

# Øygdposten

Desember 2017

Informasjon til beboerne i Sameiet Nadderud Vest

## *Nå tennes tusen julelys –*

*heter det i en 120 år gammel julesang, og det holder vi stadig på med –*

Dette blir et langt julebrev. Mye har skjedd av smått og stort, blant annet har det vært mange eierskifter. Vi ønsker nye beboere hjertelig velkommen til sameiet, og håper alle har funnet seg godt til rette.

\*\*\*\*\*

### **Styrets sammensetning**

Styremedlemmene Marianne Halvorsen og Robert Grøtte flyttet fra sameiet i høst. Styret består nå av styreleder Liv Baggerånsås, styremedlem Per Ellefsen og Else-Marie Øien og varamedlem Carl Vemmestad. Siden alle bidrar aktivt i styret og det er i tråd med vedtektene, mener vi at det skal gå greit frem til ordinært årsmøte i slutten av april.

### **Nye parkeringsplasser**

Med nye eiere kom det flere biler. Det er opparbeidet to nye parkeringsplasser i Ø72, to nye i Ø66 og to nye i Ø64. Da temaet ble lagt frem for sameierne for noen år siden, ble styret rådet til ikke å ta for mye av grøntarealet til asfalt. Det har vi holdt oss til, og regner med at 2 biler kan stå parkert langs plenkanten i Ø72 uten å sjenere dem som kjører inn og ut av garasjene.

Dessverre er parkeringsplassene som skal øremerkes elbillading i Ø64 og Ø66 blitt for trange for snømåking, og det tar styret ansvaret for. Men vi må leve med situasjonen i vinter.

### **Ventelisten for garasje plass**

Det er liten bevegelse, og flere har garasje i andre blokker enn der de bor.

### **Tilrettelegging for elbillading**

Stadig flere sameiere ønsker mulighet for elbillading. Styret har mottatt 25.000 fra Bærum kommune og 60.000 fra OBOS i tilskudd til infrastruktur. Ladepunktene må sameiet bekoste selv. Vi har engasjert Helset Elektrisk AS til å utføre arbeidet, som vi håper blir ferdig før jul.

### **Verdivurdering av Vaskeritomta**

Ved rundkjøringen mot Hoslevei utenfor Ø70 og Ø72 ligger en tomt på 2.033 kvm, som består av asfaltert adkomstvei, parkeringsarealer og noe grøntarealer. Tomta eies av 5 boligsameier i fellesskap. I gamle dager lå det et vaskeri her, derav navnet. Som det største sameiet eier vi 60 andeler av totalt 195. Nadderud Hageby eier 48 andeler, Nadderudlia eier 38, Nadderudåsen 33 og Sameiet Hoslevei 52 ("bananblokken") eier 16 andeler.

Styret har flere ganger vært i kontakt med styrelederne i de andre sameiene for å bli enige om bruken av tomta. Vi ønsker å anlegge noen parkeringsplasser der. Det har ikke ført frem, og i sommer ba vi Krogsvæen Næring om å gi en verdivurdering av tomta. Med dagens utleie- og transaksjonsmarked til grunn, anslo Krogsvæen Næring verdien av tomta til 1 MNOK. Det kan vi bygge på, når vi gjenopptar kontakten med de andre sameiene.

## **Kuriøs, men alvorlig sak**

I august rutsjet en bil ned skråningen fra parkeringsplassen i Ørneveien og rett inn i gjerdet mot Ø72. Bilen stanset heldigvis der, men gjerdet ble ødelagt. 5 år tidligere skjedde nøyaktig det samme(!), og da fortsatte bilen forbi gjerdet og sneiet kanten av verandaen i første etasje, slik at den også måtte repareres. Ørneveien sameie har lovet at porten til parkeringsplassen mot skråningen (og oss) skal være låst og sikret med sperresteiner når vinteren er over, og at det ikke skal stå biler parkert på plassen, når snøen måkes ned skråningen. Sameiet har ikke mulighet til å nekte dem å lempe snøen ned mot oss, så lenge skråningen tilhører dem.

## **Oversvømmelse og vannskader.**

En annen lite hyggelig sak var oversvømmelsen på gårdsplassen i Ø72 andre år på rad. Det viste seg at kummen på gårdsplassen i Ø72 tilhører kommunen, i likhet med en kum nederst i Ø64. Kommunen renses sine kummer på vår bestilling tidlig i høst, og styret har besørget rensing av sameiets kummer. Vi vil heretter rense kummene hvert år. Med de værforhold vi har vært vitne til de siste årene tar vi ingen sjanser.

## **Avtrekksvifter til pipene i Ø68.**

En uheldig sameier i Ø68 har hatt kraftig sotnedslag i stuen, fordi en avtrekksvifte på taket var defekt. Skaden dekkes i minnelighet mellom sameier og sameiet, og vi legger tilsyn av viftene inn i årlig rutine.

## **Brannsikkerhet**

Styret har hatt noen henvendelser om brannsikkerhet fra nye eiere. For noen år siden installerte vi røykvarslere i alle oppganger uten særlig suksess, fordi røykvarslerne løste seg ut til alle døgnets tider. I tillegg til råd fra OBOS kontaktet vi Norsk Brannvernforening i høst. De anbefaler kun elektriske røykvarslere som koster 45.000 + moms i hver blokk, men sier også at røykvarslere ikke er påbudt når husene er lavere enn 12,5 meter. Oppgangene utgjør ingen brannfare, bare leilighetene.

Hver leilighet er en branncelle, og brannsikkerhet i leilighetene er selveiers ansvar. Alle må ha riktig slokkeutstyr. Sameiet hadde besøk av feiervesenet i høst for å sjekke at leilighetene var forsvarlig sikret mot brann. Mange sameiere hadde ikke lagt merke til oppslagene, og fikk ikke nytte godt av feiervesenets råd.

De som har gamle entrédører er ikke sikret mot at en eventuell brann sprer seg, og kan vurdere å skifte til en dør som er forskriftsmessig brannsikker.

Brannvernforeningen anbefaler ikke brannstiger på ytterveggene, så vi får trøste oss med at vi bare ligger 5 minutter fra Bekkestua Brannstasjon og passe på å tenne de tusen julelys med forsiktighet -

## **Ulovlig oppussing**

En leilighet i Ø64 som ble kjøpt opp av et eiendomsfirma i vår, gjennomførte flere ulovlige inngrep, som styret har brukt mye tid på å rydde opp i. Til slutt koblet vi kommunen på saken, og firmaet ble pålagt å tilbakeføre flere forhold. Denne leiligheten står fremdeles tom og er ennå ikke solgt.

Dette førte til at vi har lagt inn nye formuleringer i velkomstbrevet og tydeliggjort krav om oppussing på hjemmesiden:

<http://sameietnadderudvest.no> De som ønsker å flytte vegger, kjøkken o.a. må kontakte styret først.

## **Nytt avfalls-system og mer kildesortering**

Styret har også brukt mye tid på det nye avfalls-systemet, som kommunen innførte i år. Vi har økt standard-abonnementet til ukentlig henting, og etter at vi fikk lagt ramper mellom fellesrommene i kjelleren, kan containerne for rest- og matavfall stå i søppelrommene der det er avtrekk, slik at vi spares for dårlig lukt.

## **Fasaderehabilitering av alle blokkene**

Den STORE saken som vi har skrevet om i Øygaardposten siden 2013, og som har vært tema på alle styremøtene i år, er endelig i ferd med å bli en realitet, etter å ha stått på vent på grunn av etterslepet fra rør- og våtroms-rehabiliteringen.

En grundig fasaderehabilitering av våre 60 år gamle blokker er høyst påkrevet, SINTEF-rapporten er allerede 8 år gammel, og det er styrets ansvar å ta vare på bygningsmassen, så den ikke forfaller.

Styret har hatt møter med flere søkere før vi engasjerte William Kornmo og Kyrre Strøm Andersen i PX Solutions til prosjektledere. De er i gang med en grundig forprosjektering for å kartlegge muligheter opp mot kostnader. Til dette foretok vi en ekstra kapitalinnkreving i juni og september. En forsvarlig fasaderehabilitering er kostbar og styret har sett på to muligheter som kan redusere kostnadene.

Fradeling av tomt. Som kjent var styret i møte med planavdelingen i Bærum kommune samme dag som årsmøtet i sameiet 3. april. Vi ønsket å få vurdert kommunens vilje til å fradele en tomt i øverste hjørnet av Ø70 mot Ørneveien. Et tomtesalg ville kunnet finansiere store deler av fasaderehabiliteringen. Det sa kommunen blankt nei til, fordi området er ferdig regulert.

Styret engasjerte så Aase byggeadministrasjon til å vurdere saken mot kommunen på nytt. De fortalte at de hadde kontakter i kommunen, da vi intervjuet dem med tanke på prosjektledelse. Vi mottok svarbrev 14.09. Aase anbefalte ikke at vi forfulgte saken. Styret vedtok derfor å legge spørsmålet om tomteddeling og tomtesalg til side.

Påbygging av en 4. etasje. Under møtet med planavdelingen 3. april sa kommunen at de derimot ville se med større velvilje på eventuell påbygging av en 4. etasje, fordi det ikke ville medføre ny reguleringsplan. Dette informerte vi om på sameiermøtet samme dag.

Et mulig salg av 2 eller 3 nye leiligheter i en 4. etasje vil kunne finansiere hele fasaderehabiliteringen og i tillegg redusere fellesgjelden vår. Men fordelene med et slikt prosjekt må være større enn ulempene, også i byggeperioden. I en eventuell 4. etasje må leilighetene ligge inntrukket fra takutspringet, slik at de som nå bor i 3. etasje fremdeles kan beholde følelsen av å bo øverst. I tillegg må bygging av nye leiligheter være modulbasert for å redusere byggetiden.

Idéen om en 4. etasje er ikke ny. Påbygging til fire etasjer har vært behandlet av et tidligere styre, men den gang var kommunen uvillig. Når kommunen nå sier de har skiftet mening, mener styret tiden er inne til å få det utredet, slik at arbeidet eventuelt kan gjøres i forbindelse med fasaderehabiliteringen, og samtidig med at taket likevel må etterisoleres.

Dersom det viser seg at det av en eller flere grunner ikke vil lønne seg, eller at sameierne er i mot påbygging av en fjerde etasje, legges saken død en gang for alle. Vedtak om en 4. etasje krever 2/3 flertall.

Vi regner med å kunne holde informasjons- og dialogmøte før påske for å diskutere hva vi vil være best tjent med:

- 1) å finansiere fasaderehabiliteringen ved å selge 10 – 15 leiligheter, eller
- 2) å gjennomføre fasaderehabiliteringen slik blokkene står i dag med de utgiftene det medfører.

Det ligger fordeler og ulemper i begge alternativer. Vi går spennende tider i møte!

Nå har vi nevnt de viktigste sakene styret har arbeidet med. Vi kommer tilbake med informasjon om organisering av elbillading og betalingsmåte tidlig på nyåret.

*Så gjenstår det bare for styret  
å ønske alle en riktig god jul.*



