

Godt nytt år, Kjære Nabo!

Vi i styret ser frem til nok et godt år for borettslaget vårt og håper dere ser like lyst på fremtiden som det vi gjør. Noen prosjekter ble fullført i året som gikk og flere er på gang. Fjoråret var preget av strakstiltak for å bedre sikkerheten og trygghetsfølelsen til oss som bor her. I året som kommer ser vi muligheten til å ta tak i mer langsiktige prosjekter for å senke kostnader for drift, øke verdien på leilighetene våre og gi oss alle et bedre bomiljø.

Som vedlegg til dette skrivet finner dere «Beboerundersøkelse 2014» det er veldig viktig for oss at dere fyller ut denne og leverer den til oss innen fredag 31. Januar (fyll den helst ut på www.sandakerveien11.no – alternativt kan dere levere den i vaktmester-postkassen i B-oppgangen).

Siste nytt

Generalforsamling i slutten av februar

Vi har satt en tentativ dato Torsdag 27. Februar (kan hende denne blir endret.) Innkalling med sakliste kommer i god tid. Vi har ett styremedlem på valg, skal godkjenne regnskap for 2013 og budsjett for 2014. Dette er så langt de eneste sakene der vi skal stemme over ting.

Det kommer også til å bli en del generell informasjon og vi åpner for spørsmål etter generalforsamlingen (men vi vil gjerne ha disse tilsendt på forhånd så vi kan gi gode svar)

Snart nye husordensregler

Styret fikk på generalforsamlingen mandat til å lage nye husordensregler. Vi har lagt vedtektene og borettslagsloven til grunn, så har vi brukt eksempler fra andre borettslag som inspirasjon. Målet med reglene er å gjøre det enkelt for oss å vite hva som gjelder i blokken, slik at alle har de samme forventningene og naboskapet blir bedre.

Torsdag 23. Januar 2014

Rørlegger har byttet nesten hele varmtvannstrekket i kjelleren fordi dette var i ferd med å bryte sammen. Blokken var uten vann i noen timer. I en av leilighetene var det en person som satte kranen på før han dro hjemmefra. Resultatet var vann utover gulvet og lekkasje ned til kjelleren. Vi avventer rapport fra takstmann om det er noen skader.

Tirsdag 7. Januar

Rørlegger byttet ut soilrør i kjelleren i A-oppgangen. Røret var nesten tett og beboere i 1 etg har opplevd at avfallsvann kom opp fra vasken. Det viste seg at noen har spylt betong ned i do. Denne har lagt seg i soilrøret.

Som dere ser av bildet var røret over 50% fylt av betong. Dette pga svak helning og riller etter "rør-i-rør". Late håndverkere har enda en gang kostet oss titusener av kroner.





Prosjektoversikt

Utførte prosjekter

Prosjekt "stopp forslumming"

- Murt igjen under trapper – Hindre hensetting av søppel, fjerne overnattingsplass
- Malt trappeganger – Trivsel, lysere ganger, trygghetsfølelse, skape eierskap til gården
- Lagt beslag på postkassene – færre innbrudd, mindre besøk, økt sikkerhet
- Flislagt trapper – trivsel, mindre vedlikehold på sikt, eierskap til gården
- Kameraer til fellesområdene – redusere innbrudd, trygghetsfølelse,
- Fjernet vasker i fellesområdet – fjerne vannkilde/pissoar for uvedkommende

Nye inngangsdører

- Byttet til ståldører med innsikt – oversikt, trygghet, vanskeligere å bryte seg inn

Vurdering av tak

- Vi har fått en vurdering av taket vårt. Foruten litt vedlikehold, vil taket vårt vare enda noen år før vi må gjøre noe med det (estimert 5 år).

Prosjekter som er i gang

Baderomsprosjekt – Felles organisering av våtromsbygging – finansiert over husleien til deltakerne. H

Kartlegging av fellesområder Dusj/toalett

- for å forberede omdisponering og senere salg. Vil føre til lavere leie for de fleste

Rydding av sykkelbod i A-oppgang - forberedelse til søppelrom

Kartlegging og utbedring av VVS i blokken - felles varmtvannstrekk var i ferd med å bryte sammen.

Søke om statlig støtte – Til støyreduisering (Vinduer) og ENØK (etterisolering av fasade, med mer)

Prosjekter som skal settes i gang snart

Calling/adgangskontroll

Sikring av Sykkelbod i B-oppgang – hindre tyveri og øke trivsel

Nye fasadevinduer – lavere vedlikehold på sikt, støyreduksjon i leil mot veien, trivsel

Nye leilighetsdører - lavere vedlikehold på sikt, støyreduksjon, trivsel, brannsikkerhet

Fasade – etterisolere fasaden for å spare oppvarmingskostnader på sikt, værner også vinduer mot vær.- dette i stedet for å pusse opp fasaden (som er nødvendig)

Prosjekter som forberedes

Nytt søppelsystem – nåværende system lukter, er dyrt i drift, brannfarlig og vil bli pålagt fjernet

EL – kartlegge og bytte det som er nødvendig av EL i blokken. Herunder bytte sikringer.

Brannvarsling/Brannsikkerhet

Individuell måling av oppvarming og elektrisitetsforbruk

Kjøp av fellesområder – dersom mange nok har eget bad, kan vi selge fellesområder til inntekt for sameiet

Prosjekter som utredes for kanskje å bli gjennomført langt i fremtiden

Jordvarme – Vi ser på muligheten for å bruke jordvarme til oppvarming i fremtiden. Kostnadseffektivt.

Utviding av blokken – Bygge ut blokken inn i bakgården. Gjøre leilighetene mot bakgården større. De større leilighetene tar en større andel av felleskostnadene slik at de andre leilighetene blir billigere. Større leiligheter kan huse flere mennesker. Kun en idé som utforskes!

Garasje/parkering – Dersom vi graver etter jordvarme og/eller bygger ut blokken, er det mulighet for å lage garasjeplasser. Disse kan leies ut til fordel for sameiet (lavere husleie). Kun en idé som utforskes!



Baderomsprosjekt

Som vedtatt på generalforsamling, får alle beboere tilbud om våtrom bygget i leiligheten, finansiert over husleieøkning for de som benytter seg av tilbudet.

Vi er godt i gang med prøvebadene til baderomsprosjektet. Vi har satt i gang disse for at håndverkerne skal "bli kjent med blokka" slik at de kan gi oss mest mulig forutsigbarhet med tanke på pris og tidsbruk.

Badene blir ferdig snart og vi tenkte ha en visning av begge badene første uken i februar. De som har meldt interesse, vil få nærmere informasjon om dette.

**Interesse meldes på www.sandakerveien11.no
(pr dags dato 16 bad meldt)**

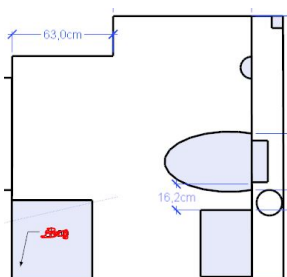
De som melder interesse får mer informasjon og invitasjon til befaring av prøvebad. Bindende påmelding skjer etter befaring og etter at priser/tidsbruk er fastsatt nærmere.

Planen er så langt å ta 3 bad av gangen, slik at håndverkerne kan veksle på leilighetene for å være mest mulig effektiv med tanke på tørketid osv.

Beboerne får noen få forslag å velge blant hva gjelder materialer, VVS-utstyr osv. De kan velge sine egne modeller på baderomsmøbler osv, men dette øker prisen for den enkelte og kan medføre at rørlegger kun garanterer for arbeidet, ikke for utstyret.

Vi vil lage en helhetlig plan for hver leilighet før arbeidet starter, slik at det blir klar kommunikasjon hele veien.

På prøvebadene har vi fått elektriker til å bytte hele det elektriske anlegget i hver leilighet og økt kapasiteten til kursene i leilighetene. Dette medfører at vi får sertifisering av alt det elektriske på kjøpet, uten at dette ble veldig mye dyrere totalt sett.





Fellesområder – Dusj/toalett

Vi har på generalforsamling vedtatt at vi skal omdisponere noen av toalettene/dusjene slik at vi kan selge noen fellesområder. Ingen vil miste tilgang til dusj/toalett, men flere vil få tilgang til andre dusjer/toaletter enn de har hatt tilgang til tidligere.

Inntekter fra salget vil gå til vedlikehold eller til nedbetaling av lån. Begge deler vil være med å holde fellesutgiftene nede eller senke dem igjen.

Rydding av sykkelbod i A og Sikring av sykkelbod i B

For å hindre uvedkommende i å ønske å komme til blokken vår, må vi gjøre det ulønnsomt for dem å komme. Dette kan vi blant annet gjøre ved å gjøre det vanskelig å stjele sykler. Vi trenger også plass til blant annet søppelsystem. Siden det nå bare er ett rom vi må sikre (med dør og ekstra adgangskontroll), blir det billigere for oss å bare ha ett rom. Vi vil lage plass til flere sykler ved å bruke stativ.

VVS (Varme, Ventilasjon og Sanitær – ”Rørleggerfag”)

Vi startet tidligere i år å kartlegge tilstanden til rørene i gården vår. Det viste seg at varmtvannsrørene var i ferd med å bli ødelagte og vi har nå fått disse byttet ut. Det viste seg også at flere av soilrørene var delvis tette pga ”rør-i-rør”- se bilde på forsiden av dette skrivet

Lås/Calling/adgangskontroll

Vi har slått sammen de to prosjektene Adgangskontroll og calling, fordi disse var så tett knyttet opp mot hverandre. Det har vist seg at videocalling ble så dyrt at vi går for kun lyd.

Det ser ut som om adgangskontroll blir dyrere enn forventet, så det er mulig vi ikke får adgangskontroll i hver etasje, som vi tidligere hadde tenkt. Systemet har støtte for dette, så vi kan eventuelt utvidere senere om vi ser behovet. Planen er nå å ha adgangskontroll på de fem ytterdørene, til kjelleren, til sykkelrommet og på vaskemaskinene.

Nye fasadevinduer

Vi har fått målt opp fasadevinduene og er i ferd med å søke om støtte til dette prosjektet. Vi har fått en del besparende råd rundt dette og det ser ut som om vi får til dette under budsjett og til bedre kvalitet enn planlagt. Om vi klarer dette, ser vi på muligheten for å omdisponere midler fra dette prosjektet til andre prosjekter slik at vi kan få mest mulig langsiktige løsninger som vi sparer på i et 30 års perspektiv.

Fokus for vindu-prosjektet er: lavere vedlikehold på sikt, støyreduksjon, lavere varmetap, og trivsel.

Nye leilighetsdører

Vi har fått målt opp dørene og får snart en oversikt over hvilken vei de skal svinge (høyre/venstre). Brannsikkerhetsekspertene skal se på planen før vi bestiller, slik at vi vet at alt er i henhold til brannsikkerhetsforskrifter. Dersom mulig, prøver vi å få det til slik at alle dører svinger ut slik at de blir vanskelige å sparke inn, samt at de ikke tar opp plass i leilighetene.

Fokus for prosjektet er: lavere vedlikehold på sikt, støyreduksjon, lavere varmetap, sikkerhet og trivsel

Fasade

Vi holder på å søke om støtte til energieffektivisering, dvs reduksjon av varmetap. Vi må uansett vedlikeholde fasaden snart og det vil ikke koste oss veldig mye mer å etterisolere fasaden i stedet for å pusse den opp som den er. Dette vil lønne seg på kort tid og føre til lavere fyringskostnader.