

Øygaardposten

Oktober 2020

Informasjon til beboerne i Sameiet Nadderud Vest

Hva skjer ?

FASADEREHABILITERING

Vi regner med at dere er mest spente på å få vite nytt om fasaderehabiliteringen, så vi starter med det. Onsdag 28/10 var 5 entreprenører på befaring med tanke på å innlevere tilbud på rehabiliteringen: etterisolering av fasader og tak, utskifting av vinduer og balkongdører og nødvendig reparasjon av enkelte verandaer.

Utskifting av vinduer

Noen av dere er frustrerte over at alle vinduer og balkongdører må skiftes, også de som er relativt nye. Forklaringen er denne: den nye eierseksjonsloven av 2018 med noen tilføyelser i 2020, understreker at vinduer og balkongdører tilhører fasadene og er dermed sameiets ansvar, ikke den enkelte private selsveier. Dermed må standard og vedlikehold ivaretas av styret, som har som viktigste oppgave å ta vare på bygningsmassen i et boligselskap. Økonomisk er det lite, om noe, å spare på å beholde eksisterende vinduer, selv om de er nye. Med ny isolasjon vil fasadene bygge ut ca. 15 cm og vinduene må følge med. Å demontere eksisterende vinduer og flytte dem ut for å tilpasse slik at de blir tilnærmet lik de nye, blir både dyrt og u hensiktsmessig.

U hensiktsmessige fordi ansvaret for senere vedlikehold og ettersyn ville blitt hengende på den enkelte sameier, og følge leiligheten til neste. Styret har plikt til å påse at ansvarsforholdet for bygningsmassen til en hver tid er i tråd med loven. Dessuten vil det se penest ut at alle vinduene er like.

Ytterdører

Våre ytterdører er fine, men gir dårlig isolasjon mot kulde. Vi har lagt inn utskifting av ytterdører som opsjon, fordi arbeidet kan gjøres uavhengig av selve fasaderehabiliteringen.

Garasjedører hører ikke med i prosjektet. Vi hadde planlagt beising av garasjedører i vår, men fant fort ut at det kan vente til vi vet hvilken farge takutspring og vindusrammer får.

Brannsikre kjellerdører

Som ledd i forprosjektet måtte vi som standard prosedyre bestille en brannteknisk rapport for å kartlegge mulige brannkrisiske faktorer. Rapporten påpekte at vi ikke har brannsikre kjellerdører etter pålagt standard fra 1984, og at våre trappe-oppganger nå ikke utgjør en branncelle, slik de skal. Rapporten anbefaler utskifting av kjellerdører. I utdrag fra forskrift om brannforebygging står det:

*§ 8. Oppgradering av byggverk
Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.*

Styret er opptatt av å gjennomføre rehabiliteringen så kostnads-effektivt som mulig. Samtidig må vi ivareta sikkerheten. Hvis det f.eks. blir brann i en kjellerbod (med bildekk), vil ikke trappeoppgangen slik den er i dag kunne brukes som rømningsvei. Da ville man kun være avhengig av balkongene. Og vi vil stå dårlig rustet overfor forsikringsselskapet. Utskifting av kjellerdører til forskriftsmessig standard er ikke en del av fasaderehabiliteringen, men er lagt inn som opsjon i prosjektet for å gi styret et prisoverslag.

FINANSIERING OG ØKONOMI

Entreprenørene har 3 ukers svarfrist. Etter det vil styret sammen med prosjektlederne i OBOS Prosjekt Rehab gjennomgå tilbudene og velge entreprenør.

Vi har undersøkt muligheten for å få støtte fra ENOVA. Deres krav varierer noe fra år til år. Vi har dessverre ikke noe å hente på fasader eller vinduer. For å oppfylle krav om tilskudd til dette ville vi måttet fordyre både fasadeisolering og vinduskvalitet og i tillegg lagt inn balansert ventilasjon.

I skrivende stund håper vi å kunne hente noe når det gjelder etterisolering av takene. I midten av desember vet vi forhåpentlig hva vi må budsjettere med i 2021 og 2022, og hva felleskostnadene vil bli for den enkelte.

ØKTE FELLESKOSTNADER

I Øygaardposten for august varslet vi om at felleskostnadene vil øke med 15% fra 1. januar 2020. Det vil komme ytterligere en økning.

MÅNEDLIG INNBETALING

Vi gjentar også at fra årsskiftet vil OBOS etter eget ønske gå over til å innkreve leie for garasje- og parkeringsplass hver måned i stedet for forskuddsvis hvert halvår. Det gjelder også strømforbruk for elbil-lading.

HØSTDUGNADEN

Det er hyggelig at mange benyttet muligheten til å kvitte seg med saker og ting da vi hadde container stående utenfor Ø68 15. okt. Vi måtte ta ut noen elektriske artikler og annet, som ikke

kunne sorteres som vanlig restavfall, men ellers gikk det greit.

Det har vært stor aktivitet under høstdugnaden de fleste steder. Alle containerne ble fylt opp med hageavfall, og fellesområdene i kjellerne er ryddet og rene de fleste steder.

HMS-PLAN FOR SAMEIET

Styret tar HMS på stort alvor. Alle piper ble kontrollert i vinter etter pipebrann i Ø66, vi har hatt kontroll av alle el-rom og sikringsskap, og de kummene som tilhører sameiet er blitt rensset i høst. Selv om vi ikke er pålagt det, har vi installert røykvarslere i alle blokkene. Under alle trapper står nye brannslukkingsapparater. Styremedlem Rune har vært på alle tak og sjekket at ingen nedløp er tette 28/10.

I disse dager innhenter vi tilbud på sikkerhetsløsninger for dem som skal inspisere takene. Det finnes flere modeller. Det viktigste for styret er å vite at de som skal opp på takene sikres mot fall og at sikkerhetstiltaket er praktisk å håndtere.

EIERSKIFTER

Flere leiligheter har skiftet eiere denne høsten. En sameier har kjøpt større leilighet i samme hus, en toppidrettsgymnasiast skal videre i verden, noen unge par selger for å kjøpe større bolig, og noen frykter kanskje at felleskostnadene etter rehabiliteringen kan bli for høye.

Vi ønsker alle nye sameiere velkommen og håper dere vil finne dere godt til rette hos oss!

Vennlig hilsen styret
29. oktober 2020.

