



*Velkommen til
beboermøte i
Solliskogen
borettslag*

FORPROSJEKT VEDR. VEDLIKEHOLD AV FASADER, TAK M.M I SOLLISKOGEN BORETTSLAG

Agenda:

- Faseinndeling i forprosjekt
- Brannteknisk tilstandsvurdering
- Energikartleggingsrapport
- Bærekrafts undersøkelsen
- Kostnadsestimat

FASEINDELING 1 - 10 I FORPROSJEKT

FASE 1:

- Prosjektgjennomgang i forhold til borettslagets ønsker og behov.
- Innhentet tilbud på brannteknisk tilstandsvurdering – Bestilt brannteknisk tilstandsvurdering iht. brannsikkerhet oppgradering til 1985 forskriften.
- Innhentet tilbud på energikartleggingsrapport – Bestilt energikartleggingsrapport for oppgradering av boliger i forhold til mulige nye energidirektiver.
- Bærekrafts undersøkelse sendt ut til alle beboerne.
- Kartlegging av tilstand på rekkehus, blokker og garasjekjellere og utarbeide vedlikeholdsplan.
- Er det ønskelig å endre fasadeuttrykket på bygningene må det engasjeres arkitekt både for å tegne og evt. søke bygningsmyndighetene.

FASE 2:

Beboermøte nr. 1.

Informasjonsmøte med beboerne om forprosjekt. Gjennomgå fasene, brannteknisk tilstandsvurdering, energianalyserapport og bærekrafts undersøkelse.

FASE 3:

Ordinære generalforsamling.

Vedta å bruke midler til forprosjektet, arkitekt m.m.

FASE 4:

Positivt vedtak om å bruke midler i forprosjektet, jobbes det videre med å innhente tilbud ifra flere arkitekter for tegning/prosjektering av fasader på blokker og rekkehus. Bestilling av arkitekt og utarbeidet tegningsforslag.

FASE 5:

Beboermøte nr 2.

Informasjonsmøte med beboerne, fremlegge tegningsforlag med fasadeendringer på blokker og rekkehus m.m.

FASE 6:

Utarbeidelse av tilbudsforespørselen og utsendelse av tilbudsdokumenter. Gjennomgang av innkomne tilbud med nødvendige møter/avklaringsmøter med tilbydere og styret.

FASE 7:

Beboermøte nr. 3.

Legge frem endelige tegninger med tilhørende budsjett, finansiering som viser hva økning av felleskostnader og fellesgjeld.

Søke tilskuddsordninger på tiltakene.

FASE 8:

Ekstraordinære generalforsamling. Stemmes for modernisering 2/3 flertall med forbehold om godkjenning i Moss Kommune. Faller forlag til vedtak, blir det rent vedlikehold.

FASE 9:

Evt. søknad til Moss kommune.
Kontraktsinngåelse. Kontraktsmøte med valgt(e) entreprenører.

FASE 10:

Gjennomføringsfasen av prosjektet.
Her ser vi for oss at prosjektet deles i 2. Et prosjekt for rekkehusene og et for blokkene. Dette for å ha kontroll over prosjektene og kostnadsrammene.



Brannteknisk tilstandsvurdering



Solliskogen borettslag

Kantarellstien 1-94, Riskestien 1- 72 og Morkelstien 1-55
1529 Moss

Dato: 23.05.2024
Revisjon: 0

Etter forskrift om brannforbygging § 8, pålegges eiere av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

30 Tiltaksliste

Tiltaksplanen oppsummerer Brakon AS sitt forslag til tiltak for å rette branntekniske avvik med hovedfokus på personsikkerheten for boligene.

Tiltakene er delt i to, hvor tiltak med høy prioritet (strakstiltak) må prioriteres, da disse går direkte på personsikkerheten.

Tiltak med middels prioritet går primært på verdisikring, og kan avvendes til strakstiltak er utbedret.

Tiltak med høy prioritet/strakstiltak	
12.5-1	Det må sikres at oppforet tak på boligblokker med areal > 400 m. er ivaretatt, hvor hulrom i tak skal være oppdelt med branncellebegrensende vegg B30 [EI30] i arealer på høyst 400 m ² . Branncellebegrensende vegger skal gå opp til takteking.
12.5-6	Styret må følge opp at søknadspliktige tiltak i borettslaget er ivaretatt. Det må også følges opp at etablering av utendørs konstruksjoner er brannteknisk vurdert og ivaretatt slik disse ikke kan medføre økt fare for branntilløp utendørs, evt. mellom boenheter.
12.5-7 12.6-1	Tidligere søppelrom i boligblokkene kan benyttes som boder, forutsatt at underside sjakt branntettes til brannmotstand B30 [EI30]. Evt. kan rommene være avstengt. Hvis tidligere søppelrom i boligblokkene skal benyttes som bod, så må dørene være B30 [EI30] mht. fare for å antenne utvendig tak og true rømning ut fra trapperom. Dersom det etableres et felles brannalarmanlegg (se punkt 12.11 <i>Brannalarmanlegg</i>), så kan uklassifiserte dører beholdes fram til neste utskiftning av disse dørene.
12.5-10	El-tavleskapene i trapperom i boligblokkene, må bygges som branncelle i B30 [EI30]. Dersom det etableres felles brannalarmanlegg i boligblokkene så vurderes at el-tavleskapene kan stå slik de er forutsatt at disse branntettes (skal være røyktette) og det etableres detektor inne i skapene.

12.5-11	Borettslaget v/styret må videreføre fortløpende internkontroll brann, herunder sikre at alle trapperom/rømningsveier i boligblokkene holdes helt frie, uten lagring av brennbart materiale, som kan medfører fare for branntillop og snublefare i en nødsituasjon. Det anbefales at barnevogner og lignende plasseres i egne boder.
12.9-1	Styret må følge opp at rømningsforhold er ivaretatt i alle boenheter m/kjelleretasje.
12.9-2	Det må sikres at avstand til nærmeste rømningsdør i p-garasje er < 50 meter overalt.
12.11-2	Feilmeldinger på sentral i p-garasje må utbedres og anlegget må være ivaretatt med kontroll og vedlikehold. Også «vaktmesterkontor» del i p-garasje må være detektert. Det må etableres O-plan, evt. annen løsning slik at brannvesenet raskt kan finne fram til alarmsted når de ankommer på stedet.
12.13-1	Generelt må det tas en gjennomgang av p-garasje for å sikre at dekning nødbelysning er min. iht. NS 4210. Herunder må det sikres at merking er tilfredsstillende ut fra «vaktmesterkontor» i lokaler i p-garasjen. Etterlysende skilter skal kunne lyse min. 1 time etter at lyset er slått av (mørkt). Dette må testes, hvor det må sikres at etterlysende skilter har tilstrekkelig ladelys i normal drift. Og da ivaretar kravet til enhver tid på døgnet. Hvis ikke må det byttes til markeringslys og ledelys (armaturer).
12.15-2	Det må sikres at det vinterstid blir brøytes helt ut til kantene av stikkveiene for å sikre at frie bredder opprettholdes hele året mht. tilgang for brannbiler, ref. internkontroll brann. Det må strøs mht. is og fremkommelighet på området.

ENERGIANALYSE

Kantarellstien 1-94

Morkelstien 1-55

Riskestien 1-72

AL Solliskogen Borettslag



Utarbeidet 15.10.2024 av Energihuset

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK

- Overgang til luft-til-luft-varmepumper som hovedoppvarming
 - Se side 11-12 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 2: VENTILASJONSTILTAK

- Etablering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning
 - Se side 13-14 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 3: ETTERISOLERING YTTERVEGGER

- Etterisolering av yttervegger med lav isolasjonsgrad
 - Se side 15-16 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 4: ETTERISOLERING KJELLER OG VEGG MOT GRUNN

- Etterisolering av kjeller og vegg mot grunn med lav isolasjonsgrad
 - Se side 17-18 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 5: ETTERISOLERING TAK-/loft

- Etterisolering av tak-/loft med lav isolasjonsgrad
 - Se side 19-20 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til AL Solliskogen Borettslag.

Energihuset anbefaler at man vurderer gjennomføring av følgende tiltak:

1. Varmepumpetiltak
2. Ventilasjonstiltak
3. Etterisolering yttervegger
4. Etterisolering kjeller og vegg mot grunn
5. Etterisolering tak-/loft

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad*	Besparelsesgrad [% reduksjon]
1	Varmepumpetiltak	NOK 7 000 000	32,9%
2	Ventilasjonstiltak	NOK 11 000 000	17,7%
3	Etterisolering yttervegger	NOK 13 160 000	13,0%
4	Etterisolering kjeller og vegg mot grunn	NOK 1 250 000	0,6%
5	Etterisolering tak-/loft	NOK 9 500 000	3,4%
	Totalt	NOK 41 750 000	67,7%

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	75 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	125 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Varmepumpetiltak	15	1 447 289	1 809 111	7 000 000	3,9
2	Ventilasjontiltak	20	780 373	975 466	11 000 000	11,3
3	Etterisolering yttervegger	50	573 149	716 436	13 000 000	18,1
4	Etterisolering kjeller og vegg mot grunn	50	26 461	33 076	1 250 000	37,8
5	Etterisolering tak-/loft	50	151 475	189 344	9 500 000	50,2

Scenario 1: lav spotpris, 0,75 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	100 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	150 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Varmepumpetiltak	15	1 447 289	2 170 934	7 000 000	3,2
2	Ventilasjontiltak	20	780 373	1 170 560	11 000 000	9,4
3	Etterisolering yttervegger	50	573 149	859 724	13 000 000	15,1
4	Etterisolering kjeller og vegg mot grunn	50	26 461	39 692	1 250 000	31,5
5	Etterisolering tak-/loft	50	151 475	227 213	9 500 000	41,8

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning					Strømpris kWh:	150 øre/kWh
					Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh
					Sum strømkost pr. kWh:	200 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Varmepumpetiltak	15	1 447 289	2 894 578	7 000 000	2,4
2	Ventilasjontiltak	20	780 373	1 560 746	11 000 000	7,0
3	Etterisolering yttervegger	50	573 149	1 146 298	13 000 000	11,3
4	Etterisolering kjeller og vegg mot grunn	50	26 461	52 922	1 250 000	23,6
5	Etterisolering tak-/loft	50	151 475	302 950	9 500 000	31,4

Scenario 3: høy spotpris; 1,50 kr/kWh



BBL Energi og Bærekraft

Styrerapport 2025

Solliskogen Borettslag



Vansjø Boligbyggelag

Oversikt over forbedringsmuligheter

I tabellen nedenfor vises de indikatorene med størst avvik hvor det er behov for gjøre tiltak. Tabellen inneholder kun røde og gule avvik og er rangert slik at de med høyest avvik ligger øverst.

Tilstanden oppleves som dårlig **Rødt**
Tilstanden oppleves som mindre bra **Gult**

4 indikatorer er røde og 0 indikatorer er gule

Indikator KPI	Hvem har svart	FNs bærekraftsmål Bærekrafts-perspektivene	Ambisjon Prestasjon	Gap
B2.1. Fasader B2. Bygningen	Beboer	Mål 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn For klima og miljø	0.18 1.93	1.74
B1.3. Kalde overflater B1. Leiligheten	Beboer	Mål 13. Stoppe klimaendringene For mennesker og bomiljø	0.32 1.92	1.60
B6.2. Energimerking B6. Energikartlegging	Beboer	Mål 13. Stoppe klimaendringene For klima og miljø	0.31 1.83	1.53
B1.12. Våtrom B1. Leiligheten	Beboer	Mål 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn For mennesker og bomiljø	0.26 1.75	1.49



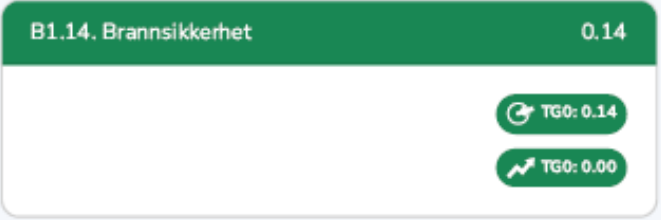
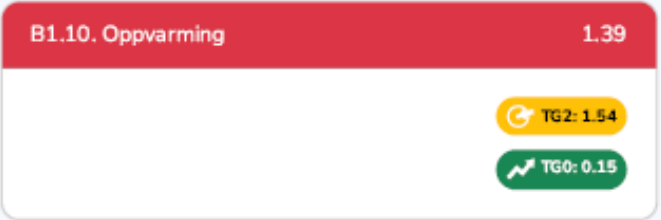
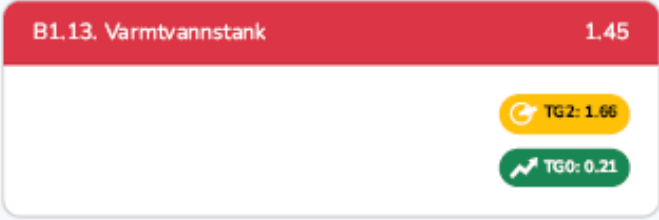
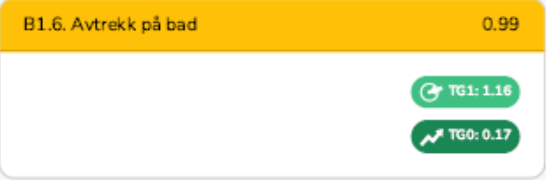
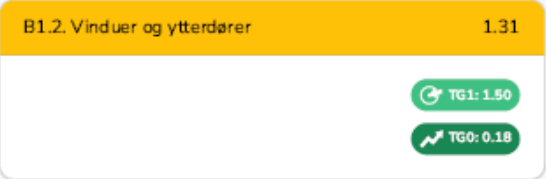
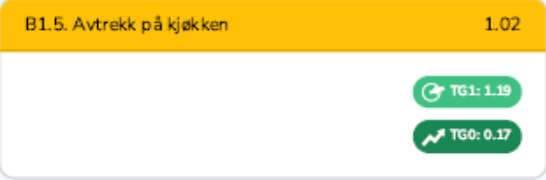
B1. Leiligheten



Konklusjon

Det er synlige slitasjer, men ikke avvik fra standard og lover. Ingen fare for liv og helse nå. Punktet må inn i forvaltningsplaner.

Tidshorisont: Oppfølging gjennomføres innen 12 måneder



B2. Bygningen

TG1: 1.04

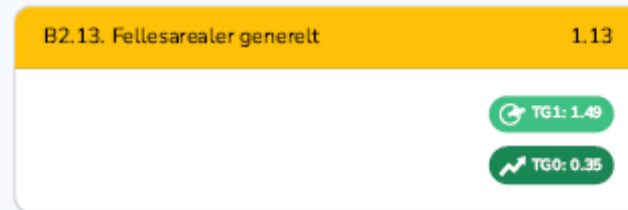
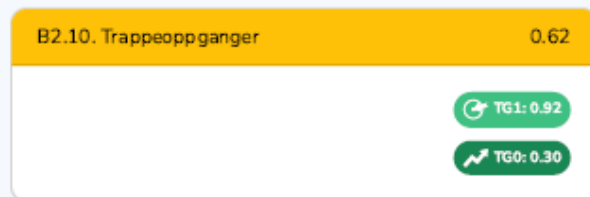
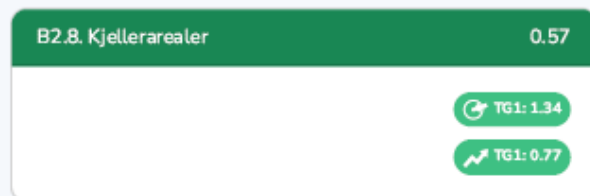
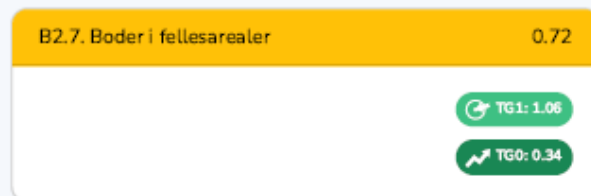
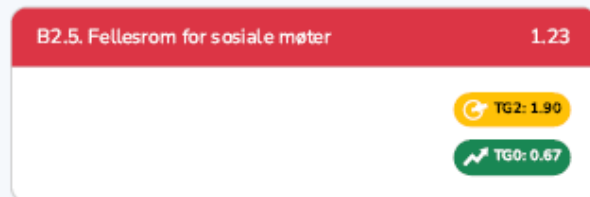
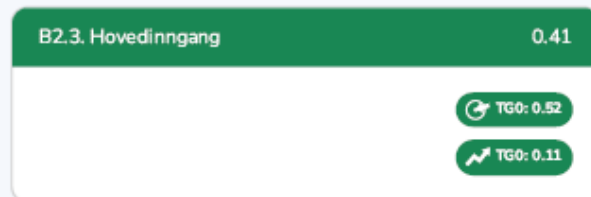
TG0: 0.28

0.77

Konklusjon

Det er synlige slitasjer, men ikke avvik fra standard og lover. Ingen fare for liv og helse nå. Punktet må inn i forvaltningsplaner.

Tidshorisont: Oppfølging gjennomføres innen 12 måneder





B6. Energikartlegging

TG1: 1.26

TG0: 0.48

0.78

Konklusjon

Det er synlige slitasjer, men ikke avvik fra standard og lover. Ingen fare for liv og helse nå. Punktet må inn i forvaltningsplaner.

Tidshorisont: Oppfølging gjennomføres innen 12 måneder

B6.1. Energiforbruk0.88

TG1: 1.20

TG0: 0.32

B6.2. Energimerking1.53

TG2: 1.83

TG0: 0.31

B6.3. Belysning0.58

TG0: 0.73

TG0: 0.14

B6.4. Lufttilførsel (mekanisk)0.33

TG0: 0.66

TG0: 0.33

B6.4. Lufttilførsel (balansert)0.74

TG1: 0.94

TG0: 0.20

B6.5. Smart energistyring oppvarming1.21

TG2: 1.78

TG0: 0.57

B6.6. Smart energistyring belysning1.18

TG2: 1.85

TG0: 0.67

B6.7. Vedfyring0.56

TG1: 1.19

TG0: 0.63

B6.8. Vedovn1.18

TG1: 1.49

TG0: 0.31

B6.9. Oppgradering energiltak0.16

TG1: 1.13

TG1: 0.97

B6.10. Energiproduksjon0.21

TG1: 1.07

TG1: 0.86

1.5. Konklusjon:

Forslag til løsning:

1. Styret bør etablere faste rutiner for kommunikasjon med beboerne, inkludert informasjon om styremøter og generalforsamlinger.
2. Det bør opprettes en vedlikeholdsplan for borettslaget, med fokus på oppgradering av fellesområder og lekeplasser.
3. Styret bør arrangere møter med beboerne for å diskutere planlagte oppgraderinger og få innspill fra beboerne.
4. Det bør opprettes retningslinjer for parkering og bruk av fellesområder, for å sikre trivsel og orden i borettslaget.
5. Det bør opprettes en ordning for beboere som ønsker å bidra til vedlikehold av fellesområder, for å skape mer eierskap blant beboerne.

Disse tiltakene vil bidra til bedre kommunikasjon, samarbeid og trivsel i borettslaget.

Foreslåtte Nye Felleskostnader:

Tabellen nedenfor viser de nåværende felleskostnadene, beregnet økning i kroner, og de nye felleskostnadene for hver enhet dersom lånet på 170 millioner kroner tas opp:

Enhet	Fra (nåværende kostnad)	Økning (kr) 84,9%	Til (ny kostnad)
Blokk 2 roms	3 711	3 150	6 861
Blokk 3 roms	4 494	3 816	8 310
Blokk 4 roms	4 737	4 021	8 758
Rekke A u/kj	4 915	4 173	9 088
Rekke A m/kj	5 183	4 400	9 583
Rekke C	4 879	4 142	9 021
Rekke D	4 930	4 185	9 115
Rekke E u/kj	4 939	4 193	9 132
Rekke E m/kj	5 208	4 422	9 630
Rekke F2	3 515	2 984	6 499
Rekke F3	3 648	3 097	6 745