

Øygaardposten

Oktober 2014

Informasjon til beboerne i Sameiet Nadderud Vest

Høstens dugnad holdes 24. – 26. oktober !

Dugnad er et fenomen som foregår i mange land og kulturer, men i Norge har vi et eget ord for det – elsket av noen – hatet av andre. For oss i sameiet dreier det seg bare om å brette opp ermene noen timer og få klargjort eiendommene våre foran vinteren. I juni skrev vi at vi særlig savnet innsats fra de "unge". Styret kommer til å kreve inn kr. 500,- fra hver boenhet som ikke deltar, unntatt fra dem som av åpenbare grunner ikke klarer det. Men vi trenger innsatsen mer enn pengene, derfor:

Vi oppfordrer alle til å bidra – det kommer alle til gode



Etterspill etter våtromsrehabiliteringen

Som nevnt i juniutgaven har Stein Karlsen i Ø68 vært på befaring i 20 leiligheter og kartlagt feil og mangler etter den såkalte ettårsbefaringen, som ikke var annet enn et spørreskjema fra OBOS Prosjekt, som vi selv skulle svare på.

Mange av feilene som ble rapportert er utbedret, men de fleste av oss har ikke visst hva vi skulle se etter, da vi fylte ut spørreskjemaet.

Karlsen har utarbeidet en bildedokumentasjon, som viser alt fra grove feil til dårlig håndverk. Det skal sies at OBOS Prosjekt ikke var særlig interessert i noe møte om ettårskontroll før vi oversendte dem bildedokumentasjonen.

Men både styret og Karlsen fikk møte OBOS Prosjekt 17/9 og gjennomgått materialet med dem. OBOS Prosjekt mente det *kunne* bli nødvendig å befare samtlige leiligheter, og tilbyr sin bistand i den videre prosessen med AF-Gruppen.

Styret skal møte AF-Gruppen 7/10 for å presentere det samme bildemateriale og kreve utbedring kostnadsfritt for sameiet.

Fasaderehabilitering

Styret har hatt møter med flere firmaer og fagpersoner siden sist, men har besluttet å sette saken på vent til vi har landet etterspillet etter våtromsrehabiliteringen.

Vi har arbeidet med sikte på å gjennomføre fasaderehabiliteringen i april 2015, men innser at det i verste fall først kan bli våren 2016. Ingen anbefaler å gjennomføre fasaderehabilitering om vinteren.

Vi kommer derfor ikke til å holde ekstraordinært sameiemøte i høst, selv om vi varslet det i juni.

Fasaderehabiliteringen vil inkludere utskifting av samtlige vinduer (unntatt balkongvindu og -dør). Styret regner med at det blir nødvendig med en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne for å få fasadebudsjettet på plass, slik det ble gjort foran våtromsrehabiliteringen. Men dette kommer vi tilbake til når tilbudene er gjennomgått. Se også avsnittet om økonomi.

Sameiets økonomi

Sameiets økonomi er solid og god, men styret har fokus på å holde utgiftene nede og spare der vi kan for å stå best mulig rustet til fasaderehabiliteringen.

Derfor har vi for eksempel bare bestilt 2 containere til dugnaden, i det vi regner med at det er lite hageavfall fra Ø70 og Ø72.

Vi har også nevnt bytte av forretningsfører for å redusere utgiftene og lette byråkratiet, men velger å vente også med det, til vi er ferdige med etterspillet etter våtromsrehabiliteringen.

Til tross for en betydelig gjeld (kr. 14 770 000) etter våtromsrehabiliteringen, har vi ved nøktern pengebruk og streng kostnadskontroll klart å generere et godt positivt resultat per 3.kvartal 2014. Fortsetter denne utviklingen kan det forventes et driftsresultat på litt over kr. 300 000 ved utgangen av året.

Dette er tilstrekkelig til å holde en husleieøkning på betryggende avstand og samtidig å være skodd for uforutsette kostnader. Sameiet har kr. 4 200 000 plassert på høyrentekonto (igjen etter våtromslånet). Beløpet er øremerket fasaderehabiliteringen i 2015/16.

Flere parkeringsplasser

Sameiet Nadderud Vest er ikke "dimensjonert" for moderne bilbruk. Det foregår et lite generasjonsskifte i sameiet nå, og nye eiere har behov for både en og to parkeringsplasser.

Derfor har styret fått hjelp av en masterstudent som skal bli landskapsarkitekt, til å tegne forslag til nye parkeringsplasser. Hvor nennsomt dette enn gjøres, blir det en endring i arealbruken, og en utvidelse av antall parkeringsplasser krever kvalifisert flertall på en generalforsamling. Det vil si minst 2/3 av de avgitte stemmene på møtet. Dette blir en sak på årsmøtet i mars.

Venteliste for garasje plass

Det har ikke skjedd noen bevegelse i ventelisten for garasjeplasser siden sist.

Ladestasjoner for Elbiler

Styret deltok for annen gang på høstseminaret som OBOS arrangerer hvert år, blant annet for å skaffe oss kunnskap om kostnader ved etablering og drift av ladestasjoner til Elbiler. Prisene varierer, men en ladestasjon koster fra 30.000 – 70.000 kroner, alt medregnet, så *inntil videre* må denne saken ligge. Oslo kommune har støtteordninger for dette, det har ikke Bærum kommune.

Trær til glede og sjenanse

Trær er et vanskelig tema. Vi får med ujevne mellomrom henvendelser om å felle eller bevare trær, som enten bør vernes eller står i veien for sol og utsikt.

Her som ellers prøver vi å være pragmatiske, for det er mange hensyn som skal ivaretas. Et hensyn er økonomien, det er dyrt å felle trær!

Et annet hensyn er behovet for drenering, på plenene mellom blokkene 64, 66 og 68 er det nærmest sumpaktig. Selv med den tørre sommeren vi har bak oss, er plenene like saftige som om det hadde regnet hele tiden.

En dreneringsgrøft fra Ø68 til Ø64 har vært utredet tidligere, men vurdert til å bli for dyr. Den står heller ikke på dette styrets prioriteringsliste.

Derfor har trærne nå en viktig funksjon.

Røykvarslere i alle oppganger

Styret vil gå til innkjøp av røykvarslere som skal seriekobles i alle oppgangene. Montering av dem kan bli en av dugnadsoppgavene i høst.

