

Øygaardposten

2. februar 2021

Informasjon til beboerne i Sameiet Nadderud Vest

Kjære sameiere

Dette nummeret av Øygaardposten var skrevet ferdig og lå klar til utsendelse før vi mottok utspillet om ekstraordinært årsmøte fra sameierne Geir Aaslid, Sidsel Marlow og Peter Hagerup. Derfor vedlegger vi et eget skriv med kommentarer til Geir Aaslids «Bakgrunnsinformasjon». Denne saken er også sendt videre til juridisk avdeling i OBOS.

I denne tiden ville vi helst holdt fysiske orienteringsmøter med dere, men koronasituasjonen gjør det umulig. Derfor blir Øygaardposten viktig som informasjonskilde fremover. Styret får mange henvendelser i forbindelse med rehabiliteringen, som starter tidligere enn vi var forberedt på. Følg med i Øygaardposten, som vil komme med korte mellomrom.

REHABILITERINGEN STARTER I UKE 7

Etter planen starter arbeidet med oppføring av brakkerigg og stillas i Ø72 allerede i uke 7, fra mandag 15. februar. Vi har reservert 2 ubenyttete parkeringsplasser til håndverkerne, og i tillegg regner vi med å måtte beslaglegge gjesteplassene i Ø72. Vi vil informere om parkering lokalt etter som arbeidene flytter seg nedover.

FELLESKOSTNADER OG KOSTNADSRAMME

I januar informerte vi om at vi budsjetterer med 19 millioner til rehabiliteringen inkludert prosjektledelse og nye brannsikre kjellerdører. Økningen av felleskostnadene med 15% dekker det nye låneopptaket. Slik det ser ut i dag blir det ikke nødvendig å øke felleskostnadene før renten stiger.

PRIVATISERING AV FELLESGJELD

Vi har nevnt mulighetene for privatisering av fellesgjeld tidligere. Privatisering av fellesgjeld krever 2/3 flertall. Selv om bare 10 sameiere ønsker å privatisere fellesgjelden, kreves altså 2/3 flertall.

Det er en del kostnader forbundet med dette, som vi vil ta opp på ordinært årsmøte i juni. Da håper vi koronasituasjonen vil gjøre det mulig å møtes fysisk.

VINDUER

Takk for flott innsats i forb. med kontrollmåling av vinduer! Alle uten unntak var til stede da kontrollmålerne kom. Vi har bestilt vedlikeholdsfrie aluminiumsrammer på vinduene utvendig. Trerammer er billigere enn aluminium i anskaffelse, men blir dyrere i lengden på grunn av vedlikeholdsutgifter. De utvendige vindusrammene får en mørk gråbrun farge, innvendig blir vinduskarmer og rammer hvite som i dag.

BLOKKENES FARGER OG PREG

Selv om veggene blir tykkere ved etterisolering skal blokkene beholde sitt nåværende preg med farger noenlunde som i dag. Takutspringet vil følge med ut når veggene blir tykkere. Vinduer, verandadører, inngangsparti og garasjedører får en mørk gråbrun farge, litt mer moderne enn den nåværende brunfargen. Veggene blir tilnærmet hvite som i dag.

VERANDAER

Verandaveggene har små flater og egner seg ikke til isolering på samme måte som de store veggfasadene. Men de blir vasket og malt, og skader blir reparert. Nye verandadører og -vinduer vil uansett gi bedre isolering enn i dag.

ENTRÉDØRER

Det er mange saker som gjenstår, og som vi må komme tilbake til etter hvert. Vi har tidligere skrevet om entrédører. Ikke alle har forskriftsmessige entrédører, som skal være

SIKRING MOT UØNSKET BESØK UNDER REHABILITERINGEN

På sameiets interne Facebook-side minner en av sameierne oss om at vi må være på vakt mot uønsket besøk når stillasene er kommet opp.

<https://www.facebook.com/groups/894215664037069/>

Vi har undersøkt med Oslo Murmesterbedrift om de har forsikring mot slike eventualiteter. Det har

brannsikre og lyddempende. Når fasaderehabiliteringen er over, vil styret innhente tilbud på forskriftsmessige entrédører og gi sameierne mulighet til å få byttet sine gamle til en rabattert pris.

de ikke, men opplyser at de ikke har erfart innbrudd fra stillas, selv i strøk av Oslo hvor man kunne frykte slike hendelser. Vi vil komme tilbake til både dette og annet som vi får innspill om fra sameierne etter hvert.

Siden bare omkring halvparten av sameierne har meldt seg inn i Face-gruppen vår, og 10 sameiere ikke er på nett, kan vi ikke bruke FB som informasjons-plattform. Den beste måten å nå oss i styret på er å sende en e-post til et av styremedlemmene. Dere finner adressene våre på hjemmesiden:

<https://www.sameietnadderudvest.no/>

Nadderudjordet, 2. februar 2021

Vennlig hilsen styret

Øygardposten

8. februar 2021

Informasjon til beboerne i Sameiet Nadderud Vest

Kjære sameiere

Vi går en krevende tid i møte, men med så god oppslutning som vi hadde under kontrollmålingen av vinduer føler vi i styret oss trygge på at dette skal gå bra. Vi vil sende ut Øygardposten med kortere mellomrom i tiden som kommer, så lenge vi ikke kan avholde møter. Vedlagt denne utgaven følger et rundskriv fra Palmgren AS om utskifting av vinduer og balkongdører. Det legger vi også som papirutgave i postkassene, så folk kan henge det opp på kjøleskapet eller deromkring.

KRAV OM EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret er opptatt av å arbeide innenfor de fullmaktene vi har fått av årsmøtet og gjennom eierseksjonsloven.

Som nevnt i forrige nummer av Øygardposten har styret sendt kravet om ekstraordinært årsmøte sammen med «Bakgrunnsinformasjon» videre til Juridisk avdeling i OBOS.

Rehabiliteringen er *nødvendig vedlikehold* som har vært planlagt i mange år. Både dette og tidligere styrer har holdt informasjonsmøter om den forestående rehabiliteringen, separat og i tilknytning til årsmøter. I ekstraordinært årsmøte 30/6-2020 ble styret pålagt å fortsette prosessen med rehabilitering uten foreslåtte ekstratiltak (påbygging av en 4. etasje, heis, underjordisk garasje mm.) Det er det vi gjør nå. I skrivende stund er det ingen andre enn Aaslid, Marlow og Hagerup som har fremsatt krav om ekstraordinært årsmøte.

STYRETS MANDAT OG KOMPETANSE

Den siste uken har vært krevende for styret, da vårt mandat og kompetanse har vært trukket i tvil, og Aaslid nå vil sende saken til Tingretten.

Vi har mottatt denne kommentaren fra advokat Håvard Bakken, Juridisk avdeling i OBOS:

«Det foreligger et krav om avholdelse av ekstraordinært årsmøte fra tre seksjonseiere. I eierseksjonsloven § 42 heter det at *Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som*

til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Formuleringen om minst to seksjonseiere relaterer seg til at det i små sameier (med færre enn 20 seksjonseiere) må være minst to som står bak et krav om slikt møte. I deres tilfelle, hvor det er 60 seksjoner, må 6 seksjonseiere fremsette kravet. Det kan legges til at det for tiden verken er lov å avholde fysiske årsmøter eller digitale årsmøter, og at det derfor også vil være problematisk å få avholdt et årsmøte på en lovlig måte i skrivende stund.

Når det gjelder spørsmålet om «godkjenning av prosjektet», er det slik at styret har både rett og plikt til å foreta nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på sameiets bygningsmasse. Det foreligger ingen grense for hvor store kostnader et styre kan pådra et sameie, så lenge arbeidene er nødvendige. Selv om styret har hatt formell kompetanse til å beslutte de forestående arbeidene, har rehabiliteringen vært løftet opp på årsmøtenivå flere ganger, og seksjonseierne ser ut til å ha blitt informert hyppig og grundig om fremdriften i arbeidet med rehabiliteringssaken.

Når det gjelder kravet om «fravalg av styre-medlemmer og nyvalg», er det ellers å bemerke at det om ikke så lenge vil bli avholdt ordinært årsmøte, hvor valg er på agendaen.»

Med dette håper styret vi kan blegge trusler om rettsforfølgelse.

REHABILITERING PÅ 9 MÅNEDER

I tilbudet fra Oslo Murmesterbedrift er vinteroppvarming ikke medtatt. Det betyr at de vil gjøre alt arbeidet uten ekstra oppvarming under presenning og stillas for å holde kostnadene nede. Derfor er det viktig at alle fortsetter å følge de anvisningene dere får under rehabiliteringen, slik at vi unngår forsinkelser.

Arbeidene med hver blokk er beregnet å ta drøyt 3 måneder, så fremt det ikke skjer mye uforutsett. Både april og mai har mange helligdager i år, så den første blokken vil ta lenger tid enn de neste. Til gjengjeld kan vi glede oss til stillasene i Ø72 blir fjernet, så alle kan se hvor fine blokkene blir etter rehabiliteringen!

BEGRENSET PARKERING

Arbeidene med stillas og brakkerigg starter i uke 7, fra mandag 15. februar. Da kan ikke gjesteplassene i Ø72 benyttes, heller ikke de innerste parkeringsplassene mot hjørnet Hoslevei/Øygaardveien, se ny parkeringsoversikt på oppslagstavlen.

Når arbeidene er kommet i gang vil 3 blokker være omgitt av stillaser samtidig. Vi vil gi nærmere beskjed om parkeringssituasjonen i de andre blokkene når vi vet noe mer.

UTSKIFTING AV VINDUER OG VERANDA-DØRER

De som ikke kan være hjemme må levere nøkkel til noen som kan gi tilgang til leiligheten når vinduene skal skiftes, til nabo eller til prosjektleder hos Palmgren, som nevnt under pkt. 1 i [vedlagte informasjonsskriv](#).

Legg merke til at det må ryddes plass foran vinduene og at inventar må tildekkes for å hindre støv og puss fra arbeidene.

FARE FOR INNBRUDD?

Noen har nevnt faren for innbrudd mens rehabiliteringen pågår. Vi nevnte i forrige nummer (2/2-21) at Oslo Murmesterbedrift ikke har opplevd tyveri fra stillaser i sin praksis. Og vi er blitt forsikret om at ingen leiligheter blir forlatt for dagen uten lukkede vinduer mens arbeidene pågår.

I den forbindelse kan vi jo minne om at vi som bor i 1. etasje aldri sover med åpent vindu – for sikkerhets skyld. ☺

IKKE SLIPP INN FOLK DERE IKKE KJENNER!

Det vil være 8 – 12 mann i arbeid til en hver tid under rehabiliteringen. Etter hvert vil vi kjenne igjen de faste folkene, men under byggetiden er det likevel ekstra viktig å passe på at både inngangsdører og kjellerdører er lukket ordentlig.

VERANDAER OG VERANDAKASSER

Også verandaer må ryddes, ikke bare på grunn av utskifting av verandadør og vindu, men fordi verandaene skal vaskes, males og repareres for skader. Noen har spurt om hva vi skal gjøre med verandakassene. Det får dere informasjon om når det nærmer seg.

VENTILER / LUFTELUKER

Vi minner om at alle ventiler/lufteluker i soverom og stuer må være åpne. I flere leiligheter har de vært malt eller tapetsert over. Når ytterveggene isoleres og blir tykkere, må også luftesjakten forlenges, derfor må dette være i orden.

DØRER OG LÅSSYSTEM

Nytt inngangsparti og forskriftsmessige kjellerdører er med i tilbudet fra Oslo Murmesterbedrift. Styret arbeider med å innhente tilbud på porttelefon og låssystem til de nye inngangs- og kjellerdørene. Vi gjentar at styret vil innhente tilbud på entrédører etter at rehabiliteringen er ferdig, slik at de som ønsker å skifte til forskriftsmessige entrédører kan gjøre det til rabattert pris.

ØKONOMI

Vi har også fått spørsmål om sikkerhet for lånet. I motsetning til borettslag, er det vanskeligere for boligsameier å få banklån, med den begrunnelsen at banken ikke har annen sikkerhet enn hver enkelt sameiers betalingsevne, hver for seg. Likviditetsbudsjettet viser banken hvordan lånet er tenkt finansiert. Den økte inntekten på 15% som sameiet får gjennom felleskostnadene dekker det nye låneopptaket til rehabiliteringen.

Styret takker for alle hyggelige meldinger, telefoner og støtteerklæringer vi har fått de siste dagene.
Nadderudjordet 8. februar 2021

Øygaardposten

17. februar 2021

Informasjon til beboerne i Sameiet Nadderud Vest

Rehabiliteringen er i gang.

Kjære beboere og sameiere, når dette nummeret av Øygaardposten sendes ut er Ø72 omgitt av stillaser.

Utskifting av vinduer starter i mars –

I Ø72 fra midten av mars,
I Ø70 fra midten av april, hvis alt går etter planen.

Sameierne vil få beskjed om utskifting av vinduer 2 uker på forhånd og deretter med en dags varsel, se «Viktig informasjon» fra Palmgren, som ble delt ut 8. februar: «Ytterligere varsel med eksakt dag og ca. klokkeslett for hver enkelt leilighet blir lagt på dørmatta senest 2 netter i forkant.»

Etter de gode erfaringene med kontrollmåling av vinduer føler vi oss trygge på at dette vil gå bra! ☺

Markiser over verandaer i 3. etasje

På samme måte som med vinduer, er markiser over verandaene i 3. etasje definert som del av bygningsmassen. Det innebærer at entreprenør vil demontere og avhende nåværende markiser. Nye markiser vil bli montert etter rehabiliteringen med kran av praktiske årsaker.

Markiser og persienner over vinduer på utsiden av fasadene vil ikke bli erstattet etter demontering.

Må kjellerbodene ryddes?

Nei, det må de ikke. Kjellerne er ikke med i rehabiliteringen, men vi vil bytte ut kjellerdørene til forskriftsmessige brannsikre dører på sensommeren som et eget prosjekt.

Garasjene kan brukes med unntak av de dagene baldakintaket skal omtekkes. Nærmere beskjed vil bli gitt når den tid kommer.

Venteliste garasjer

Fire sameiere har fått garasje de siste månedene grunnet oppsigelse og flytting.

Sameiets interne Facebook-gruppe

Til slutt vil vi minne om Facebook-gruppen vår, der alle som vil kan melde seg inn. Gruppen er ikke hemmelig, men lukket for sameiets eiere og beboere:
<https://www.facebook.com/groups/894215664037069/>

Formaning i dette nummeret blir som før:

Hold ytterdørene lukket, slipp ikke inn folk du ikke kjenner, og husk å slukke lyset i kjelleren – nå er strømmen dyr!