

Øygaardposten

Desember 2013

Informasjon til beboerne i Sameiet Nadderud Vest

Rehabilitering av ytterveggene



SINTEF

Neste store prosjekt i

sameiets Langtidsplan for vedlikehold og forbedring, er rehabilitering /etterisolering av fasadene. De er skitne, skjoldete, har en del sprekkdannelse og noe fuktskader, - og iskalde vegger. Prosjektet er omfattende og kostnadsnivået, og må derfor gå over flere år. Vi baserer arbeidet på **SINTEF rapport** av 11.06.09, forteller styreleder Per Ellefsen.

Les mer på side 2

Høstdugnaden i år: Gode resultater – godt jobba!!

Etter befarng i alle blokkene bestemte styret seg for "ryddeinndugnad". Løvet var det avtalt at plenklipperfirmaet skulle frese ned i plenen som en fin gjødsel for gresset. Dermed spares vi for mye raking til våren.

2 containere ble plassert ut for kasting av skrot og avfall. Og det ble kastet med liv og lyst! Ryddig og fint ble det inne i fellesrommene og i mange boder. Noen fikk beiset garasjedørene, og noen fikk malt bl.a. søppelrommet. Styret takker for knallbra innsats!!



Garasjer og parkeringsplasser - endringer

Fra 1.1.2014 blir det endringer i priser og tilbakebetaling av deler av garasjeinnskuddet...

Les mer på side 3



Sameiet har laget ny hjemmeside...

Vi har fornyet, oppdatert og frisket opp den gamle hjemmesiden, og nå laget den i moderne teknologi som gjør den enkel å oppdatere og bruke aktivt. Den glade webredaktør heter Dag Engstrøm og håper mange vil titte innom. Det er mye nyttig informasjon her. Klikk på menyene, så får du se!

www.sameietnadderudvest.no



Nytt informasjonsskriv

Styret har gleden av å kunne distribuere desemberutgaven av Øygaardposten – som nå har fått en utforming mer i tråd med den nye hjemmesiden. Dette skrivet vil utkomme noen ganger i året, når behov er der. Styret bidrar med stoff til redaktør Dag Engstrøm i Ø72. Det kan du også, hvis du har noe viktig å meddele Sameiet. Send til deng@hotmail.no

KLAGER

skal være skriftlige...

På OBOS høstkonferanse for styremedlemmer fikk vi mange viktige råd og innspill fra bl.a. OBOS egen advokat. Har du noe å klage på, skal denne prosedyren følges:

1. Du sender en skriftlig klage til styreleder i Sameiet.
2. Styreleder innkaller partene til møte hvor begge blir hørt, kan ha en dialog om saken, og evt. konklusjon for videre forløp trekkes.

HUSK Å:

Skifte batteri i røykvarsleren nå



Styret ønsker deg og dine en riktig



Rehabilitering av ytterveggene

I budsjettet for 2014 har styret foreløpig øremerket 2,5 mill. kr. til dette prosjektet. Det er penger som ble til overs i våtroms-prosjektet fordi det ble atskillig rimeligere enn "worst case". Ifølge forundersøkelser burde dette være tilstrekkelig til å få etterisolert og rehabilitert alle nordveggene inklusive utskifting av gamle vinduer.

Prosjektet tar utgangspunkt i SINTEF rapport fra 11.06.09 – den konkluderer slik:

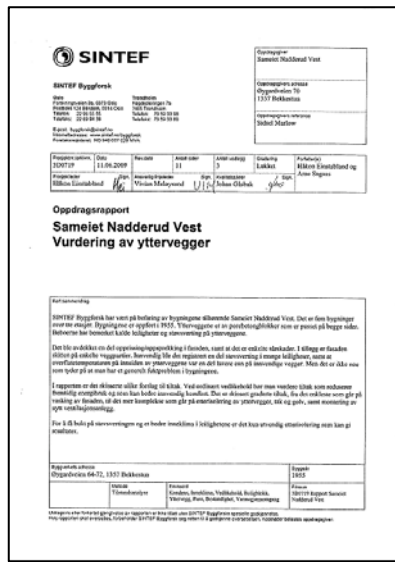


Foto 5: Sprekk midt på nordveggen på Øygardveien 72. Sprekken er gjennomgående i hele pusslaget, og inn i blokkene bak.

Kort sammendrag

SINTEF Byggeforsk har vært på befaring av bygningene tilhørende Sameiet Nadderud Vest. Det er fem bygninger over tre etasjer. Bygningene er oppført i 1955. Ytterveggene er av porebetongblokker som er pusset på begge sider. Beboerne har bemerket kalde leiligheter og støvsverting på ytterveggene.

Det ble avdekket en del opprissing/oppsprekking i fasaden, samt at det er enkelte sårskader. I tillegg er fasaden skitten på enkelte veggpartier. Innvendig ble det registrert en del støvsverting i mange leiligheter, samt at overflatetemperaturen på innsiden av ytterveggene var en del lavere enn på innvendige vegger. Men det er ikke noe som tyder på at man har et generelt fuktproblem i bygningene.

I rapporten er det skisserte ulike forslag til tiltak. Ved ordinært vedlikehold bør man vurdere tiltak som reduserer fremtidig energibruk og som kan bedre innvendig komfort. Det er skissert graderte tiltak, fra det enkleste som går på vasking av fasaden, til det mer komplekse som går på etterisolering av yttervegger, tak og golv, samt montering av nytt ventilasjonsanlegg.

For å få bukt på støvsvertingen og et bedre innklima i leilighetene er det kun utvendig etterisolering som kan gi resultater.

Vi må prioritere

Vi har dessverre ikke økonomi til å etterisolere og utbedre/male alle ytterveggene, og da er det **nordveggene** SINTEF peker på som gir den beste "gevinsten". Så vi starter med dem, og vil, avhengig av pris, vurdere om prosjektet i fase 1 kan utvides noe, for eksempel maling av østveggene mot Øygardveien. Styreleder Per er i dialog med Jotun for å få anbefalt den beste malingen til våre gamle murblokker.

Faglig prosjektleder blir leiet inn

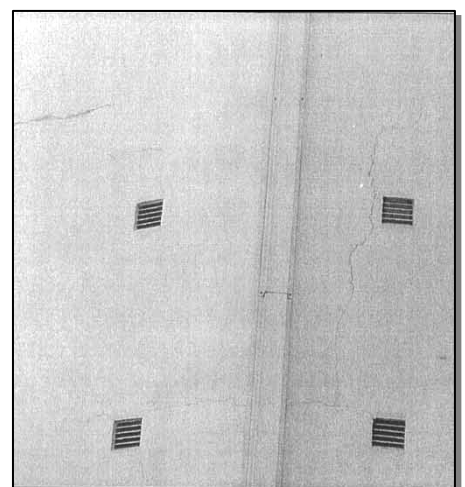
Styret er i ferd med å innhente tilbud fra 3 konkurrerende og erfarne fagingeniører. Den som

velges skal utarbeide kravspesifikasjon, innhente tilbud, anbefale aktør og følge opp prosjektet på en god måte.

Prosjektet blir presentert på ekstraordinært sameiemøte

Selv om dette i hovedsak er et vedlikeholdsprosjekt, vil sameierne bli innkalt til eget møte for å få prosjektet, tekniske løsninger, evt. alternativer og økonomi grundig presentert. **Styret kommer tilbake med dato så snart det er mulig å fastsette den.**

Foto 11: Her skimtes "trappe"riss på nordfasaden av Ø66



Endringer vedr. garasjer og parkeringsplasser



Satsene for garasjeleie og parkeringsleie har ligget på samme svært lave nivå i mange år. Sameiet trenger økte inntekter fremover for å ha råd til viktige vedlikeholdsoppgaver. Derfor har styret besluttet å øke satsene fra 01.01.2014 slik:

- Leie av p.plass u/motorvarmer 50/mnd
- Leie av p.plass m/motorvarmer 115/mnd
- Leie av garasjeplass (uansett type) 150/mnd

- **Garasjeinnskuddet reduseres til kr. 5000** for alle typer garasjer fra 01.01.2014. Tilbakebetaling av differansen vil bli gjort i løpet av januar 2014.

Motorvarmerne er et gode for de som trenger dem. Derfor har styret besluttet at

- **de som ønsker å benytte motorvarmere, selv må bære kostnadene for vedlikehold av sine strømuttak.** Bakgrunnen for dette er de uforholdsmessige høye vedlikeholdskostnadene, og at det er urimelig at sameiet skal betale for et tilbud som kun noen beboere drar nytte av. Eksempelvis ble det i 2012 skiftet/reparert et strømuttak som kostet sameiet kr. 7000,-

Branninspeksjonen



Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn krever at enhver boenhet skal være utstyrt med minst en godkjent røykvarsler som høres godt på alle soverom når

dørene er lukket, og manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i hele boenheten.



Husk å skifte batteri i røykvarsleren!!

Tidligere i høst forsøkte feiere på oppdrag fra Asker og Bærum Brannvesen å utføre sitt pålagte tilsyn av fyringsanlegg, brannslukningsapparater og røykvarslere. Mange beboere var ikke tilstede til tross for oppsalg. Og hverken brannvesenet eller styret hadde oversikt over hvilke leiligheter som har ildsted, så tilsynet ble mangelfullt. Styret



har derfor sjekket og laget oversikt over dette – som er sendt brannvesenet. Vi håper alle nå har fått tilsyn. Det dreier seg om brannforebygging for å oppdage evt. feil og mangler.

Se lenken under – der finner du mye nyttig informasjon.
www.boligjegeren.no/Nytti_gåvite/Brannsikkerhet/Brannsikringerviktig.aspx

Trenger du nytt brannslukningsapparat ?

De skal ha ettersyn av fagfolk hvert 5. år, og bør skiftes om de er eldre enn 10 år.

Det finnes mange ulike typer håndapparater, se for eksempel her:

www.tryggogsikker.no

Canal Digitals nye satser for bredbånd



Styret hadde i høst møte med Canal Digitals kontaktperson for sameier/borettslag fordi flere beboere hadde henvendt seg til styret i forbindelse med stor prisøkning på de rimeligste bredbåndabonnementene. Det er slik at stadig flere bruker internett både på PC, nettbrett og mobil – også til å spille av filmer. Dette fører til voldsom økning i "trafikken" på bredbåndet. Derfor har Canal Digital og andre leverandører av bredbånd måttet oppgradere bredbåndsnettet. I den forbindelse er abonnentsalternativene endret i takt med den økte etterspørselen. Det minste abonnementet er derfor øket fra 5 til 25 Mbps. Derav prisøkningen for de som hadde de rimeligste alternativene.

Styret er i dialog med Canal Digital for om mulig å komme frem til en for beboerne gunstigere avtale. Vi kommer tilbake til dette.

Ettårsbefaring

Vi nærmer oss ettårs befaringen etter Rør og Våtromsrehabiliteringen. Styret har ikke mottatt dato enda, men antar det blir i februar. Representanter for AF-Gruppen vil da kontrollere arbeidet som ble utført i hver leilighet.

Viktig: Har du spørsmål/ klager, ber styret innstendig om at du tar dette opp på befaringen.

Det kan være nyttig å ta en titt i heftet, som ble utlevert etter at rehabiliteringen var ferdig. Dersom noen ønsker bistand fra styret i denne forbindelse, ta kontakt med Else-Marie Øien tlf. 918 38 115

e-post: emoiien@online.no