



Barkaleitet Borettslag
Ferdig Bygget 1978

Barkaleitet borettslag rehabilitering

- Jarl Høva
- Styreleder i Barkaleitet
- Driver egen bedrift innen elektro
- Takstmann på elektroskader
- Arbeidet i byggebransjen siden 1980

STATUS FØR REHABILITERING



Barkaleitet borettslag var ferdig bygget i 1978. Byggene bærer preg av datidens enkle løsninger for å få bygget mest mulig på kortest mulig tid.

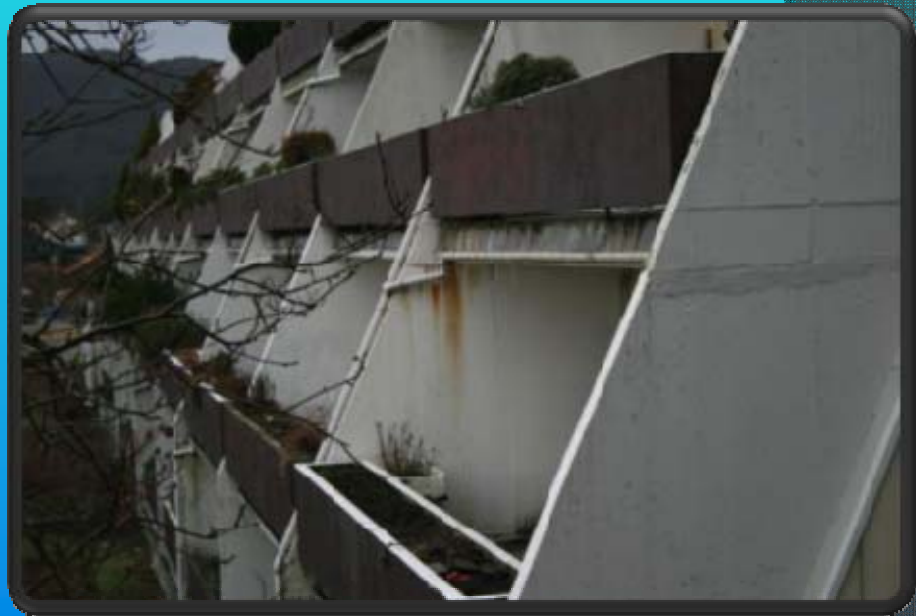
Da tiden og beslutningen var inne for rehabilitering ville vi også søke å få en standard heving til dagens og fremtidens krav når det gjelder universell utforming, alternative energikilder og energiforbruk.

BÆREKRAFTIG OPPGRADERING AV BOLIGBLOKKER

STATUS PÅ BYGGENE

Kjente problemer ved byggene.

- Bygget 1978, utførelse bærer preg av kjappe løsninger og bygg mest mulig på kortest mulig tid.
- Dårlig isolering
- Omfattende vannlekkasjer
- Dårlig ventilasjon
- Høyt energiforbruk
- Begynner å få trappeheiser i flere av oppgangene
- Vanskelig for funksjonshemmede



BÆREKRAFTIG OPPGRADERING AV BOLIGBLOKKER

STATUS PÅ BYGGENE

Hva ønsker/mangler vi?

- Et bygg til dagens standard
- Tilleggsisolering
- Nye vinduer/dører
- Varme gjenvinning
- Balansert ventilasjon
- Heis
- Peis
- Muligheter for alle til å kunne bevege seg fritt i borettslaget uten at det må gjøres ekstra tiltak
- Boss sug
- Calling anlegg
- Nytt utseende på blokkene



BÆREKRAFTIG OPPGRADERING AV BOLIGBLOKKER

Hvem skal styre rehabiliteringen

- Boligbyggelaget
- Styret – byggekomite
- Eksterne konsulenter

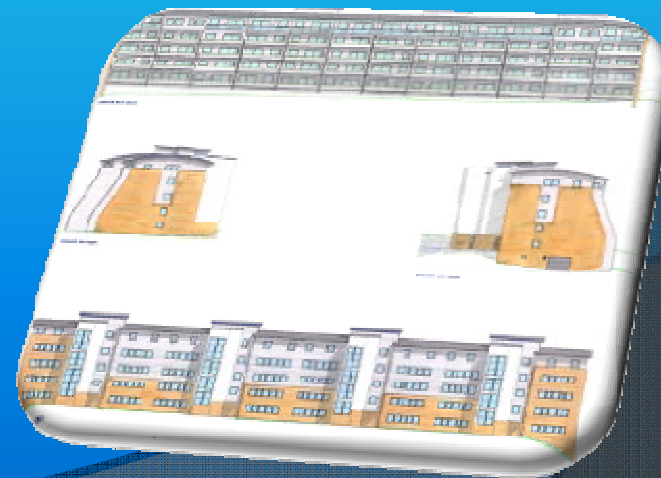
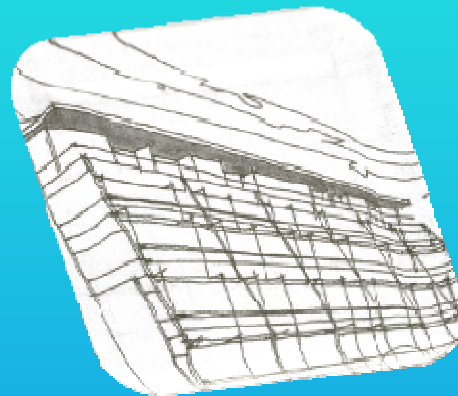
Barkaleitet satt ned ønskene først og økonomien tilside. Prosess

- Utlyser arkitektkonkurranse, de som blir spurt og stiller opp får kr 10.000 hver.
- Vi vil da ha forslag som inneholder de kvaliteter vi ønsker, samt kostnads kalkyle på dette

BÆREKRAFTIG OPPGRADERING AV BOLIGBLOKKER

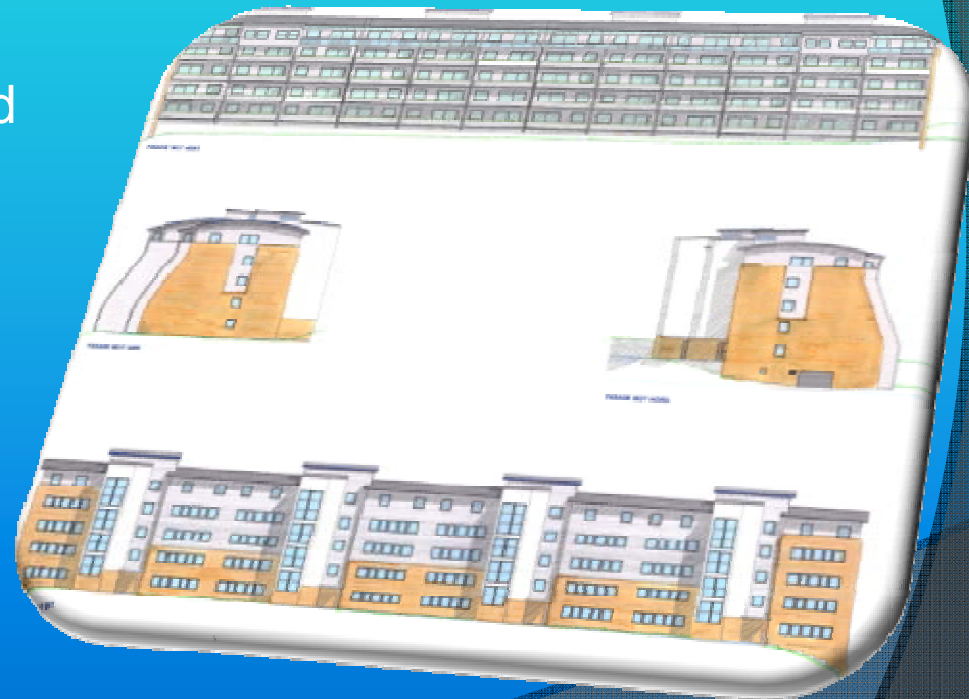
AMBISJONER ER DET DRØM ELLER MULIGHETER?

ARKITEKT KONKURRANSE



BÆREKRAFTIG OPPGRADERING AV BOLIGBLOKKER

- Når valget er tatt blir det fra generalforsamlingen avsatt midler for å kunne sette de forskjellige fagkonsulenter i sving med beskrivelse for prising.
- Anbud ble så sendt ut
- Anbudet skal være priset slik at en skal kunne se hva det betyr for alle beboerne med og uten 5 etg.



BÆREKRAFTIG OPPGRADERING AV BOLIGBLOKKER

Prosess – noe for alle

- Etterisolering – mindre energiforbruk
- Felles varmtvann (billigere ca 30%)
- Hver etg. får egen inngang, trapper flyttes ut i eget trappe/heishus. Større fellesarealer
- Heis
- Nye vinduer – skyvedør til terrasse
- Større terrasse
- Balansert ventilasjon (18 grader innluft, muligheter for allergifilter) Gir bedre inne klima, og minsker faren for fuktskader.
- Mulighet for gasspeis på ende leiligheter
- Fjerning av terrassekasser, dermed større terrasser

BARKALEITET REHABILITERING

- Rehabilitering besluttet av generalforsamling
- Stor oppslutning
- 2/3 flertall ved første forsøk.



BARKALEITET REHABILITERING

Hvem bestemmer

- Entrepriseform (viktig)
 - Totalentreprise – eller delte entrepriser
- Arkitekt (prestisjebygg eller??)
 - Funksjonelt, vedlikehold, utseende
- Konsulenter
 - Gruppe styres av prosjektleder sammen med byggherre
- Entreprenører

BARKALEITET REHABILITERING

Utfordringer

- Her bor vi 😊
- Rehabilitering og lage nybygg med beboerne boende
- Stillaser
- Vannlekkasjer
- Ta alle på alvor



BARKALEITET REHABILITERING

Utfordringer

- Å være funksjonshemmet i en byggetid
- Kan alle bo her i perioden
- Hvilken forpliktelser har borettslaget
- Hva gjorde Barkaleitet

BARKALEITET REHABILITERING

Utfordringer

- Ventilasjon
- Kjerneboring
- Vannledninger
- boss – rydding
- Informasjon
- Viktig faktor - tillitsvalgte
- Rykter
- Klager



BARKALEITET REHABILITERING ERFARINGER

- Beboerne må være med og få svar på spørsmål, misforståelser må ryddes unna. (det er mange som har meninger som fremstilles som fakta)
- Diskusjoner på detalj info ikke lurt.(HEIS)
- Budsjettere selv, viktig, en for da et forhold til tallene, men her trengs det kunnskap om emnet, hvis ikke må denne tjenesten kjøpes.

BARKALEITET REHABILITERING ERFARINGER

- Vi vet at en rehabiliteringsutbygning i denne størrelsen må ha ny reguleringsplan
- Vi vet at ting tar tid
- En liten klage varer like lenge som en stor
- God juridisk bistand er viktig
- Holde stø kurs mot målet, og hold det varmt

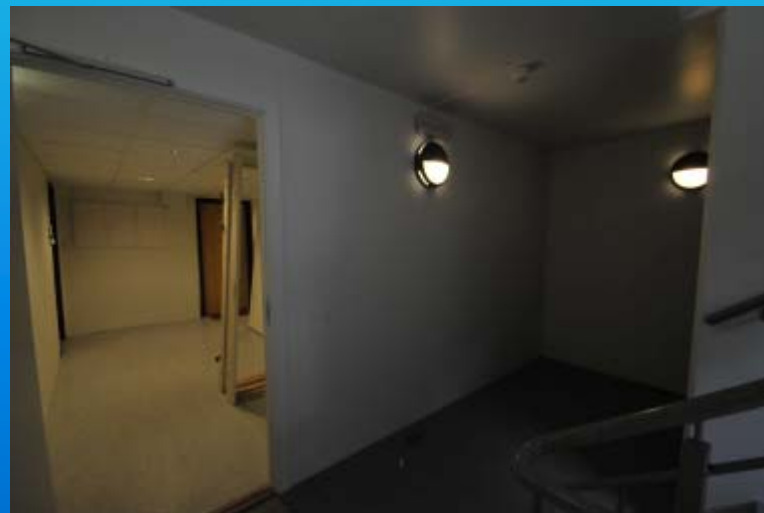
BARKALEITET REHABILITERING

ERFARINGER

- Det som lett sees på som bagateller er ofte det viktigste for beboerne. Byggekomiteen sitter gjerne å vurderer de store linjene i prosjektet, mens beboeren er opptatt av låsen på den nye bod døren og forventer at dette utbedret straks.
- Enkelte kan føle seg ensom i en sånn prosess, da er det viktig å slå av en kaffeprat.
- Møt utfordringen på lavest mulig nivå

BARKALEITET REHABILITERING

Hva har vi oppnådd



BARKALEITET REHABILITERING

Hva har vi oppnådd



BARKALEITET REHABILITERING

Hva har vi oppnådd



BARKALEITET REHABILITERING

Hva har vi oppnådd



BARKALEITET REHABILITERING

Hva har vi oppnådd

- Heis
- Etterisolering
- Energibesparelse
- Varmegjenvinning (balansert ventilasjon)
- Alle nye leiligheter solgt
- Ny utseende på fasader
- Bygg og utomhus har fått universell utforming



BARKALEITET REHABILITERING

Hva er samfunnsgevinsten

- 35 nye leiligheter / uten å måtte styrke infrastruktur med tanke på vann/strøm
- I Barkaleitet kan en bo hele livet ut, uten at det må monteres ekstraustyr som trappeheis, med mer (reduksjon kostnader til hjelpemidler)
- Energiforbruket er redusert.
- I tråd med det politiske ønske om at alle som har mulighet for det skal få bo hjemme så lenge en ønsker

BARKALEITET REHABILITERING



Jarl Høva E-post: jarl@hova.no

Det er også nettopp laget en rapport om etterinstallasjon av heis av:

NIBR - Norsk institutt for by- og regionsforskning

Gaustadalléen 21

0349 Oslo

Tlf. 22 95 88 00 / Dir. 22 95 88 90

Mob. 99 62 44 93

lillin.knudtzon@nibr.no