

Spørsmål fra beboermøter 08.03-09.03.2022

1. Har NOBL og styret søkt noen støtteordning for rehabilitering av fasader?

NOBL svarer opp at de har vært i kontakt med Enova samt har erfaring med Husbanken fra tidligere. Ingen av disse gir støtte eller lån til det som anses å være vanlig vedlikehold. Enova stiller strenge krav til fornying for at vi skal kunne få noen støtte fra dem. Det vil si mer kost enn nytte.

2. Er det tenkt at innvendige betongskader i tak skal tas med i låneopptak til endevegger?

Ja, det er planlagt at disse skadene skal startes utbedret samtidig med vedlikehold av endevegger. Styret er ikke ferdig med å registrere skader i alle leiligheter, mangler tilbakemelding fra nærmere 50 boenheter. Viktig å presisere at betongskader i tak som kan tas nå er de som er i midten av leilighetene. NOBL har anbefalt at disse kunne tas når takprosjekt og rørfornyng var ferdigstilt. Skader ut mot balkong og luftebalkong er ikke planlagt tatt i denne omgang, NOBL anbefaler at disse avventes inntil vi vet hva som skal gjøres med langsider av blokkene. Kuldebroer langs balkonger og luftebalkonger må utbedres før vi kan få en utbedring i tak som vil være permanent.

3. Når er det tenkt oppstart på endevegger?

Så fremst forslag godkjennes på ekstraordinær generalforsamling i uke 11, kan kontrakt signeres med valgte entreprenør og arbeid starte opp i mai 2022. I første omgang vil det da være snakk om forberedende arbeider, da det er bestillingstid på materialer. Varighet på prosjekt endevegger er satt til ca. 1 år.

4. Hva har styret tenkt å gjøre med langsider av blokkene i borettslaget?

Så fremst endevegger får kommet i gang i år, er planen å gå i gang med vurderinger av langsider. Det ble som nevnt i presentasjonen fra NOBL at vi setter av penger i låneopptaket til tilstandsvurdering av balkonger. Dette som en del av prosessen i planlegging av utbedringer på langsider. Det som er helt sikkert er at endevegger skal ferdigstilles før neste prosjekt kan gå i gang.

5. Hvordan er tilstanden på betongen bak plater på endeveggene?

Vi har en rapport som forrige styret innhentet fra Consolvo. Denne tilsier at betongen ser bra ut på de bygninger de har kontrollert. Det er likevel satt av penger i byggherrebudsjettet til uforutsette kostnader.

6. Var det stor forskjell i pristilbud fra valgte entreprenør kontra de andre som ga tilbud?

Ja, det var en del variasjon på pristilbudene, men NOBL er sikker på at valgte entreprenør har gitt et korrekt tilbud. De har gode erfaringer med dette firmaet.

7. Har materialvalg for endevegger noe å si for langvegger?

Vi binder oss til ett materialvalg for både endevegger og langvegger. Tanken er at vi velger et material som krever minst mulig vedlikehold, men samtidig har lang levetid.

8. Hvordan blir endevegger avsluttet mot langvegger og gammel fasade?

Det blir prosjektert en naturlig beslagsløsning som blir stående inntil rehabilitering av langvegger.

9. Er det penger igjen etter låneopptak til Ankerveien 2?

Ja, det er penger igjen etter rehabiliteringen av A2. NOBL svarer opp at pengene står på bok og kan tilføres nødvendig vedlikehold. Dette er et gammelt borettslag med behov for fortløpende vedlikehold. Vi har vært innenfor budsjett på alle prosjekter som er gjennomført de siste årene. NOBL har ikke eksakte tall med til beboermøtene som viser hvor mye som står igjen.

10. Skal fukt og kuldegjennomtrenging på langsider tas med i dette prosjektet? Det er flere som sliter med trekk og fukt mot fasade (balkongdør, vinduer, gulv i 1.etg)

Dette er ikke hensyntatt i planlagte låneopptak. Dette må tas sammen med rehabilitering av langsider på blokkene. Vi får ikke bukt med kuldebroer før fasaden her utbedres. Det gjelder også for utskifting av balkongdører og vinduer. Kuldebroer i 1.etg er forventet utbedret ved etterisolering av både endevegger og grunnmur.

11. Vil felleskostnader øke ytterligere enn de 11% som er angitt i forbindelse med prosjektet?

Nei, ikke i år. Det er anbefalt en årlig stigning på 3-5% for å dekke generell prisstigning på varer og tjenester. Denne er ikke medtatt i årets økning.

12. Hva går egentlig pengene vi betaler inn i fellesutgifter til?

Det går til å dekke faste kostnader i borettslaget som blant annet lån, forsikring, kabel-TV og internett, samt nødvendig vedlikehold.

13. Sitter vi i borettslaget med flere lån nå etter de siste prosjektene?

Ja, det gjør vi, dette blir lån nummer 4. Det er planlagt en refinansiering, men det vil ikke gi noen gevinst per nå. Men etter hvert i senere prosjekter kan vi dra nytte av å samle alt til 1 lån.

14. Blir vi nødt til å sitte her hvert år og gå gjennom nye prosjekter?

Målet til styret er å ta vedlikeholdet i etapper for å sikre en jevn stigning av kostnader. Det gjenstår fortsatt langvegger, som vi vet må rehabiliteres. Så lenge borettslaget ikke har økonomi til å utbedre dette, blir det nødvendig med fremtidige lån. Vi kan ikke se forbi at også langvegger har et stort behov for rehabilitering. Slik styret og NOBL ser det har vi bedre kontroll på lån og økonomi ved å dele vedlikeholdet opp i flere prosjekter, uavhengig av om vi må ta opp flere lån. Kostnaden vil være den samme enten vi har 1 eller 6 lån.

15. Kan styret overstyre et «nei» i ekstraordinær generalforsamling?

Ja, det kan styret gjøre når vedlikeholdsbehovet er så stort. I tillegg må sikkerhetsansvaret til styret tas i betraktning med tanke på faren for løse fasadeplater. Men vi er avhengig av at flertallet godkjenner prosjektet for at vi skal få lånefinansiering til prosjektet. Dersom generalforsamlingen ikke godkjenner låneopptak, vil den eneste måten å finansiere prosjektet på være å øke felleskostnadene slik at borettslaget får tilført midler til konto.

16. Hvorfor har vi bare ett alternativ for endeveggene?

Styret begrunner det med at oppgaven ble satt bort til arkitekt, da vi ikke har muligheten til å hensynta 215 andelseieres meninger om hvordan endevegger burde se ut. Vi stoler på det uttrykket arkitekten har gitt oss.

Kommentarer til prosjektet:

- Pris var bedre enn forventet
- Flere liker den valgte løsningen vi har gått for (utseende på endevegger). Det vil gi et positivt visuelt inntrykk av borettslaget fra tidlig i prosjekt endevegger.
- Det er fint at vi tør å velge farger, fint at vi ikke har gått for grå endevegger.
- Det er fint at vi arbeider mot en gradvis stigning av felleskostnader, da det viser at vi hensyntar beboerens økonomi.
- Forslag om å montere varmeovner i siloer for å forhindre ytterligere skader på betong, frem til rehabilitering av langvegger kan starte.

Øvrige spørsmål og kommentarer som ikke er relatert til prosjektet:

1. De som har elbiler må ha en ordning som tilsvarer at de betaler for strøm til lading av egne biler.

Fra 01.01.2021 kom det en lov som sier at alle andelseiere har rett til å lade sin elbil eller ladbar hybridbil i borettslaget. Utgifter med å etablere disse ladestasjonene må tas av borettslaget, men hver enkelt elbil-eier betaler for den strømmen de trenger for å lade bilen. Et lite overskudd fra ladingen går til borettslaget.

2. Kan vi få utbedret fotballbanen med nye mål med nett? Ønskelig at dette blir gjort, slik at barna i borettslaget kan få spilt fotball der.

3. Kan vi fjerne jersey-steiner som står på fotballbana?

Ja, disse skal vekk. De blir ikke plassert tilbake på parkeringsplassen. De skal bort fra borettslaget.

4. Hva skal vi gjøre med måsene i år?

Vi har ikke kommet frem til noen god løsning på måse-trøbbel. Vi har ventet på en tilbakemelding på uttesting av lydanlegg i Galnåsmyra borettslag. Det viste seg å være liten suksess. Lydanlegget forstyrret mer enn bare måsene og ga forstyrrelser på høreapparatet til de som bruker det. Det blir foreslått rugekasser plassert et stykke unna blokker, som et forsøk på å få måsene til å holde seg unna.

Antall oppmøtte på beboermøter 08.-09.03: 64