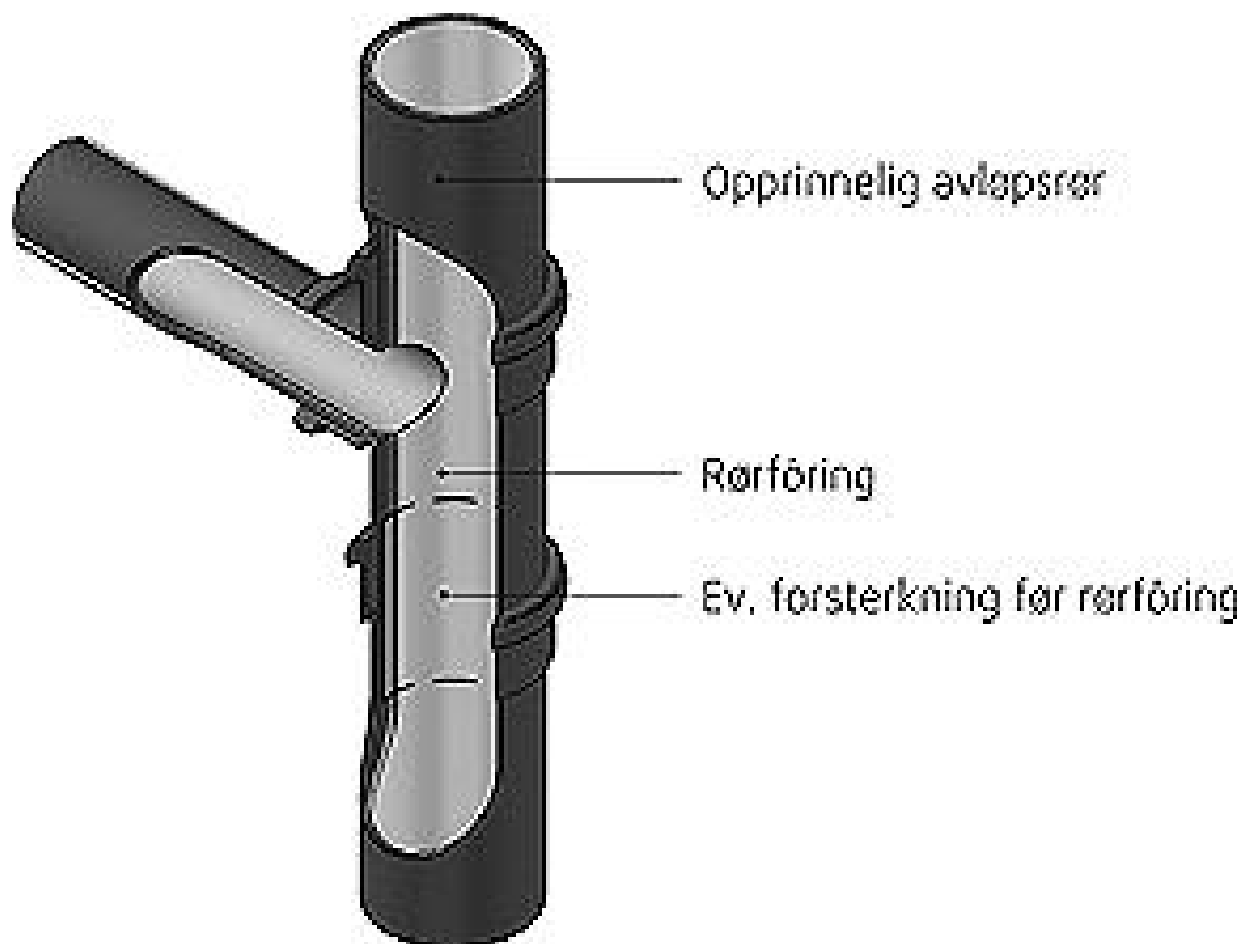
Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

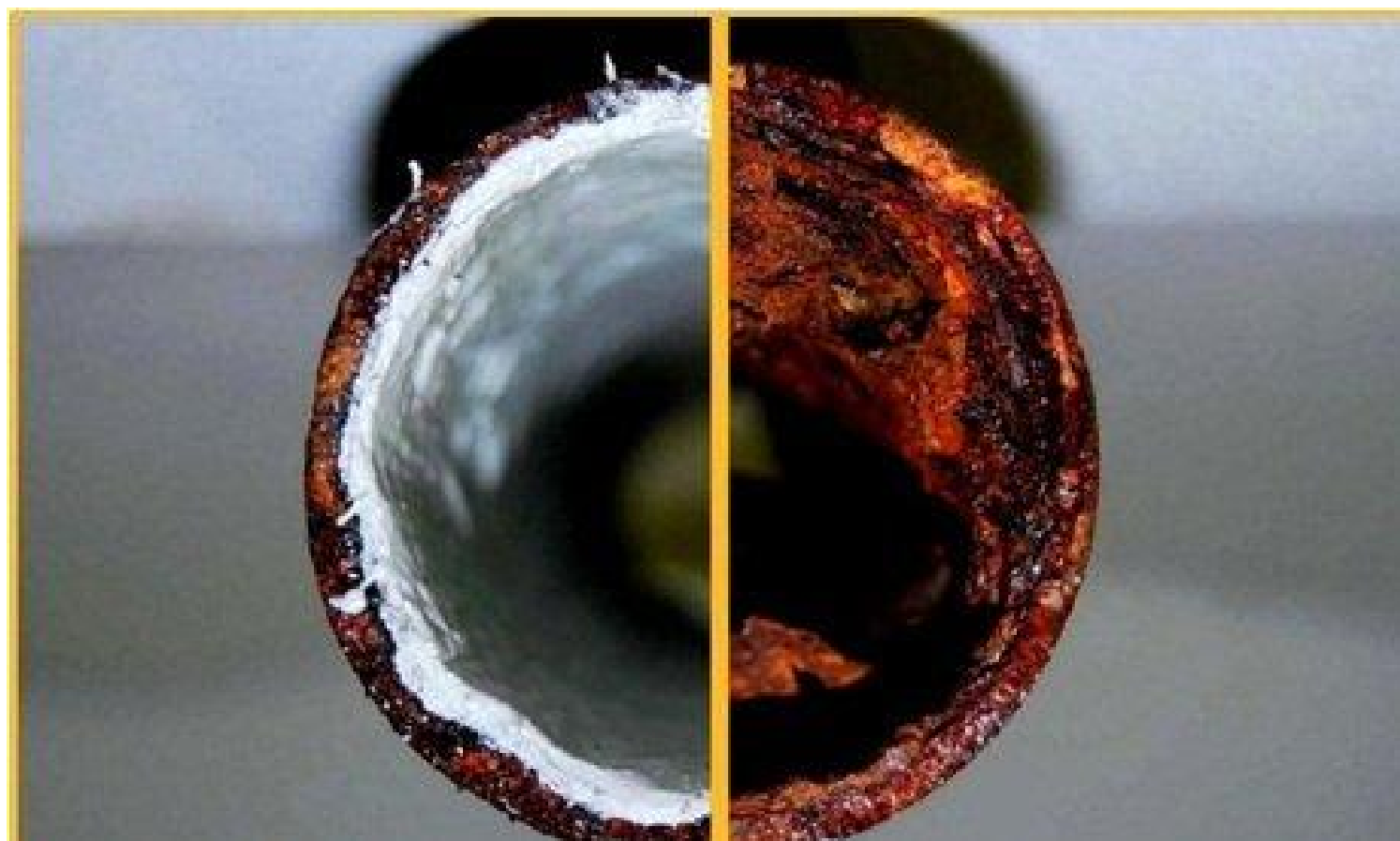
Universell utforming: Ikke aktuelt



Illustrasjonsbilde brudd på avløpsrør.



Illustrasjonsbilde rørföring.



Illustrasjonsbilde rørföring.

Bygningsdel: 262 Taktekning

Komponenter: Folietekking

Tilstandsgrad:

3

Beskrivelse: Yttertak tekking med PVC-folie tekking i 1994. Mekanisk festet. 10 cm isolasjon. Gjelder også tekking på terrasser til 4. etg.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Anbefaler utskiftning av tekking på tak og terrasse til 4. etg. Samt vurdere tilleggisolering. Sluk bør skiftes

Observasjoner:

Ved befaring, så ble det registrert stedvis tydelige tegn på slitasje. Slitasje på enkelte skjøter. Og innfestning til isolasjon på vei opp enkelte steder, som skaper punktvise større påkjenning på tekking med påfølgende fare for hull. Det ble også registrert delvis løs tekking som blafret i vinden i W.A. vei 12.

Forventet levetid for slik type tekking er ca. 25 år. Tekkingen er nå 24 år, og en bør planlegge utskiftning. Dette gjelder også tekkingen på terrasse til 4. etg. Her har det vært flere tilfeller av hull i tekking, utettheter i overgang tekking og vegg, samt utettheter rundt sluk, som fører til lekkasje ned i 3. etg. Ved skifte av tekking, så anbefales det å skifte sluk og utbedre slukgjennomføring gjennom etasjeskillet, slik at det ikke oppstår lekkasje ned i 3. etg.

Det har tidligere vært registrert vann under tekking. Ved befaring nå, så var det ikke tegn til vann.

Vannet har trolig trukket ned i isolasjonen.

Det har også vært problemer med overgang til gesims, dette ble utbedret for en tid tilbake.

Tilstand: TG 3 er satt på grunn av alder på tekking, synlig slitasje, feste til isolasjon som er på vei opp, samt tidligere vann under tekking.

Energiltak: Anbefaler etterisolering av yttertak ifb. med skifte av tekking.

Miljømessige forhold: Etterisolering vil redusere varmetapet gjennom tak i 4. etg. Dette reduserer strømutfgifter og sparer miljøet.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Vann under tekking (bildet er tatt i 2015).



Innfesting til isolasjon har løsnet/er på vei opp.



Taktekking i W.A. vei 12 blafret mye i vinden. Ser ut til tekking ikke lengre er tilstrekkelig festet.



Bobler i skjøt.

Beskrivelse: Tak over balkonger i 3. etg. Betongdekke med tekking og beslag. Tekking og råteskadet treverk er skiftet etterhvert som det har oppstått lekkasjer, så det er varierende alder på tekkingen til baldakinene.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Det anbefales å skifte tekking på de baldakinene hvor det ikke er skiftet, før det oppstår lekkasjer, råteskader og muligens høyere utgifter og større utskiftning.

Ved å innhente tilbud på dette, så vil kostnaden for utbedring per baldakin være lavere enn å utbedre dette ad-hoc.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Det har vært og er flere tilfeller av råteskader og lekkasje fra baldakiner. Vannet kommer enten inn mellom vegg og baldakin og renner på utsiden av stuevindu eller presses ut gjennom propper i betongdekket. Her blir det da vanndammer som fryser til is på vinteren og istapper hengende fra lekkasjepunktet Helt fra 2005 har dette vært tilfelle.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av gjentakende lekkasjer og råteskader.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Baldakiner.



Lekasjepunkt.



Malingsavflassing rundt propp, som presses ut av vann.

Bygningsdel: 442 Belysningsutstyr

Komponenter: Lyspunkt innvendig

Tilstandsgrad:

2

Område: Innvendig

Beskrivelse: Lyspunkt i kjeller og trappeoppganger.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Er det flere som opplever dette som et problem? Er dette et kjent problem? Dette er tatt opp som en generalforsamlingssak. Utvendige vedlikehold bør forøvrig prioriteres.

Observasjoner/tilbakemelding:

Det er gitt tilbakemelding fra en beboer om dårlig belysning i nettingboder. Lyskilde er i fellesområde utenfor bod, ingen belysning inne i selve boden.

Ved befaring, så ble det bekreftet at lyset ikke er særlig god i disse nettingbodene.

Tilstand: TG 2 er gitt for belysning i nettingboder.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Lyspunkt kjeller.



Lyspunkt nettingboder.



Lyspunkt trappeoppgang.



Lyspunkt trappeoppgang.

Bygningsdel: 246 Kledning og overflate

Komponenter: Vegger i kjeller

Tilstandsgrad:

2

Område: Kjeller

Beskrivelse: Innvendige vegger i kjeller består av malte betongvegger og innside av grunnmur i betong. Ukjent når veggene sist ble overflatebehandlet.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig per dags dato. Fjerning av fuktutslag (salt/kalk), maling, samt tetting av riss kan utføres av estetiske grunner, men bør nedprioriteres i forhold til utvendig vedlikehold.

Malingsavflassing vil gjerne oppstå der hvor det er fuktopptrekk.

Observasjoner:

Ved befaring ble det registrert enkelte tilfeller av fuktutslag. Fuktmåling viste forhøyede verdier i nederste del av betongveggene og i overgang mot gulv. Dette kan være tilfeller av fuktopptrekk fra grunnen. Omfanget varierer fra blokk til blokk. Lengre perioder med mye nedbør vil føre til økt fuktopptrekk fra grunnen. Løsning på dette er skifte av drenerende masser, fall fra bygget, grunnmursplass og gjerne utvendig isolering, samt skifte av drenering. Uavhengig av dette, så vil det være damptrykk fra grunnen, som vil gi noe fuktopptrekk i veggene.

Det ble registrert enkelte tilfeller av riss i grunnmuren innvendig. Det er ukjent når disse har oppstått og kan være fra byggeår, og om de er gjennomgående eller kun overflateriss. Mest trolig er dette kun i overflate og har kun en estetisk betydning.

Tilstand: TG 2 er satt på grunn av stedvis fuktutslag og enkelte riss i grunnmur innvendig.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

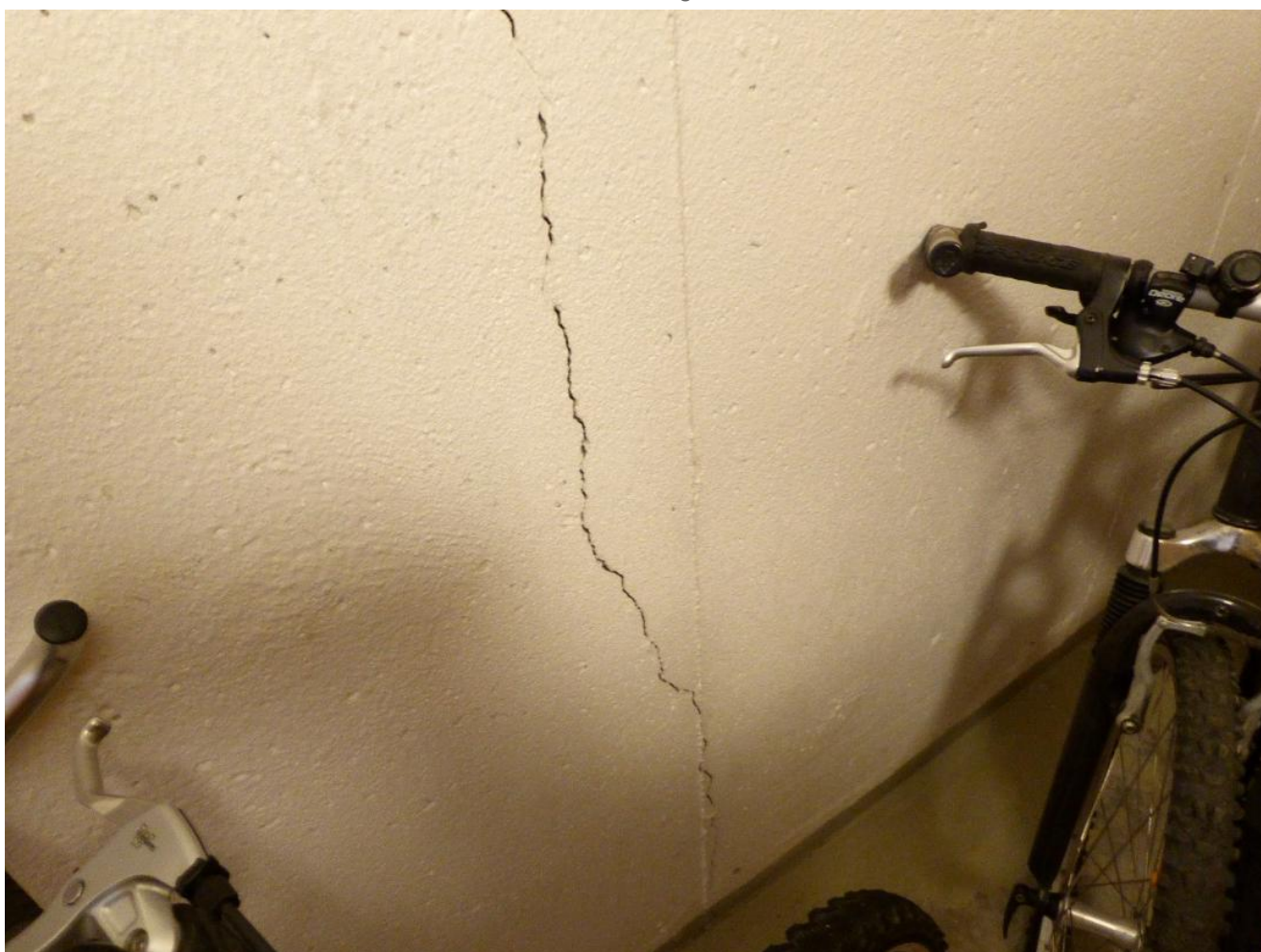
Universell utforming: Ikke aktuelt.



Avflassing og saltutslag.



Fuktutslag.



Riss i grunnmur.



Tidligere gjennomføringer tettet.

Bygningsdel: 217 Drenering

Komponenter: Drenering

Tilstandsgrad:

2

Område: Utomhus

Beskrivelse: Drenering og drenerende masser skiftet ut i 1994 ifb. med nye balkonger. Samt stedvis skiftet ut ifb. med fuktinntregning i kjeller.
Borettslaget ligger i en helling mot øst, som gir størst belastning på vestvendte vegger. Fall fra bygning skal være minst 1:50 i minimum 3 meters bredde ut fra bygningen.

Konklusjon/anbefalt tiltak:

Drenering og drenerende masser blir over tid tette, som igjen føre til at grunnvannet stiger med påfølgende fuktpåkjenning på kjeller. Dampsperre mot grunnen kom på midten av 60-tallet. En eventuell dampsperre mot grunnen vil nå uansett slippe igjennom fukt.

Drenering og de drenerende massene rundt bygg hvor dette ikke er skiftet kan ha delvis mistet sin funksjon (blitt tettet/tettere over tid). Som igjen fører til fuktutslag i kjeller.

Anbefaler drenering mellom blokk 48 og 50 i Selsbakkveien. Samt kartlegging av alle kjellere mht. fuktproblematikk og videre vurdere behov for utskiftning av drenering og drenerende masser. Ved eventuelt skifte av avløpsrør, så bør drenering skiftes. Anbefales at det da vurderes etterisolering.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Det ble fuktmålt og registrert enkelt tilfeller av fuktutslag og det er gitt tilbakemelding om salt/kalkutslag i enkelte kjellere.

Vaktmester har gitt tilbakemelding om mye overflatevann mellom Selsbakkveien 48 og 50. Ved perioder med mye nedbør, så tar det spesielt lang tid før vannet er drenert vekk her enn andre steder, noe som gjør vedlikehold vanskelig (gressklippingen må gjerne utsettes i lengre perioder).

Tilstand: TG 2 er satt på bakgrunn av stedvis fuktutslag og salt-/kalkutslag i kjellere, samt sviktende drenering mellom blokk 48 og 50.

Energiltak: Ved skifte av drenering, så anbefales etterisolering av grunnmuren.

Miljømessige forhold: Etterisolering av grunnmuren vil hindre kondens i kjeller, skape en tettere overflate på grunnmuren og redusere kuldebro mot 1. etg.

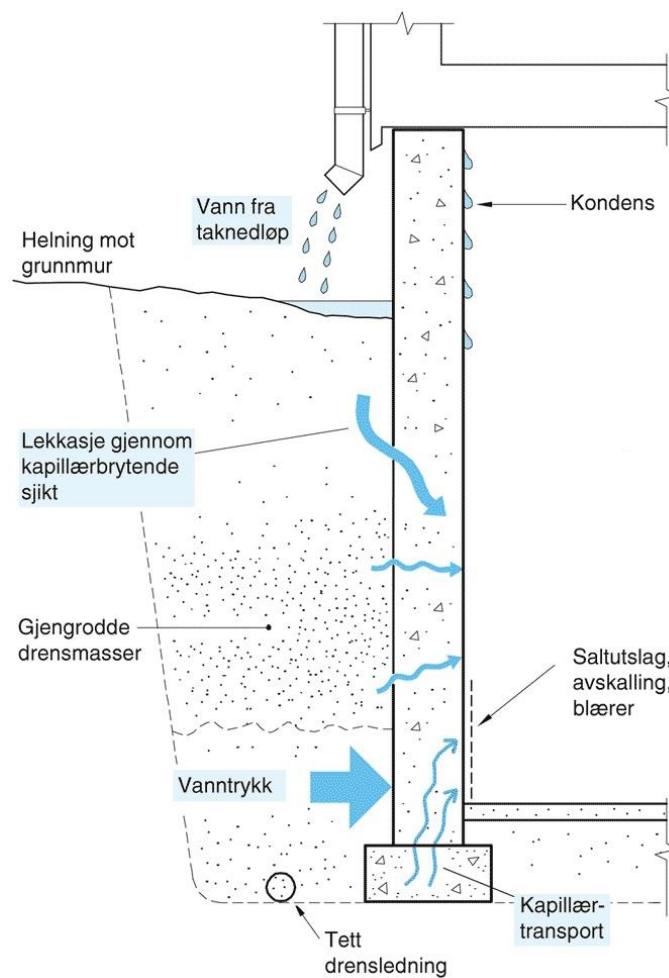
Universell utforming: Ikke aktuelt



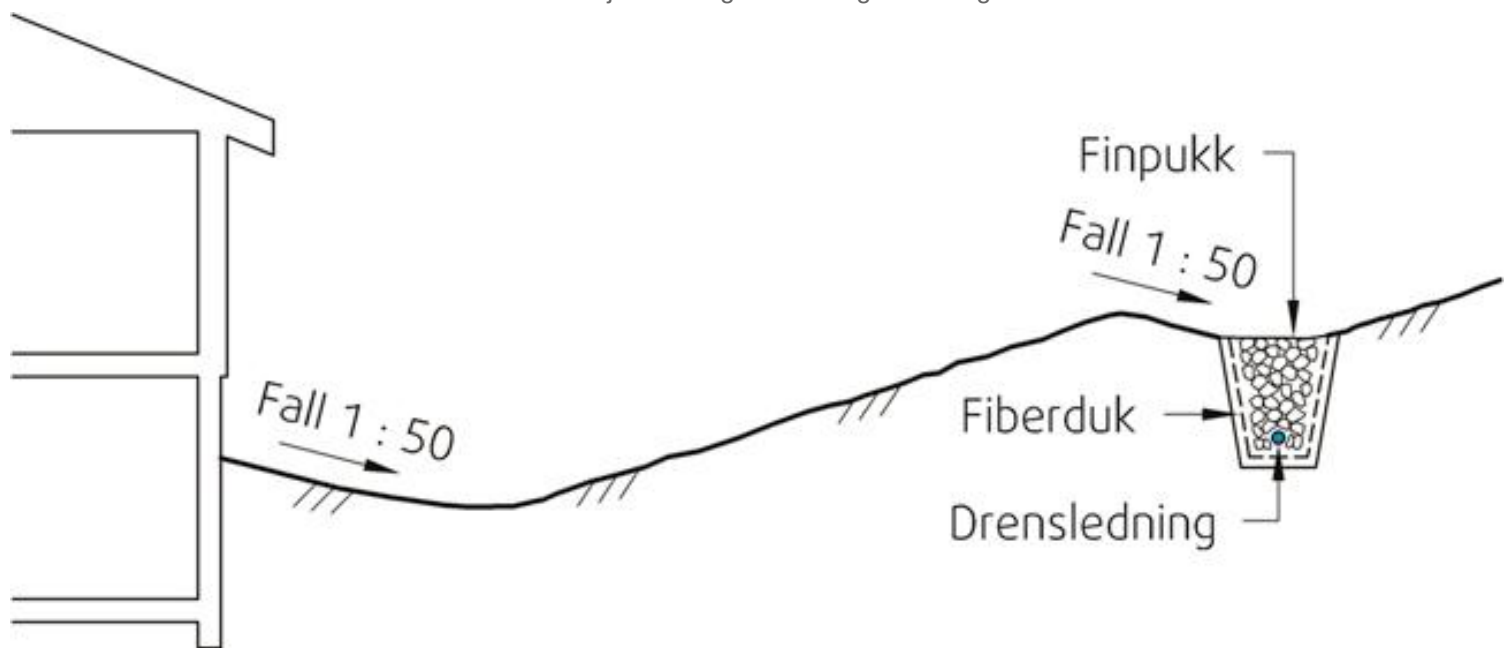
Mellom Selsbakkveien 48 og 50.



Sluk for drenering av vann mellom blokkene.



Illustrasjonsbilde grunnmur og drenering.



Illustrasjonsbilde drenering.

Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Vinduer

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Aluminiumsbeslåtte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene ble sist skiftet i 1989.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Vinduene er vedlikeholdsfrie. Kun smøring av bevegelige deler er nødvendig, dette er andelseiers ansvar. Siden dette er aluminiumsbeslåtte vinduer og flesteparten av beboerne er fornøyde med vinduene, så er det lagt inn 40-års intervall for utskiftning.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Generell god tilstand på vinduene. Det har vært tilfeller med punktering og sprekk i glass. Det kan være forskjellige årsaker til dette, og det kan oppstå uavhengig av alder. Men etterhvert som tetningslister og glass blir eldre, så vil dette skje hyppigere.

Beboerundersøkelse utført i 2017 ga tilbakemelding om at de fleste er fornøyde med vinduene og at mindretallet opplever trekk fra vinduene.

Tilstand: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Energiltak: Utskiftning av vinduer til dagens standard med lavere U-verdi (1,0 - 1,2).
Lavere U-verdi vil gi et lavere varmetap.

Miljømessige forhold: U-verdi på disse vinduene ligger på minst 2,4. Dagens krav for U-verdi er på 1,2. Utskiftning av vinduer til dagens standard vil resultere i en positiv effekt på miljøet mht. lavere strømutgifter. En god tetting rundt vinduene vil også redusere støy fra gate inn i leilighet.

Universell utforming: Ikke aktuell



Sprukket glass i vindu (bilde fra 2015). Dette er skiftet.



Bygningsdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Profilerte fasadeplater i stål

Tilstandsgrad:

2

Beskrivelse: Betongvegger kledd med profilerte stålplater. Utlektet og etterisolert 100 mm i 1995.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig per dags dato. Fasaden er vedlikeholdsfri og kun fasadevask etter behov og reparasjon av skadde plater er nødvendig.

Observasjoner:

Generell god tilstand ved befaring. Enkelte skader i nedre kant av platekledning. Dette skjer gjerne ifb. med gressklipping. Skadene er kun av estetisk karakter.

Tilstand: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i mekaniske skader på plater.

Energiltak: Utvendig etterisolering er anbefalt for å senke U-verdi på yttervegg og hindre kuldebroer. U-verdi er et mål på hvor mye varme som slippes gjennom en bygningsdel.

Miljømessige forhold: Etterisolering gir et lavere varmetap, reduserer oppvarmingskostnader og bidrar til et bedre miljø.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Fasadeplater inngangsside. Mindre bulker som kun er av estetisk betydning.



Fasade inngangsside.



Synlig armering.

Bygningsdel: 256 Faste himlinger og overflatebehandling

Komponenter: Himling kjeller

Tilstandsgrad:



Område: Kjeller

Beskrivelse: Himling (tak) i kjeller er malte betongoverflater. Ukjent når sist overflatebehandlet.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. anbefaler å reklamere på utført arbeid med himling ifb. med slukskifte i Waldemar Aunes vei 1.

Eventuell overflatebehandling av himling og utbedring av riss utføres av estetiske hensyn.

Observasjoner:

Generell god tilstand. Registrerte ett tilfelle av utført slukskifte hvor det fagmessige arbeidet med himling kunne vært utført bedre. Synlig armering og manglende ipussing etter kjerneboring.

Noen riss i betongdekket som mest trolig stammer fra byggeår og setninger.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Synlig armering etter slukskifte.

Bygningsdel: 442 Belysningsutstyr

Komponenter: Lyspunkt utvendig

Tilstandsgrad:



Område: Inngangsside

Beskrivelse: Lyspunkter utvendig i inngangsparti og i spyleom i inngangsparti. Lyspunktene er fra 2011.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Finne årsak til vann som kommer inn i lyskuppelene. Undersøke beslag i 4. etg. i W.A. vei 10 E og SV 38 B.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Det er flere tilfeller av vann som samler seg i lyskuppelene. Dette gjelder både utvendig i inngangsparti og i spyleom. Det er gjort noen forsøk på å undersøke hvor vannet kommer inn, uten hell. Muligens kommer vannet inn via beslag i 4. etg. Dette er ikke undersøkt, men planlagt. Per dags dato gjelder dette W.A. vei 10 E og SV 38 B.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Lyspunkt inngangsparti.

Bygningsdel: 244 Vinduer, dører, foldevegger

Komponenter: Boder i kjeller

Tilstandsgrad:



Område: Kjeller

Beskrivelse: Boder i kjeller. Dører og vegger i ubehandlet tre. Nettingdører og nettingvegger til boder i egne avlåste rom.
God lufting over dør, men ingen lufting i nedre del av dør til de tette bodene.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen nødvendige tiltak. Dører og vegger er vedlikeholdsfrie.

En oppfordring om å holde bodene ryddige er alltid anbefalt, for å opprettholde god luftsirkulasjon.

Observasjoner:

God tilstand på boder i kjeller. Dører og vegger i ubehandlet tre står seg godt i kjeller. Enkelte boder var fylt med mye unødvendig mellomagring av avfall og diverse som kan selges på loppemarked eller lignende. Overfylte boder hindrer luftsirkulasjon og kan føre til kondens mot yttervegg. Pappesker, klær og lignende trekker til seg fukt og lagring av disse mot grunnmur kan føre til mugg.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Tette boder med lufting over dør.



Boder med dør og vegger av netting.

Bygningsdel: 284 Balkonger og verandaer

Komponenter: Balkonger

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Balkongene ble skiftet og utvidet i 1994. Balkongene består av et betongdekke som er overflatebehandlet, samt rekkverk i pulverlakkert aluminium med plater og glass.

Konklusjon/anbefalte tiltak:
Ingen tiltak nødvendig per dags dato.

Observasjoner/tilbakemeldinger:
God tilstand ved befarings. Ingen bemerkninger.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Balkonger.



Balkonger.

Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Hovedinngangssdører og inngangsparti

Tilstandsgrad:



Område: Inngangsside

Beskrivelse: Hovedinngangssdører og inngangsparti til trapperom fra 2011.
2 stk. aluminiumsdører med glassfelt. Disse står godt beskyttet under takoverbygg. Spylrom med tredør.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen nødvendige tiltak per dags dato annet enn driftstiltak, slik som rengjøring etter behov.

Observasjoner:

God tilstand ved befaring. Ingen bemerkninger.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Hovedinngangssdører.



Spilerom.



Døren stopper i muren, når den åpnes mer enn 90 grader.

Bygningsdel: 244 Vinduer, dører, foldevegger

Komponenter: Dører til leiligheter

Tilstandsgrad:



Område: Innvendig

Beskrivelse: Entredører til leiligheter i tre. Nye vridere og nøkkelfrie låser montert i 2017.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen nødvendige tiltak per dags dato. Kun rengjøring etter behov og smøring av bevegelige deler. Dette er andelseiers ansvar.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

God tilstand på dørene. Ingen bemerkninger eller tilbakemeldinger

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Inngangsdør leilighet.

Bygningsdel: 287 Andre rekkverk, håndlister og fendere

Komponenter: Rekkverk i trappeoppganger

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Rekkverk og håndlist fra byggeår. Sist overflatebehandlet i 2015 av Malerfirmaet Høøy og Solem AS.

God tilstand. Ingen bemerkninger.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Rekkverk trappeoppgang.

Bygningsdel: 534 Systemer for porttelefoner

Komponenter: Porttelefon

Tilstandsgrad:



Beskrivelse: Porttelefon med kamera i inngangsparti. Godt beskyttet under tak.
Sist skiftet ut i 2015.

Ingen bemerkninger ved befarung.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Porttelefon fra 2015.

Bygningsdel: 731 Utendørs VA

Komponenter: Sandfangkum

Tilstandsgrad:

IU

Beskrivelse: Ukjent tilstand på sandfangkummer. Tilstand kartlegges ved videokontroll av avløp. Det ble utført arbeid av Trondheim Kommune i 2015 og slamsuging i 2016 av Ekren Maskin AS.

Anbefaler tømming av sandfangkum etter behov. Dette legges gjerne i driftsbudsjettet.

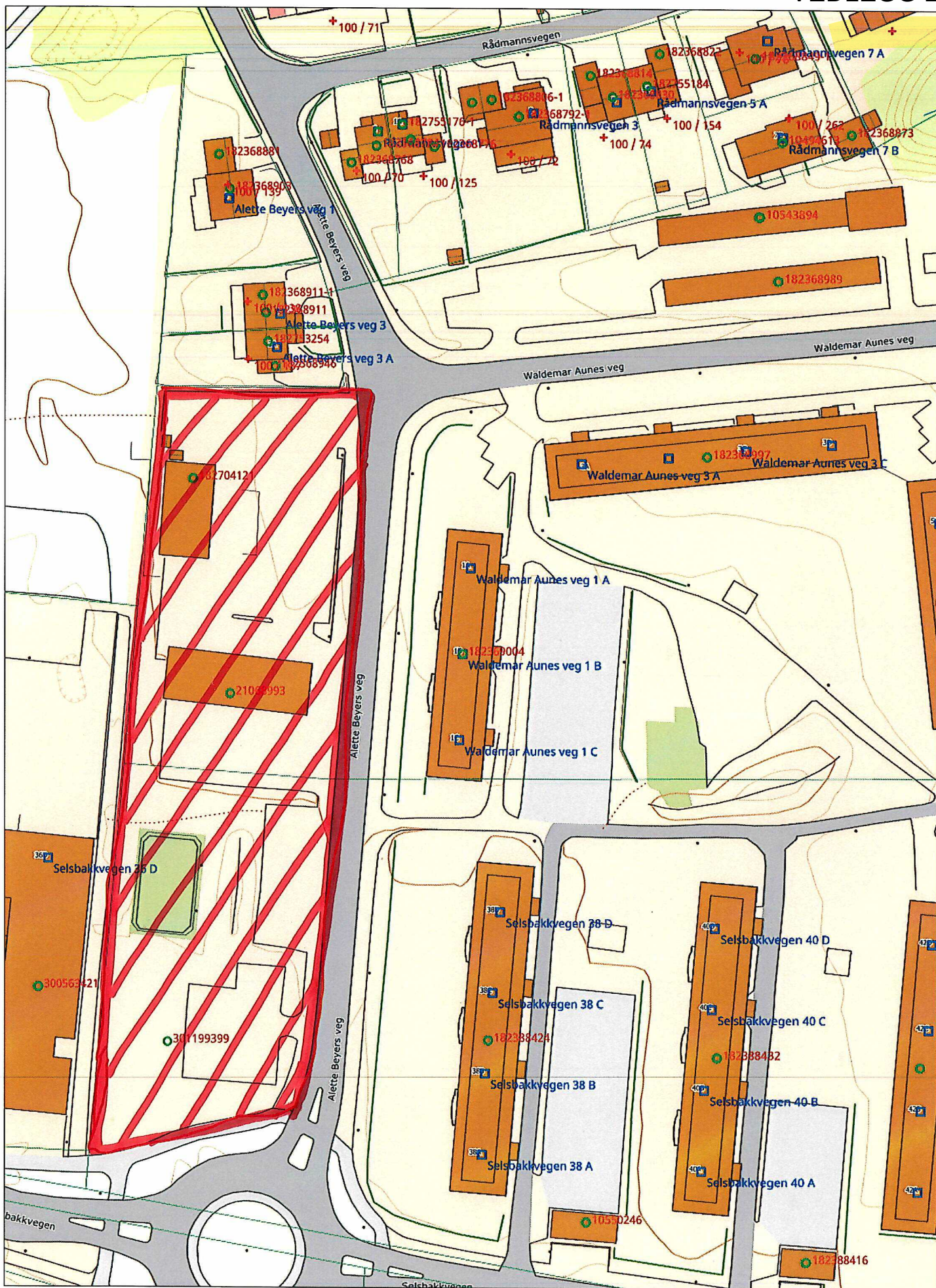
Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Illustrasjonsbilde sandfangkum.



Senterposisjon: 268867.87, 7037962.16
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.09.2023



Selsbakkhøgda borettslag

Mulighetsstudie / volumskisser

Dato: 26.09.2023

Tomteområdet

Tomta ligger ved rundkjøringa i Selsbakkvegen, skrått ovenfor MIGO-senteret. Alette Beyers veg ligger mellom tomta og Selsbakkhøgda borettslag. Tomta skråer svakt nedover mot nord, og er i dag preget av asfalt, grusdekke og parkerte bilder. Det er gode solforhold på tomta.

Bebyggelsen rundt inneholder i stor grad boliger, både småhus, eldre og nyere leilighetsbygg i 3-5 etasjer, og MIGO senteret som i dag er på 2 etasjer men som planlegges utviklet opp til 14 etasjer med bolig og næring.

Det er/blir umiddelbar nærhet til matbutikker, nærsenterfunksjoner og holdeplass for metrobuss.





PLANGREP

Bebyggelse langs Alette Beyers veg, uterom mot vest

To store uterom med gode solforhold ettermiddag og kveld

Nytt fortau på vestsida av Alette Beyers veg

Lavere bebyggelse i nord mot småhusbebyggelse (2-4 etasjer)

Høyere mot bydelssentrum i sør (4-7 etasjer)

Fokus på å redusere skygge på fasader og balkonger på boliger i Selsbakkhøgda borettslag.

Nært kollektivknutepunkt og metrobuss

Parkering under bakken i p-kjeller

Balkonger i hovedsak mot sør og vest.

Mange hjørneleiligheter og gjennomgående leiligheter med gode lysforhold.



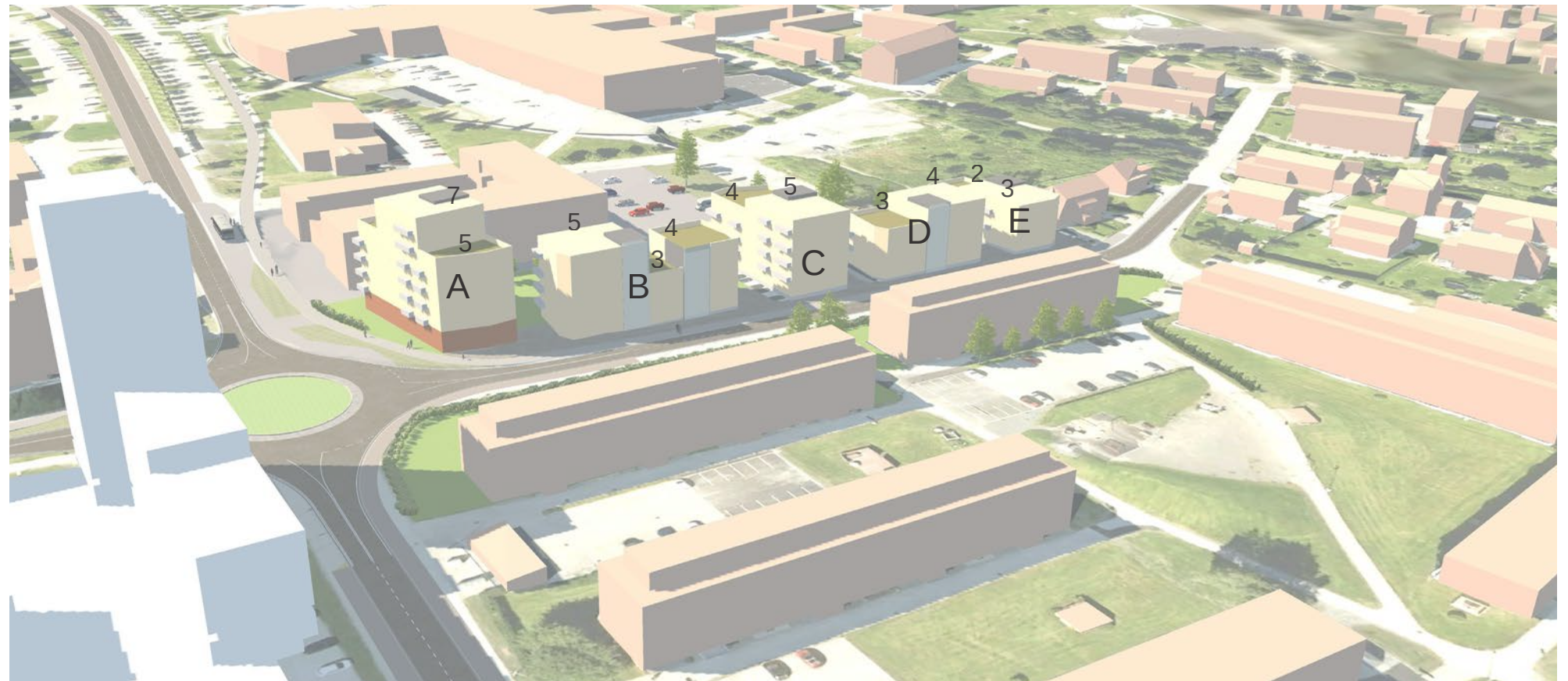
FORSLAG

Bygg: 5 stk (A-E)
Etasjer: 2-7 pluss takterrasser

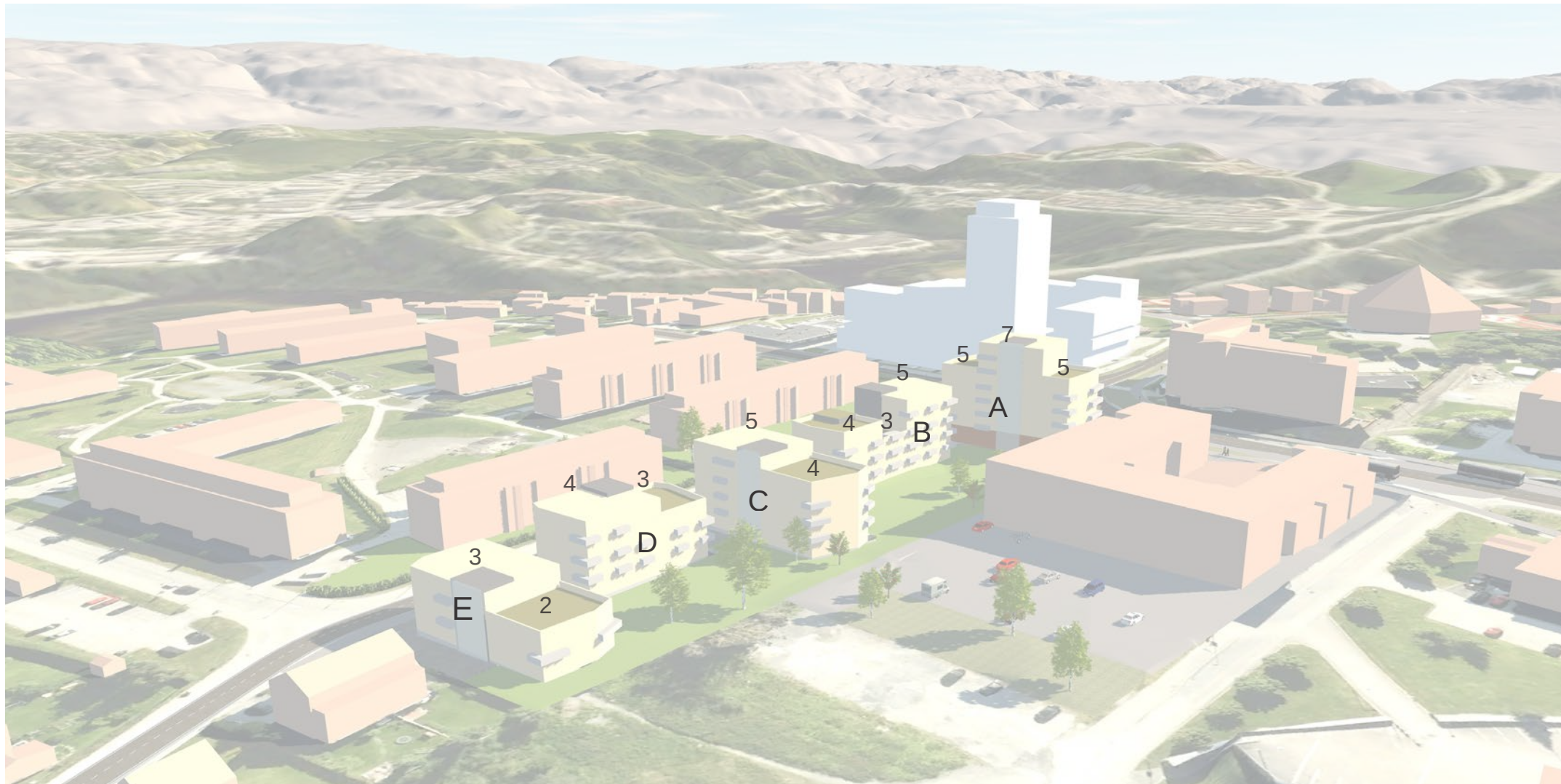
BRA-S: ca 7000 kvm
Antall leiligheter: ca 110 stk
Mulighet for næring i 1. etg mot
Selsbakkvegen



Fugleperspektiv
fra sørøst

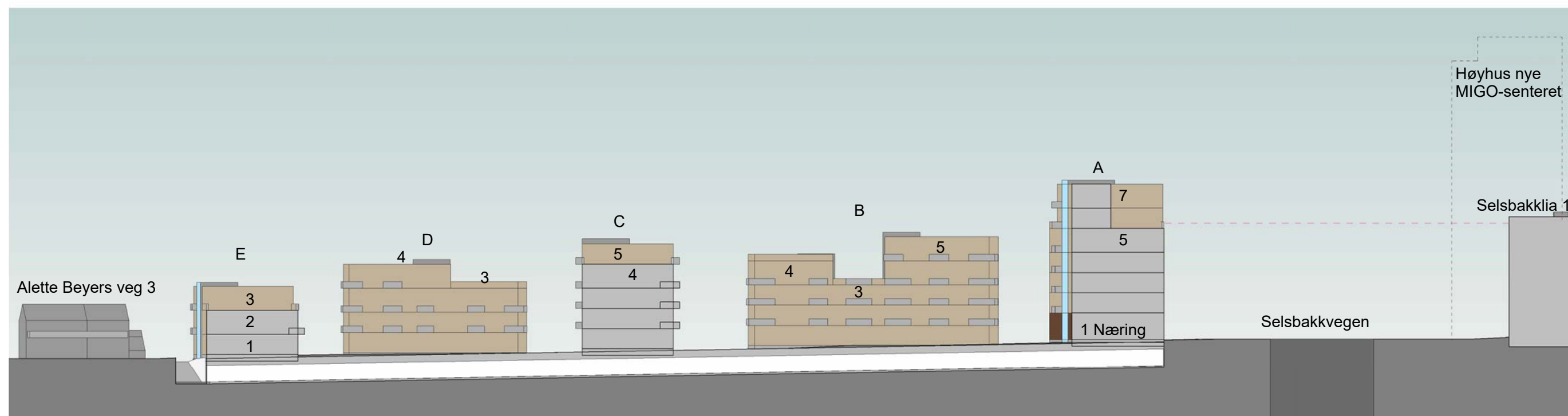


Fugleperspektiv
fra nordvest





Fasade Alette beyers veg
1 : 500



Terrensnitt nord-sør
1 : 500

Terrensnitt

Sol på det meste av balkonger og fasader.

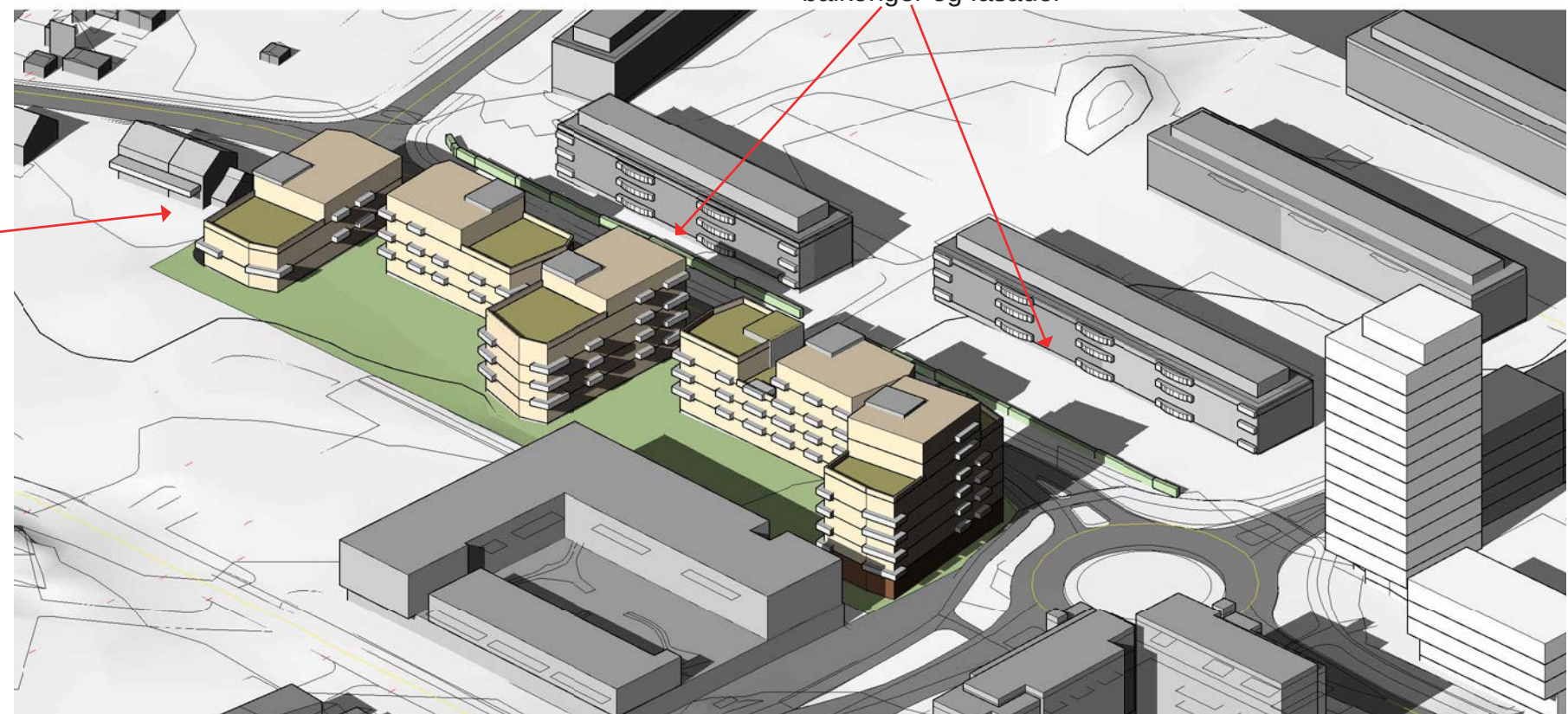
Sol på terrasse
og store deler
av hagen



sol på fasade 21. mars kl 15

Sol på det meste av
balkonger og fasader

Sol på terrasse
og i hagen



sol på fasade 23. juni kl 18

Solforhold 3D

mot naboer på to viktige
tidspunkt

21. mars kl 15.00

23. juni kl 18.00



Sett fra bakkeplan i nord

Sett fra lufta, fra sørøst



SOLSTUDIER

21. mars og 23. juni



Solforhold 21 mars kl 12



Solforhold 21 mars kl 13



Solforhold 21 mars kl 14



Solforhold 21 mars kl 15



Solforhold 21 mars kl 16



Solforhold 21 mars kl 17



Solforhold 21 mars kl 18

KI 19
Sola har gått ned

KI 20
Sola har gått ned



Solforhold 23 juni kl 12



Solforhold 23 juni kl 13



Solforhold 23 juni kl 14



Solforhold 23 juni kl 15



Solforhold 23 juni kl 16



Solforhold 23 juni kl 17



Solforhold 23 juni kl 18



Solforhold 23 juni kl 19



Solforhold 23 juni kl 20

Bedriftsnavn Hageanlegg AS		Organisasjonsnr. 987654321	Opprettet dato 21.09.2023
Adresse Lolholt alle 16	Postnr. og sted 7049		Revisjonsstatus
Ansvarlig Ronny Olufsen	Prosjektnr.- Navn 546	Godkjent av Morten L	



-343,5m²: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .

-Kantstein 12/25. 13vis. Lengde 37m.

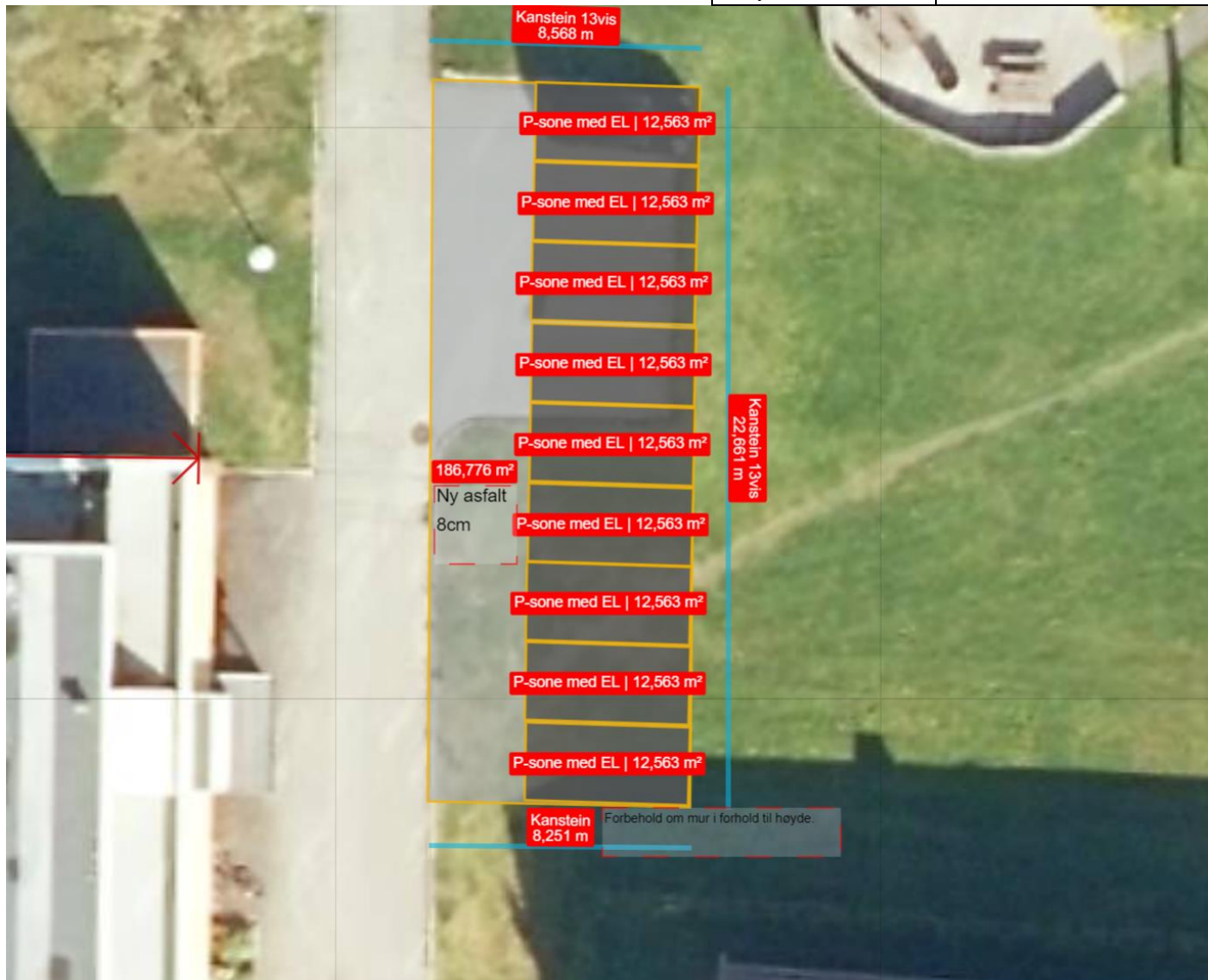
-Ved behov: beskyttelse rundt søppel deponi.

-Oppmerking av p-plasser.

-Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.

Oppdragsgiver Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass Waldmar.Aunes Veg	Gårdsnr. 1	Bruksnr.	Bolignr.

Bedriftsnavn Hageanlegg AS		Organisasjonsnr. 987654321	Opprettet dato 21.09.2023
Adresse Lolholt alle 16	Postnr. og sted 7049		Revisjonsstatus
Ansvarlig Ronny Olufsen	Prosjektnr.- Navn 546	Godkjent av Morten L	



- 187m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .
- Gjenbruk av Kantstein 12/25. 13vis. Lengede 39m
- Oppmerking av p-plasser.
- Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.

Oppdragsgiver Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass Waldmar.Aunes Veg	Gårdsnr. 42	Bruksnr.	Bolignr.

Bedriftsnavn Hageanlegg AS		Organisasjonsnr. 987654321	Opprettet dato 21.09.2023
Adresse Lolholt alle 16	Postnr. og sted 7049		Revisjonsstatus
Ansvarlig Ronny Olufsen	Prosjektnr.- Navn 546		Godkjent av Morten L



- 189m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .
- Gjenbruk av Kantstein 12/25. 13vis. Lengde 42
- Oppmerking av p-plasser.
- Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.
- Ny hekk 1m høyde 60m

Oppdragsgiver Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass Waldmar.Aunes Veg	Gårdsnr. 48	Bruksnr.	Bolignr.

Bedriftsnavn Hageanlegg AS		Organisasjonsnr. 987654321	Opprettet dato 21.09.2023
Adresse Lolholt alle 16	Postnr. og sted 7049		Revisjonsstatus
Ansvarlig Ronny Olufsen	Prosjektnr.- Navn 546		Godkjent av Morten L



-248m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .

- Gjenbruk av Kantstein 12/25. 13vis. Lengde 49m

-Oppmerking av p-plasser.

-Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.

Oppdragsgiver Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass Waldmar.Aunes Veg	Gårdsnr. 3-5	Bruksnr.	Bolignr.

Bedriftsnavn Hageanlegg AS		Organisasjonsnr. 987654321	Opprettet dato 21.09.2023
Adresse Lolholt alle 16	Postnr. og sted 7049		Revisjonsstatus
Ansvarlig Ronny Olufsen	Prosjektnr.- Navn 546		Godkjent av Morten L

Forslag 1:


Vi ser at de parkering plassene blir ikke økonomisk lønnsom for dere . Alt for store faktorer som Kabler, trekk kum, mur og ekstra nivå regulering. (Se forslag 2.)

Forslag 2:


-52m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .

-Ny Kantstein 12/25. 13vis. Lengede 23m

-Oppmerking av p-plasser.

-Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.

-Lysmast flyttes.

Oppdragsgiver Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass Waldmar.Aunes Veg	Gårdsnr. 7	Bruksnr.	Bolignr.

Innstilling styreverv Selsbakkhøgda Høst 2023

Med bakgrunn i at to medlemmer i styret har trukket seg fra sine verv, utlyste valgkomiteen styreverv med frist for søknad 4. september. Valg skjer i Ekstraordinær Generalforsamling høsten 2023. Vi mottok 4 søknader. Ingen søkte til ledervervet. Vi gjorde intervjuer med alle søkere.

To av valgkomiteens medlemmer har også trukket seg.

Styret består pr. Sept. 2023 av følgende representanter:

- Hanne Cecilie Hagen - konstituert leder, opprinnelig styremedlem på valg i 2024
- Torgrim Wårum - styremedlem på valg i 2024
- Kristin Gautvik - styremedlem på valg i 2025
- Anne Kristin Skar Vigtil - konstituert styremedlem, opprinnelig varamedlem frem til valg i 2024
- Lilja Kristiansdottir - konstituert styremedlem, opprinnelig varamedlem frem til valg i 2024

Valgkomite:

- Hanne Elisabeth Strøm
- Mari Dyrset

Vi ser to løsninger, hvor valgkomiteen anbefaler løsning 1:

Løsning 1:

- Hanne Cecilie Hagen konstitueres videre som leder frem til valg i 2024
- Anne Kristin Skar Vigtil velges som styremedlem til valg i 2024
- Per Magnus Heggland (ny kandidat) velges som styremedlem til valg i 2024
- Sebastian Barstad Sæteraas (ny kandidat) velges som nytt varamedlem til valg i 2024

Om løsning 1 velges vil styret bestå av følgende kandidater:

- Leder på valg i 2024: Hanne Cecilie Hagen
- Styremedlem på valg i 2024: Torgrim Wårum
- Styremedlem på valg i 2025: Kristin Gautvik
- Styremedlem på valg i 2024: Anne Kristin Skar Vigtil
- Styremedlem på valg i 2024: Per Magnus Heggland
- Varamedlem på valg i 2024: Lilja Kristiansdottir
- Varamedlem på valg i 2024: Sebastian Barstad Sæteraas

Løsning 2:

- Benkeforslag på leder, velges frem til valg i 2024 (Hanne Cecilie Hagen blir da ordinært styremedlem)
- Anne Kristin Skar Vigtil velges som styremedlem frem til valg i 2024
- Per Magnus Heggland (ny kandidat) velges som varamedlem frem til valg i 2024

Vedlegg 5

Om løsning 2 velges vil styret bestå av følgende kandidater:

- Leder: Benkeforslag, nytt valg i 2024
- Styremedlem på valg i 2024: Hanne Hagen
- Styremedlem på valg i 2024: Torgrim Wårum
- Styremedlem på valg i 2025: Kristin Gautvik
- Styremedlem på valg i 2024: Anne Kristin Skar Vigtil
- Varamedlem på valg i 2024: Lilja Kristiansdottir
- Varamedlem på valg i 2024: Per Magnus Heggglund

I tillegg må det velges 3 nye kandidater til valgkomiteen.

Med vennlig hilsen valgkomiteen
Hanne Elisabeth Strøm
Mari Dyrset
28.09.23