

Beboerinfo 1 - 2016

Skrevet av Styret i AS Sandakerveien 11 til eiere og beboere i gården.

Det er lenge siden siste oppdatering fra styret, og det har skjedd mye hos oss siden den gang, spesielt i løpet av denne sommeren. Alle skal nylig ha fått tilsendt referatet fra generalforsamlingen tidligere i år.

Vi har satt i gang renovering av fasaden mot bakgården – dette inkluderer å bytte ut vinduene.

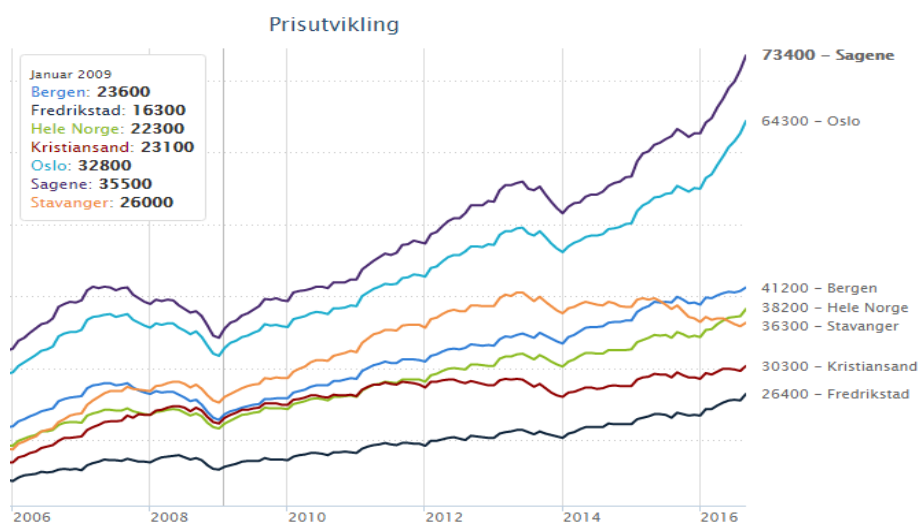
Det er mulig at vi får lov til å bygge balkonger og vi må vite om det er interesse for dette blant beboerne med vindu mot bakgården. Vi kaller inn til eget beboermøte om dette Torsdag 2016.09.15 kl 18.00 – i B-oppg.

Innhold

Innhold.....	1
Kontaktinfo	2
1 Dumping av søppel i fellesområdene	2
2 Rehabilitering i bakgården – Prosjektstart september 2016.....	3
3 Balkonger i bakgården.....	4
4 Vaskeriene i B-oppgangen – renovering og lyddemping.....	5
5 Sjøppelsystem.....	5
6 Prosjekt- og kostnads-oversikt	6
7 Mulighet: Salg av fellesområder (tidligere fellesdusjer)	7
8 Mulighet: salg av fellesområde i 1.etg oppg-A.....	8
9 Mulighet: salg av fellesområde med balkong i B - 2, 3, 4 og 5 etg.....	8

Gladnyhet: Verdiøkning

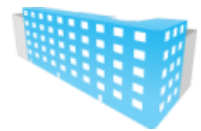
Verdien på gården vår har økt veldig mye de siste årene – fra vi lå 16% under snittet på sagene, til nå når vi ligger 30% over sagene. Nå selges leilighetene for ca 95.500 pr kvadratmeter!



Siste salg, Sandakerveien11:

- kr 1 825 000
- kr 1 940 000
- kr 2 030 000
- kr 1 850 000

Kilde: Krogsvæn.no



Kontaktinfo

Forretningsfører: OpusCapita

Forretningsfører håndterer fakturering, utlevering av nøkler og vil kunne svare på de fleste vanlige spørsmål.

De vil også kunne ringe styret dersom det er noe som krever umiddelbar avklaring.

Christoffer.Egidius@OpusCapita.no
22 00 86 04

Styret

Styret håndterer søknader og henvendelser som forretningsfører ikke kan svare på. Det må påregnes ca 5 dagers responstid på epost.

Dersom det er en hastesak, ta kontakt med forretningsfører, håndverker eller brannvesenet el.l

post@sandakerveien11.no

(husk å merke mailen tydelig med "Sandakerveien 11", ditt navn og leilighetsnummer)

I vår og sommer har vi hatt lang responstid på mail som ikke har vært hastesaker, dette pga stor pågang og mye leverandørkontakt i forbindelse med prosjekter. Vi får langt bedre responstid for beboere fremover.

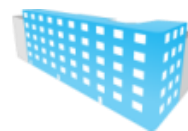
1 Dumping av søppel i fellesområdene

Vi har et stort problem med beboere som legger søppel i fellesområdene. Hver gang noen setter igjen søppel, må vi alle betale for dette over felleskostnadene. Dette gjelder alt som ikke ligger i poser inne i en søppeldunk. Det hjelper ikke å legge løst søppel i søppelrommet – da må vi betale vaktmester for bortkjøring eller for å rive det opp og legge det i poser. Det hjelper heller ikke å legge søppel oppå dunkene.



Ett av flere tiltak styret vil gjøre er å stenge av fellesområder der det hensettes søppel. Noen etasjer har et langt større problem enn andre, da særlig senger og hvitevarer.

Om dette fortsetter på samme måte ut 2016, blir vi nødt til å legge på en ekstrapost på felleskostnadene for bortskjøring av andre menneskers søppel



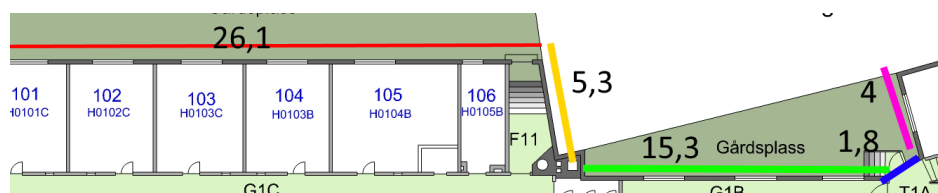
2 Rehabilitering i bakgården – Prosjektstart september 2016

Styret har bestilt rehabilitering av bakgården og utskiftning av vinduer.

Prosjektet starter nå i løpet av høsten og ferdigstilt våren 2017.

2.1 Fasade

Fasaden smuldrer flere steder og må fikses. Dette blir stadig verre (og dyrere å fikse) for hvert år som går. Pipeløp (betongtilbygg i hjørnet (der gul/grønn strek på tegningen møtes) er ekstra falleferdig og medfører en fare for mennesker i bakgården – dette må utbedres med en gang.



2.2 Vinduer

Vinduene i hele blokken har gått forbi sin levetid og er i dårlig forfatning - særlig i bakgården. Mange er i så dårlig stand at vann siver inn i muren og forvitrer den slik at den blir stadig verre å vedlikeholde og dyrere å fikse.

2.3 Reparere Mur i A-bakgården

Muren i bakgården vår er i ferd med å smuldre og vi må utbedre denne snarest. Dette utgjør en fare for beboere i nabogården og vil medføre ekstrakostnader dersom vi lar det forverre seg.



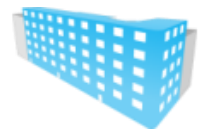
2.4 Bakgård – brannbalkonger A



Alle brannbalkongene i hjørnet er skadet og må repareres snarest. Fallende murbiter er farlig for folk under.

For Leilighetene L219, L319, L419, L519 er dette en nødvendig nødutgang.

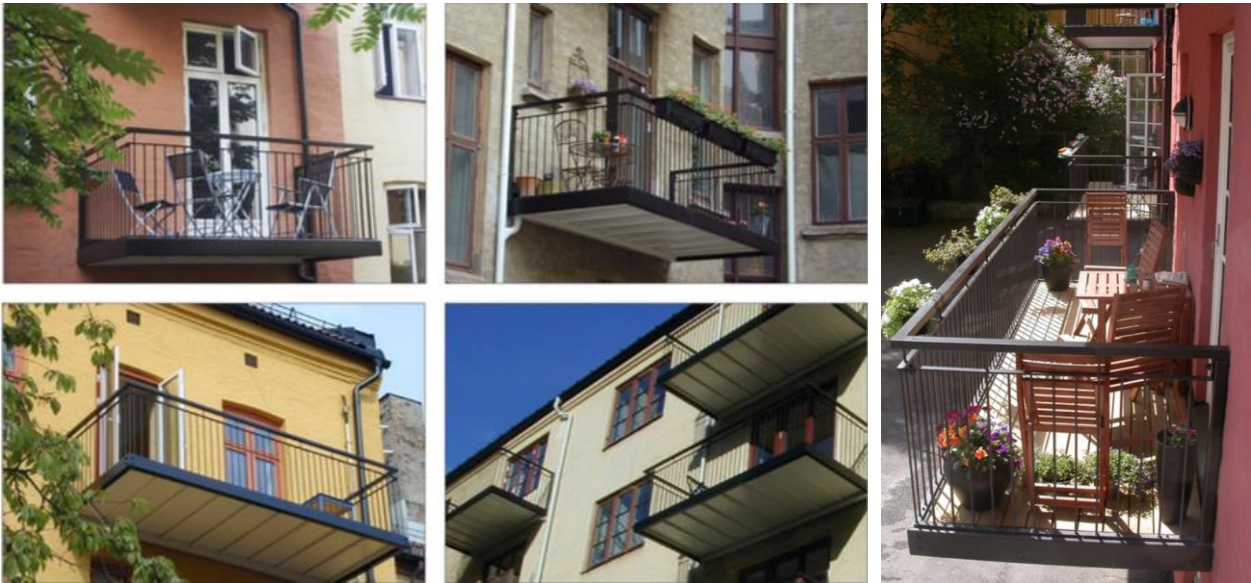




3 Balkonger i bakgården

I forbindelse med oppussing av fasaden kan det hende det er mulig å få installert balkonger for leilighetene med vinduer mot bakgården. Dette er ikke enda avklart med kommunen, men vi har satt i gang søknadsprosess for å avklare om dette er en mulighet.

Dette prosjektet vil ikke påvirke de som ikke har leilighet mot bakgården og det er dermed kun de som har vindu mot bakgården som skal uttale seg om saken. Dersom eierne av leilighetene ønsker å bygge balkonger, vil de måtte finansiere dette selv, ved å låne penger i bank eller tilsvarende. AS Sandakerveien 11 har ikke lov eller mulighet til å finansiere dette. Dette er eksempler fra leverandøren på utforming på balkong:



Leilighetene som har mulighet for balkong er:

101, 102, 103, 104, 105, 106, 119

201, 202, 203, 204, 205, 206, 212, 213, 219

301, 302, 303, 304, 305, 306, 312, 313, 319

401, 402, 403, 404, 405, 406, 412, 413, 419

501, 502, 503, 504, 505, 506, 512, 513, 519

Også L111 vil ha mulighet for balkong om denne kjøper fellesområde i 1.etg.

3.1 Kostnader

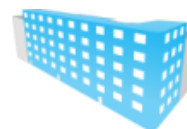
Vi har fått tilbud på balkonger som blir rimeligere jo flere som ønsker å være med. Priseksempler:
20 balkonger: 162.500 pr balkong

3.2 Tidsplan

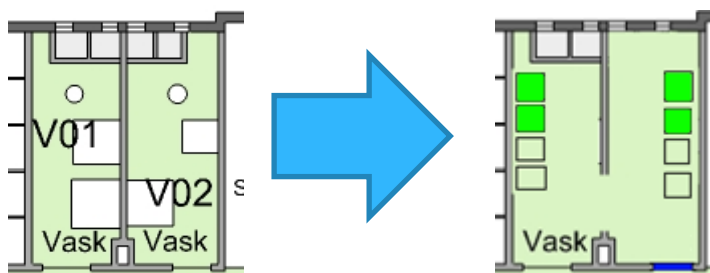
Nye balkonger eventuelt bli montert våren 2017. De som ønsker balkong vil ikke få byttet vinduer høsten 2016. De vil i stedet få montert nye vinduer med dører i midten til våren samtidig som balkongene monteres.

3.3 Frist

Det er lange bestillingstider for normale vinduer. Vi må derfor snarest vite hvem som ønsker balkong, slik at vi ikke bestiller vinduer til disse leilighetene. Mer info om hvordan melde interesse kommer snarest i eget skriv.



4 Vaskeriene i B-oppgangen – renovering og lyddemping



I dag har vi vaskemaskiner og tørketromler i industriell størrelse. Vil bytte ut disse med forbrukermaskiner og renovere vaskerommet. Vi ønsker å bruke forbrukermaskiner fordi industrimaskinene koster mer å fikse hvert år enn flere nye/gode forbrukermaskiner.

Vi slår sammen vaskeriene og lydisolerer dem med belegg på gulvet, noe som demper vibrasjoner (den største kilden til bråk) i vaskeriet. Dette gjør det også lettere å vaske og holde vaskeriet pent.

Styret har allerede bestilt nye maskiner for å erstatte eksisterende maskiner som ikke fungerer. I en overgangsperiode vil vi teste disse før vi kjøper flere av samme type.

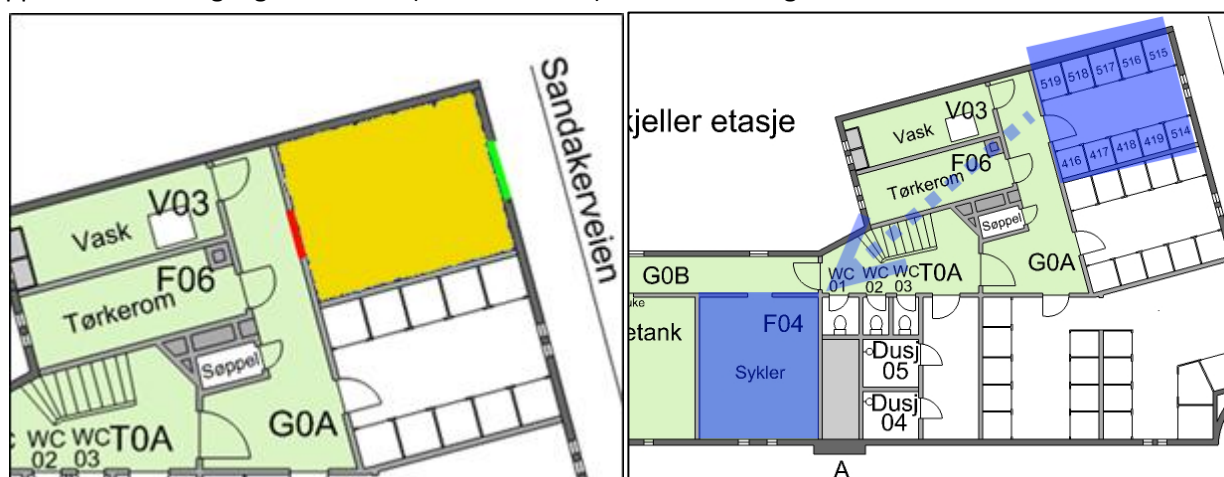
5 Sjøppelsystem

Vi har forsøkt flere muligheter for å få en søppelordning i Sandakerveien 11, men har måttet forkaste flere pga kostnader (vakumsug i bakgården), veto fra Bymiljøetaten (Nedsenket søppel i Ring2 og søppelskur i ring 2). Nå står vi igjen med kun ett alternativ.

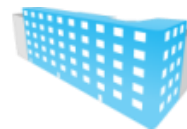
Et bedre søppelsystem vil spare oss for MYE penger, både til renholdsetaten og til vaktmester som nå manuelt gjør mye av jobben.

Følgende er det siste alternativet vi har til en overkommelig kostnad:

Søppelrom med inngang fra utsiden (Sandakerveien) – merket med gult. Det vil kun være dør mot utsiden.



Bodene vil bli flyttet til F04 (merket med blått).



6 Prosjekt- og kostnads-oversikt

Mange prosjekter er planlagt fremover, enten fordi de er nødvendige av hensyn til vedlikehold eller fordi de er lovpålagt. Både vedlikehold og lovpålagte utbedringer burde vært planlagt eller påbegynt for ti år siden eller mer. Nå haster alle saker og totalkostnadene har blitt høyere som følge av dårlig standard.

Prisene som er oppgitt er estimerer hvor vi har lagt på en sikkerhetsmargin – vi regner med å få gjennomført prosjektene rimeligere og vi søker støtte der vi kan.

Prosjekt	Budsjett	Kommentar
Prosjekter 2016		
Bakgården:		
- Fasaderehabilitering,		
- Vinduer		
- Røykventilasjon i A,		
- Utbedring av brannbalkonger, utbedring av		
- Mur i bakgård-A	kr -4 063 463	Troverdig estimat etter tilbud
Vaskeri-rehabilitering	kr -120 000	Estimat
Søppelsystem	kr -162 500	Estimat etter tilbud. Forutsetter godkjent søknad
Individuell måling av strøm/varme:	kr -125 000	Estimerte besparelser: 60.000/år
Sum prosjekter for 2016: kr -4 470 963		

Prosjekter 2017/2018		
Fasade mot Ring2: Fasaderehabilitering, vinduer	kr -2 500 000	Nødvendig ila. Kort tid. Estimat
Rehabilitering av tak	kr -600 000	Nødvendig ila. 5 år. Estimat
Røykventilasjon i B og C	kr -97 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Brannvarslingssystem og nødlys	kr -475 000	Lovpålagt. Estimat - må utredes
Bytte fra oljefyr til system som har billigere driftskostnader	kr -2 893 150	Estimat etter tilbud. Estimerte besparelser: 200.000/år. Kommunal støtte tilkommer
Sum prosjekter for 2017/2018: kr -6 656 150		

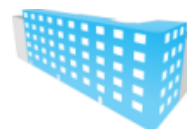
Sumtotal alle prosjekter: kr -11 036 113

6.1 Finansiering

Vi har midler til å sette i gang og fullføre prosjektene planlagt i 2016, uten å øke felleskostnadene.



For prosjektene som er planlagt i 2017/2018 er det planlagt å selge ut fellesområder for finansiere prosjektene uten å øke felleskostnadene. Alternativet til å selge fellesområder er å låne hele summen på 6,5 millioner noe som vil koste hver leilighet ca 400kr/mnd i økte felleskostnader, noe styret ønsker å unngå.



7 Mulighet: Salg av fellesområder (tidligere fellesdusjer)

Dette blir tatt opp på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016.

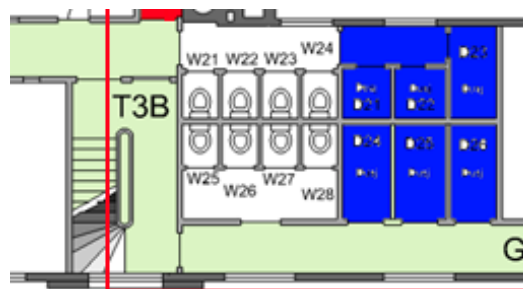
7.1 Salg av fellesområder for finansiering av prosjekter

For å finansiere fremtidige prosjekter og holde husleien lav, har styret i lengre tid planlagt å selge ut fellesområder til inntekt for AS Sandakerveien 11.

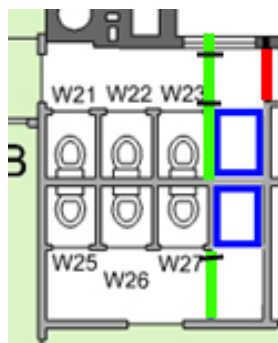
Generalforsamlingen den 4.9.2013 vedtok følgende med 27 stemmer av 32 mulige (84,37%):

«Generalforsamlingen vedtar at styret skal forsøke å selge fellesområdene der det er hensiktsmessig med tanke på antall brukere av dusj og toalett. Styret gis fullmakt til å sette fornuftige priser på og selge disse områdene. De skal sette både salgspris og månedspris for økt areal.»

Styret har tolket generalforsamlingens tidligere vedtak av 4.9.13 slik at vi legger frem en fullstendig plan for en avstemming på ny generalforsamling. Det kommer ikke til å bli gjort noen ting med dette prosjektet før vi har avholdt en ekstraordinær generalforsamling høsten 2016.

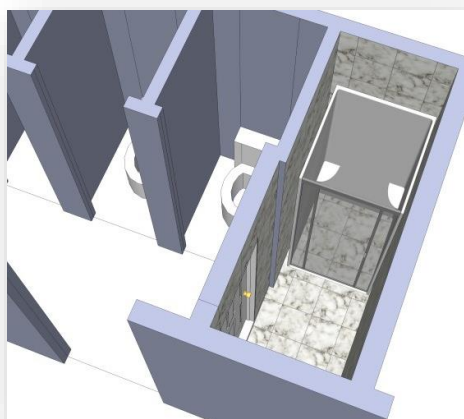


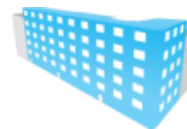
7.2 Bygge om toaletter til dusj (2., 3., 4., 5. etg) for eksisterende brukere



Det er fremdeles flere beboere som bruker dusjene og toalettene på gangen. Vi holder på å kartlegge hvem dette gjelder slik at vi vet hvor mange dusjer/toaletter det er behov for i hver etasje, så noen etasjer kan ha behov for flere dusjer enn tegnet her. Originalt var det 3 leiligheter som delte 1 dusj og vi vil bygge så mange dusjer at det blir maks 3 leiligheter som deler 1 dusj.

Vi ønsker å bygge en lettvegg (grønn) med en dør inn til dusj-område for å sikre privatliv og hygiene. Dusjrommet skal flislegges, males og pent dusjkabinett skal monteres. Dette er projektskisser:



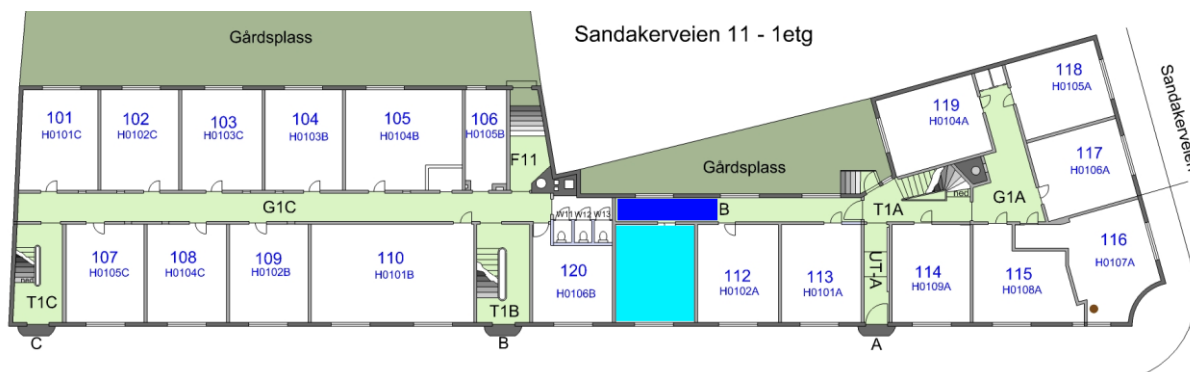


8 Mulighet: salg av fellesområde i 1.etg oppg-A

Dette blir tatt opp på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016.

AS Sandakerveien 11 har i dag en «tarm» av med fellesareal som kun benyttes i når man skal til L111. Denne kan avhendes til L111 – som tidligere har vist interesse for å kjøpe.

Ved å selge dette arealet til L111, får denne større flate og flere vinduer, samtidig med at felleskapet får mindre fellesareal å vedlikeholde, en større engangsinntekt og at aksjeeieren får en litt større andel av fellesutgiftene pr måned.



Lyseblått areal er Leilighet L111 og mørkeblått areal er området vi på neste generalforsamling kommer til å foreslå å selge til L111.

9 Mulighet: salg av fellesområde med balkong i B - 2, 3, 4 og 5 etg

Dette blir tatt opp på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016.

Styret foreslår å selge grønt område, til leilighetene som ligger ved siden av (leilighetene som heter L....06)

- Områdene har ingen verdi som rømningsvei da alle leilighetene i B og C har to nødutganger (kravene til antall nødutganger oppfylt) og fordi ingen stige bil kan komme til brannbalkongene.
- Områdene blir stadig brukt til hensetning av søppel, noe som koster oss mye penger hvert år.
- Brannbalkongene må utbedres eller fjernes. Dersom generalforsamlingen ønsker å bygge balkonger i leilighetene mot bakgården, er det ønskelig med like balkonger i grønt område.
- Dersom x06-leilighetene blir større, vil disse leiligheten ta en større andel av felleskostnadene
- Dersom områdene blir en del av leiligheter, vil det bli mindre behov for oppvarming og vi sparer penger på felleskostnader.

