

Velkommen til beboermøte



Presentasjon av tilstandsrapporten fra OBOS

24.08.2013

Styret 2013

Jan Helge Maurtvedt, Steinar Parelus, Solvor Vasshus

Vara: Kari Bjella Unneberg, Endre Daniloff

Agenda

- Hva er et beboermøte
- Kort om historikk og prosessen
- Funnene i rapporten
- Hva gjør vi nå?

Hva er et beboermøte?

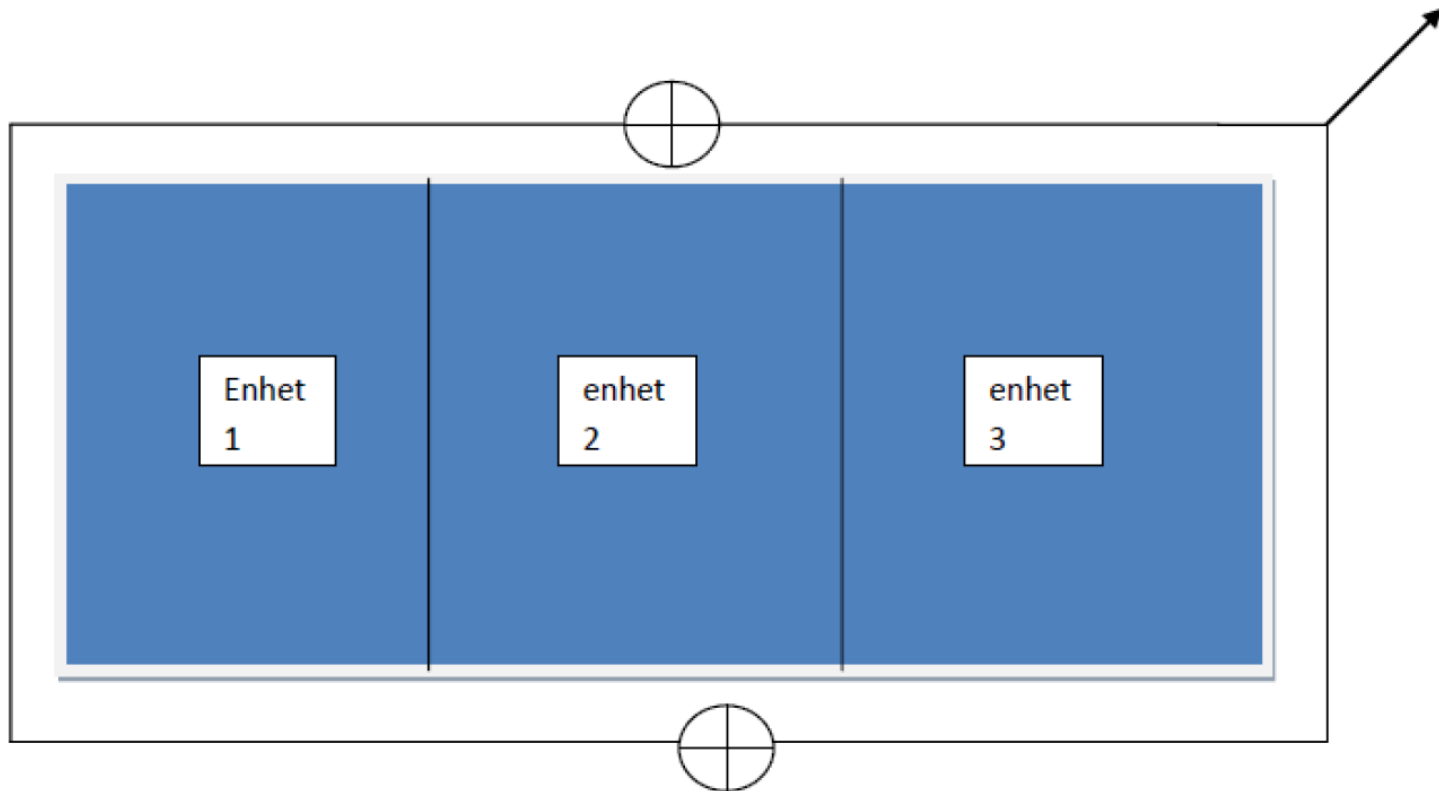
- Et diskusjonsmøte for å orientere om resultatet av arbeidet og få frem synspunkter
- Alle beboere har møte-, tale og forslagsrett
- Møtet kan ikke fatte forpliktende vedtak som påvirker økonomi og budsjett.
- Møtet kan avholde enkel håndsopprekning for å «lodde stemningen»

Tyrikollen boligsameie

- Omdannet til sameie på 80-tallet
- Hadde lenge svært hyggelig husleie
 - 750 kr/mnd i 2008.
- Fornyet tak fra 1995 til 2002
- Dugnadsdrevet vedlikehold av grøntarealer
- Svært restriktiv med øvrige investeringer.

Mantra: Det er beboer sitt ansvar...

Beboer sitt ansvar å drenere...?



Tegningen viser 3 enheter.

Den svarte streken viser dreneringen rundt rekkehuset med utløp (svart pil).

Dersom enhet 1 er den eneste som drenerer på rekka vil det ikke ha noen funksjon, ettersom skaden (Ring med kryss) er i enhet 2 "sin" drenering.

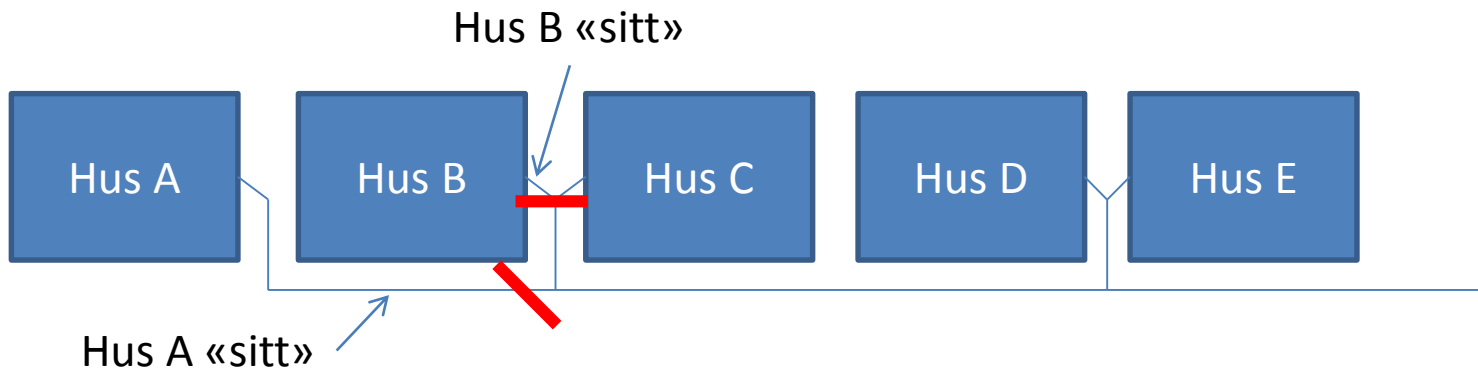
I tillegg vil enhet 1 kanskje få større problemer med fukt dersom kun han drenerer, fordi han har fylt opp med drenerende masser, og vannet fra enhet 2 og 3 finner den letteste veien inn til hans system.

Derfor er dreneringen sameiet i fellesskap sitt ansvar, ettersom det ikke vil ha noen funksjon om en eller to pr. rekkehus gjør det.

Beboer sitt ansvar å bytte soil?

§ 8

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med dette menes alt indre vedlikehold, og også det ytre vedlikehold inklusive takene på inngangspartiene, med de unntakene som er nevnt i 2 ledd.
"Untatt fra den enkeltes vedlikeholdsplikt er vedlikehold av tak, takrenner, piper og nedløp, samt anlegg for vann, avløp og elektrisk forsyning frem til forgreiningpunktene for den enkelte leilighet. Dette vedlikehold er sameiets ansvar, jfr. lov om eierseksjoner § 13 og § 8 i disse vedtektene".



- VVS- konsulent Obos avklarer ordet forgreining i vår sammenheng. Han mener deres vedtekter kan tolkes slik:
- Dersom en enhet har eget soilrør, vil enhetens forgreining være tilkoblingen til felles anlegg.
 - Dersom to enheter har felles soilrør, vil forgreiningen være koblingen i veggen rett bak toalettet. Dvs- at stammen i veggen er sameiets ansvar.

Videre kan vi jo selvfølgelig si at det ikke er slik det bør være, og at vedtektene bør endres slik at det er gitt en klar "linje" for hva som er felles og hva som er hver enkelt sameier ansvar.

Proessen

- Rapporten er basert på befaringer

1.4 GRUNNLAGSMATERIALE

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra Plan- og bygningsetatens arkiv (PBE) og arkivet i Vann- og avløpsetaten (VAV), samt informasjon fra boligsameiets representant.

Det ble avholdt byggteknisk befaring mandag 1. juli 2013 hvor følgende var tilstede:

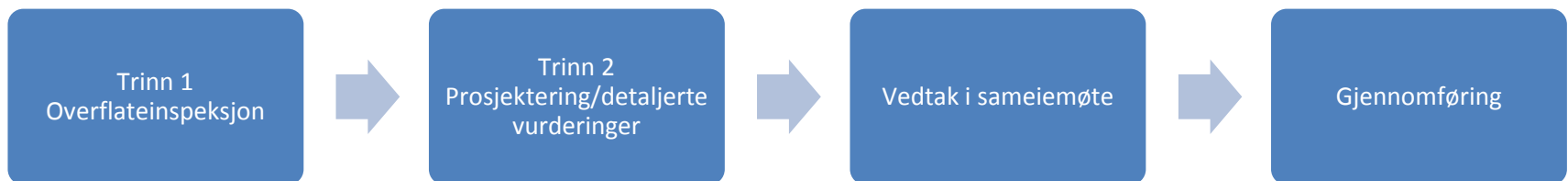
- | | | |
|------------------------|---------------------------|------------------|
| • Jan Helge Maurtvedt | styreleder | Tyrikollen Bs. |
| • Steinar Parelius | styremedlem/kontaktperson | Tyrikollen Bs. |
| • Bernt Amund Skarholt | beboer | Tyrikollen Bs. |
| • Håvard Benjaminsen | bygningsteknisk konsulent | OBOS Prosjekt AS |
| • Pål Fjellvang | bygningsteknisk konsulent | OBOS Prosjekt AS |

Det ble avholdt befaring av VVS- og Elektroanlegg 2.august 2013 hvor følgende var tilstede:

- | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------------|
| • Jan Helge Maurtvedt | styreleder | Tyrikollen Bs. |
| • Håvard Benjaminsen | bygningsteknisk konsulent | OBOS Prosjekt AS |
| • Espen Klein | bygningsteknisk konsulent | OBOS Prosjekt AS |
| • Stian Valholm | vvs- konsulent | OBOS Prosjekt AS |
| • Ken Haga | el. - konsulent | OBOS Prosjekt AS |

Dette er trinn 1... Hva skjer nå?

- Det er en grundig, systematisk men samtidig «overfladisk» vurderingsrapport.
- Trinn 2 er videre vurdering og prosjektering av tiltak som skal gjennomføres.
- Disse planene vil styret orientere om på sameiermøtet.



Oppbygning av rapporten

- Innledning
- Bygningsdata
- Tilstandsvurdering
- Tiltaksliste med kostnadsoverslag
- Videre fremdrift <- *denne siden er en oppsummering*
- Vedlegg

5 VIDERE FREMDRIFT

Den generelle tilstandsvurderingen vil gi styret i boligsameiet et godt grunnlag for riktig prioritering av fremtidige vedlikeholdsoppgaver. I det etterfølgende er en mulig fremdrift for tiltakene skissert:

1. Ytterligere kartlegging av drenering
2. Utskiftning av drenering
3. Utskiftning / kamera inspeksjon av bunnledning
4. Hyppigere vedlikehold av fellesarealer
5. Supplere dagens belysning utendørs
6. Ytre vedlikehold av vaskeriet

Anbefalt videre fremdrift for hver enkelt enhet.

Ditt eget ansvar

1. Skifte originale sluk
2. Skifte varmtvannsbereder
3. Skifte originale soilrør
4. Skifte originale stengeventiler
5. Generell kontroll og måling av elektrisk anlegg.
6. Skifte vinduer
7. Etterisolering av fasader.
8. Installere varmpumpe
9. Skifte/male skadet kledning

Ettersom det ikke er tatt en vurdering av hver enkelt enhet, anbefales tiltakene ovenfor utført avhengig av alder og tilstand i hver enkelte enhet.

Periodiske vedlikeholdsoppgaver:

- Årlig utbytting av batterier til røykvarslere og sjekk av brannslukningsapparat/brannslanger i alle boenheter.
- Inspeksjon av tak, beslag, tekking, renner og nedløp 1 gang pr. år.
- Årlig rens av utvendige kummer.

Gjennomføring av større vedlikeholdsoppgaver er en krevende og ofte kostbar prosess. For å få en best mulig utnyttelse av ressursene, anbefales boligsameiet å benytte profesjonell hjelp i gjennomføringen.

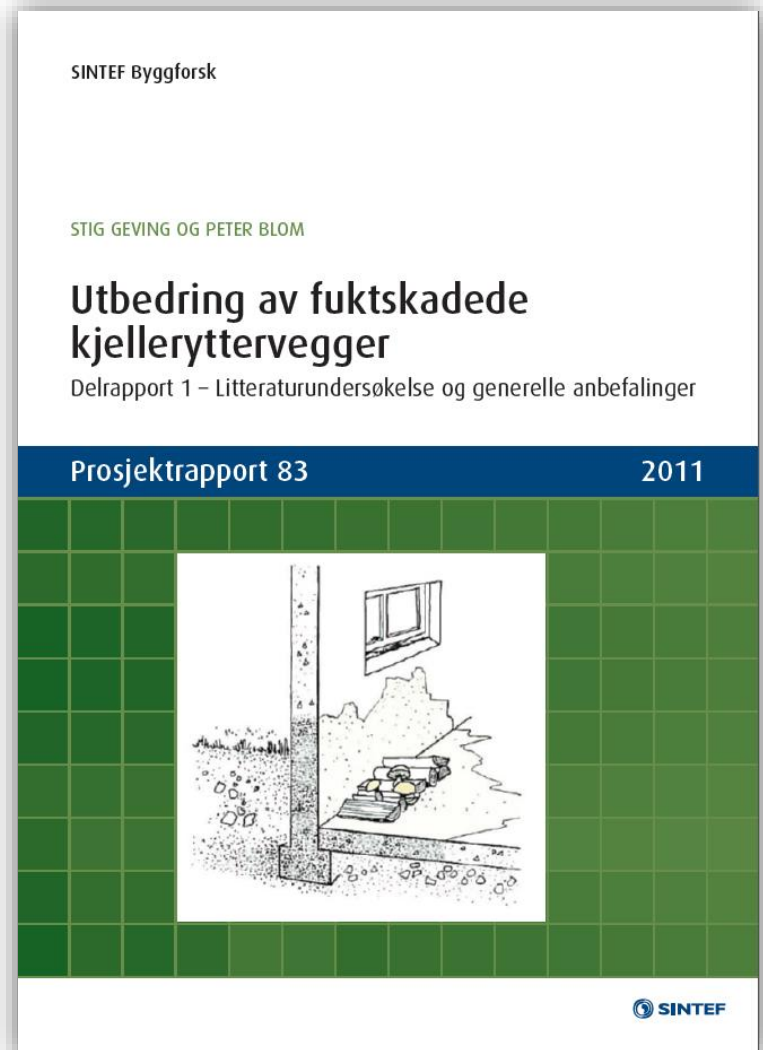
OBOS Prosjekt A/S har lang erfaring med slike prosjekter og kan bistå boligselskapet med blant annet med anbudsinnhenting, kontraktsinngåelse kontroll med gjennomføringen av tiltakene.

Drenering...

- Ytterligere kartlegging nødvendig?
- Rørene er i hovedsak fra 1958...
- Potensielt «kjempeprosjekt»..

Alternative løsninger

- Det foreligger en rapport fra Sintef som dokumenterer alternative løsninger
- Ingen av alternativene tar «problemet skikkelig ved roten» slik vi leser rapporten.
- Men elektrosmose «fungerer bedre i leire enn sand»...



Fordeler ved å gjennomføre drenering

- Alle får utvendig etterisolert kjeller og dertil hevet kvalitet på inneklima. Enøk-støtte mulig finansiering.
- Risiko for råteskader på trevegg elimineres og huset holder seg «friskt lenger»
- Vi får ledet takrennevann vekk.
Ligger i dag rør ut fra vegg «her og der».
- Alle får ny bod og ny platting. Noen plattinger kan la seg løfte vekk og tilbake på plass.
- Helhetlig oppgradering av trapper og inngangspartier
- Vi kan grave ny vannledning (inspeksjon først..) og fiberkabel (hvis det ønskes) samtidig.

Spørsmål og svar...

- Hvor mye kommer det til å koste meg?
 - Styret jobber med å få et fullstendig kostnadsbilde
 - Grovt estimat 100- 150 000 pr enhet.
- Må jeg selv rive verandaen?
 - Styret mener hver enkelt beboer bør ha dette ansvaret.
 - Eksempel fra entreprenør:
 - Tar ikke betalt for løftet,men kunden må selv sørge for evt. finmontering/justering.
 - Evt riving og bortkjøring av terrasser el boder er 390 + mva pr.time.Pr.mann.
- Må jeg selv bygge opp verandaen?
 - Vi kan også være behjelpelig med gjenoppbygging av terrasser murer eller trapper der dette er nødvendig. Timepris er 390 + mva.
- Hvor mye vil en ny veranda koste?
 - 20-30 000

Kostnadsbilde

Pr enhet	Midt	Ende
Graving	50 000	72 000
Platting/bod/hage	20-50 000	20-50 000
Trapp/inngang	10 000	10 000
Ca sum	110 000	130 000
Total for enheter	Ca 9 000 000	

110 000 annuitetslån over 20 år m 3,4% rente = **641 kr/mnd**

Felles

Byggeleder	80 000 - 150 000	*)
Asfaltering	150,- /m ² – ca 180 000	*)
Annet/beplantning etc	?	
Felles ca sum	330 000	

Foreløpige svar...

- Hva med utbygg og tilbygg?
 - Noe kan graves under, noe kan ikke.
 - De fleste originale inngangspartier kan graves under.
- Kan enkelte rekker drenere på egen hånd eller må vi vente på at alle skal gjøre det?
 - Vi er et sameie, så vi kan ikke hindre noen, men vi anbefaler at vi ser på dette sammen.
- Kan enkelte seksjoner drenere på egen hånd uten at hele rekka gjør det?
 - Igjen, vi er et sameie, så vi kan ikke hindre noen, men se skissen som viser noe av problematikken..
- Hvor gammel egen lagt drenering kan man koble seg på?
 - Sannsynligvis kan man koble på, men vi bør definere alder for å ha et nogenlunde likt vedlikeholdsintervall.
 - Styret tar ikke stilling til hvor gammel. Dette må avgjøres av fagpersoner fra seksjon til seksjon.
- Må man betale hvis man allerede har drenert?
 - Finansiering av prosjektet foreslåes gjort som samlet lån, som betjenes/nedbetales av deltagende husstander.
 - Felles kostnader må man betale for gjennom ordinær husleie.
- Hvis en eller to rekker gjør det, vil kostnaden bli tatt på fellesskapet?
 - Byggeledelse, HSA og rigging vil være sameiets ansvar så rimelig at dette er «felles»
 - Selve gravekostnaden på den enkelte seksjon.

Styrets forslag til videre fremdrift

Drenering

- Det kan være aktuelt å lage en spørreundersøkelse til alle beboere for å kartlegge:
 - Fuktproblemer (Merk at det kan være fuktproblemer uten at du har merket det.)
 - Kjeller/rømningsvei jfr punkt om dette
 - Ønske om oppgradering av hovedsikringer
- Innhente tilbud/beslutningsgrunnlag frem mot beslutning i sameiemøte april 2014.

Styrets forslag til videre fremdrift

Andre tiltak

- Styre vil budsjettere med å få inn en belysningsekspert i 2014.
- Styre vil vurdere å budsjettere med å gjennomføre rørinspeksjon 2014 eller 2015.
- Styret vil evaluere ordningen med grøntkomité mtp. om den skal videreføres i sin nåværende form eller suppleres med en profesjonell leverandør.
- Vask og maling av vaskeriet utvendig planlegges gjennomført ved vårdugnad. (Vask + to strøk betyr at noe må gjøres dagen før dugnad også)



Vi får ny forretningsfører fra nyttår

- Husk å stoppe autotrekk til Visma
- Brev med mer info om innbetalingsrutiner/giro kommer i løpet av desember
- Parkering og tillegg for utbygde enheter vil bli lagt til på den månedlige fakturaen til de beboere dette gjelder. Dette vil fremkomme av giroen.