

Mai 2018

Beboermøte 11. april 2018

Kun 30 beboere møtte. Dette kan skyldes at kunngjøring ble gitt i rundskriv februar, og ikke gjentatt i mars. Referat følger bakerst i dette rundskriv.

Dugnad/Rusken 26. april 2018

Det var godt oppmøte og mye godt arbeid ble utført. Styret oppfordrer alle beboere å rydde ved egen inngang og fortsette med å plukke opp søppel på fellesområde også når det ikke er dugnad. Spesielt viktig er det at søppel ikke blir liggende på heller gangplan.

Alle henstilles til å påse at ingen kaster søppel, sigarettneiper eller snus. Dette misfarger hellene.

Dyrehold

Det er registrert at flere beboere har husdyr, særlig hund, uten at styret har mottatt erklæring fra beboer/andelseier. Regler for dyrehold m/erklæring finner dere i utlevert beboerhefte, under husordensregler, eller på hjemmesiden. Erklæring kan også fås ved henvendelse til styret.

Manglende erklæring om dyrehold er å betrakte som mislighold av borettslagets husordensregler, og kan i verste fall medføre pålegg om salg av andel, jfr. vedtektene pkt. 7-1 og 7-2.

Bomiljøvekter

Gjennom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har borettslaget en kollektiv avtale med vektertjenester som jevnlig går runder i borettslagets eiendom. Dette er en trygghet for oss alle.

Bomiljøvekter kan kontaktes på tlf 916 60 516.

Søppel containere

På grunn av kjørerestriksjoner på kommunens gangveisystem vil containerne fortsatt bli plassert utenfor garasjeinnkjøringen. Container settes ut andre onsdag i måneden. Første utsetting blir onsdag 13 juni. Styret vil vurdere behovet og hyppighet på containere etter sommerferien. Container settes ut ca. kl 1600.

Merk at farlig avfall, elektriske artikler, bildekk mm skal ikke kastes i containeren. Se oppslag.

Restavfall skal ikke hensettes på fellesarealer eller i søppelboder i påvente av container.

Borettslagets styre

På ordinær generalforsamling 2. mai, og påfølgende konstituering, er sammensetningen av styret slik:

Styreleder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13D
Nestleder	Angelika Otten	Ravnkroken 15C
Sekretær	Stine-Marie Simensen	Ravnkroken 17A
Styremedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29E

Varemedlem Stine Ryen
Varamedlem Roar G. Fotland

Ravnkroken 15D
Ravnkroken 17D

Kontakt med styret

Borettslagets e-postadresse: nedreravnasen@styrommet.net

Hjemmeside: www.nedreravnasen.no

Borettslagets vakttelefon: 413 15 235. Merk at vakttelefonen ikke kan motta sms. Legg gjerne igjen beskjed, så ringer vi opp.

Styrommet er åpnet for andelseiere og beboere normalt første tirsdag i måneden, mellom kl 1900 og 2000. Avvik kan forekomme, men vil bli kunngjort på oppslagstavle i garasjen.

Referat fra beboermøte i Holmlia kirke 11. april 2018

Agenda

- Rehabilitering -Status og evaluering
- Utvendige betongflater
- Øvrige vedlikeholdstiltak
- Innspill fra beboere
- Spørsmålsrunde

Bakgrunn

Styret orienterte om rehabiliteringsarbeidene fra planlegging startet i 2011 til status i dag. Bakgrunnen for prosjektet var to-delt. 1) Mange lekkasjer m/kostbare reparasjoner og 2) Høyt energiforbruk.

Borettslaget har brukt svært mye penger på reparasjon av lekkasjer fra terrassene og utbedring av skader i leiligheter etter vannlekkasjer fra terrassene over. Opprinnelig terrassekonstruksjon med tunge blomsterkasser og rekkverk av betong, måtte flyttes for hver reparasjon.

I den gamle terrassekonstruksjon lå isolasjonen i overkant av membrantettingen. Dårlig avrenning medførte at isolasjonen delvis lå i vann, og ga en minimal isolering.

Plan- og prosjekteringsfasen

I planprosessen, som startet allerede i 2011, fant vi en løsning som gir betydelig energigevinst og ved eventuelle fremtidige reparasjoner. Videre framdrift var avhengig av lånefinansiering. Opprinnelig husbanklån ville være nedbetalt i april 2015, og forholdene lå til rette for ny lånefinansiering.

Prosjektering startet prosjektering i 2014, og det ble gjennomført flere beboermøter i 2014 og 2015

Styrets anbefaling om rehabilitering, med omfang, kostnadsramme og finansiering, ble godkjent i generalforsamling 27. mai 2015.

Byggefasen

Etter en anbudsrunde og videre forhandlinger, ble det etablert en kontrakt med S-Bygg AS i januar 2016. arbeidene startet opp i mars 2016, og forventet byggetid på 18 mnd. ble arbeidene overtatt etter 13 mnd. byggetid.

Det ble valgt en entreprisform hvor S-Bygg AS ble totalentreprenør, med ansvar for alle underleverandører. Totalentreprenøren var også ansvarlig for detaljprosjektering av de forhold som ikke var avklart i prisgrunnlaget.

Under byggetiden fremsto samarbeidet med totalentreprenøren som positivt, hvor mange utfordrende problemstillinger ble løst på en god måte. Det var allikevel utfordringer knyttet til noen prosjekteringsfeil, utførelse av rørleggerarbeider og ikke minst et svært dårlig samarbeid mellom han og markiseleverandøren. Mange av disse forholdene resulterte i misfornøyde beboere.

Klager ble naturligvis rettet mot styret, som oppfattet denne prosessen som svært intens og utfordrende.

Overtakelse og garantioppfølging

Feil- og mangellisten etter overtakelse i april 2017 var omfattende, men i sum godt innenfor rammen av kontrakts regulerende bestemmelser. Tidsfrister for utbedring ble stadig utsatt, og utover sommeren 2017 var S-Bygg AS svært motvillig til våre krav. Utover høsten stoppet alle utbedringer opp, og etter hvert var det minimal dialog mellom partene. Samtidig ble det avdekket flere omfattende feil og mangler. I sum er krav til S-Bygg i størrelsesorden 1 millioner kroner.

Styret besluttet å engasjere Juristene i OBOS. Ganske raskt etter svarfrist på første henvendelse, fikk vi melding om at S-Bygg AS var i likviditetsproblemer og søkte kreditorer om frivillig akkord. 14. mars i år, fikk styret melding om at S-Bygg var konkurs.

Det er ikke realistisk å forvente at borettslaget får tilstrekkelig prioritet til å hente ut penger fra konkursboet. Ved overtakelse stillet S-Bygg AS en bankgaranti, pålydende kr 2 864 561 som sikkerhet for utbedring av feil og mangler i garantitiden på 5 år. Det pågår nå et arbeid med å dokumentere det økonomiske kravet ovenfor konkursbestyrer og garantist.

Fra salen ble det påpekt at det burde ha vært gjennomført en risikovurdering av S-Bygg før kontrakt ble inngått. Bakgrunn for denne innsigelse var at S-Bygg hadde gått på et betydelig underskudd i 2015. Styret opplyste at det refererte regnskapet ble tilgjengelig flere måneder etter at kontrakt ble underskrevet (januar 2016) og følgelig ikke kjent på kontakttidspunktet.

Denne dialogen ble fulgt opp fra en annen i salen om at styret hadde gjort et dårlig «håndverk» i denne sammenheng og ikke brukt et «skikkelig prosjekteringsfirma» som hadde erfaring med prosjektledelse og som kunne ha gjort det hele så meget bedre, enn OBOS-prosjekt.

Denne problemstillingen faller på sin egen urimelighet. OBOS-konsernet er den største boligbyggeren i Norden og besitter en betydelig kunnskap innen bygg- og anlegg. Det var derfor helt naturlig at styret ville benytte seg av deres kunnskap og ikke gå ut i et ukjent landskap for å prøve å finne et firma som kunne hjelpe oss.

Bakgrunnen for at S-Bygg fikk oppdraget var at de hadde gjennomført mange store rehabiliteringsprosjekter i OBOS-tilsluttede borettslag. OBOS-prosjekt anbefalte og dette ble avgjørende da entreprenør ble valgt, i tillegg til pris og gjennomføringsbeskrivelse.

Økonomi

Styreleder gjennomgikk prosjektets økonomi, og konstaterte at det var gjennomført innenfor godkjent ramme på 62 303 459,-. Her er det postert alle kostnader relatert til rehabiliteringen,

prosjektering, byggeledelse, byggesaksomkostninger, totalentreprenør og markiser. Av godkjent låneramme på 65 mill. kroner, er det benyttet kr 63 118 304,-.

Felleskostnadene ble økt med 10 % pr oktober 2015 og ytterligere 10 % pr oktober 2017. Låneavdrag, som starter 1. april i år, er hensyntatt i dagens husleie.

Fra salen ble det etterlyst manglende informasjon om prosjektets økonomi i byggefasen.

Økonomioppfølging var fast tema i byggemøter og styremøter, og status ble gitt i flere rundskriv under byggefasen.

Reklamasjoner

Pr april 2018 er det registrert følgende reklamasjoner:

- Heller. Skader og manglende impregnering
- Erstatning skadede og manglende markiser
- Diverse prosjekteringsfeil
- Reparasjon og maling trappehus
 - Ca. 40 reklamasjonsskjema fra beboere. Hovedfunn innenfor heller, boddører, maling og vinduer

Oversikt over reklamasjoner var forberedt for planlagt ett-års garantibefaring 27. april.

Styreleder gjennomgikk status og de utfordringer vi står ovenfor i forbindelse med S-Byggs konkurs.

Advokater fra OBOS, samt OBOS-prosjekt er engasjert i håndteringen av denne prosessen, i samarbeid med styret. Alle reklamasjoner er meldt inn som krav til konkursboet, men det er tvilsomt at våre krav har tilstrekkelig prioritet.

Parallelt fremmes krav til garantist. Dette innebærer at alle reklamasjonskrav må konkretiseres mot kontrakt, referater fra byggemøte og kalkuleres. Dette arbeidet pågår fortsatt. Framdrift på utbedring av reklamasjoner er usikker.

Overflatebehandling utvendige betongflater

Betongfasadene og flislagte repoer i trappehus har store skader som må utbedres. Samtidig må alle betongflatene males på nytt. Det ble vist bilder av skader.

Styret har inngått kontrakt med murerfirma Buer & Bratfoss AS til en kostnad på ca. 3 millioner kroner. Arbeidene starter primo juni og forventes å ta 120 dager. Beboerne må påregne å rydde noe i trappehus mens arbeide pågår. Det vil komme mer informasjon når fremdrift og andre detaljer er avklart.

Øvrige vedlikeholdstiltak

Styret redegjorde for noen vedlikeholdstiltak som styret arbeider med. I løpet av høst 2018 vil det utarbeides en vedlikeholdsplan, og arbeidene vil bli tatt fortløpende etter prioritering og avhengig av borettslagets økonomiske stilling.

1. Radiatorer

Disse har som alt annet en viss levetid. Selve radiatoren har nok sikket noen år på seg, men ventilene har vært et problemområde noen år. Det er iverksatt tiltak for utbedring av disse. Nye regulatorer er bestilt og HVS er engasjert til å oppsøke de leiligheter som har flagget behov for utskifting/justering. Dette vil bli informert om når starter opp.

2. Inngangsdører og vinduer i trappeløpet.

Dette var med i rehabiliteringsprosjektet, men ble tatt ut da vi oppdaget at kostandene som ville påløpe ville bli for store. Grunnen var at ny Brannforskrift gav krav om spesielle vinduer, som blant annet ikke kunne åpnes. Styret utreder dette nærmere og prøver å finne løsninger som ikke iverksetter tiltak etter den nye forskriften. Dører som er direkte defekte og ikke kan justeres/repareres blir skiftet ut. De åpnes for at den enkelte andelseier kan bytte ut dør for egen regning. Dette vil kunne gjøres uten innsigelser.

3. Elektrisk fellesanlegg

Det har over en tid kommet forespørsler om montering av ladestasjon for el-biler. Det er klargjort for å kunne sette opp 2 ladestasjoner til felles bruk på den øvre parkeringsplassen. Når de gjelder montering av individuelle stasjoner i garasjeanlegget er det nå mulig. Ladepunkt for El-biler i garasjen er regulert i rundskriv august 2016. Montering av ladepunkter skal søkes om og det er krav om at kopi av samsvarserklæring sendes styret. Dette blant annet for å kontrollere at forbruk ikke overskrider anleggets kapasitet. Strømforsyningen til den enkelte ladestasjon skal gå via eiers sikringskap og måler, og kapasiteten er i første rekke avhengig av stigeledningens kapasitet. Dette er el-montørens ansvar.

Vi har kontrollert at den trafoen som forsyner borettslaget har god tilstrekkelig kapasitet for ytterligere ladning. Styret vil komme med mer informasjon om forsyningssituasjonen.

4. Ventilasjonsanlegg

Styreleder informerte om dagens situasjon. Akutte situasjoner har blitt behandlet fortløpende, men totalsituasjonen skal utredes etter hvert.

5. Individuell energimåling

Dette er et tema som har vært på agendaen i flere omganger, men har ikke gitt noe resultat i denne problemstillingen. Styreleder snakket litt rundt løsninger og ny teknologi, men ingen konklusjon. Målingen gjelder både oppvarming og varmt tappevann. Styret vil se på saken på nytt og vil informere om hva som kan bli en løsning.

Innspill fra beboere

- Sykling forbudt skilt for gangplan må settes opp. Dette er nå montert.
- Skiltet for gjennomgang forbudt mellom 23-25 bør flyttes lengre ned ved trappen. (Nedre del). Styret vil se på all skilting.
- Overvåkningskamera i garasjen. Nye kamera er montert utenfor garasjeinnkjøring og på parkeringsplass. Gamle kamera m/monitoreringsutstyr er skiftet ut.
- Rengjøring av søppelrom og containere. Styret vil arbeide for bedre rutiner med rengjøring.
- Snørydding. Utfordrende med god nok snørydding siste sesong med unormalt mye snø. Styret vil følge opp vaktmestertjenestene
- Parkering. Parkeringskontroll planlegges iverksatt høsten 2018. Feilparkerte biler vil bli fjernet, men styret har begrensede fullmakter for borttauing.
- Beplantning. Det er ikke ønskelig med utstrakt beplantning på gangplanet, men styret vil arbeide med en plan for «forskjønning».
- Flagging. Det er utfordrende å finne frivillige til flaggheis og firing. Frivillige bes å henvende seg til styret.

Spørsmålsrunde

Er det mulig å betale ned andel felleslån individuelt, IN-ordning? Prosjektet må være ferdigstilt. En IN-ordning begrenser handlefrihet ved vurdering av avtale om fastrente, og begge tiltak krever vedtak fra generalforsamling. Styret vil sjekke dette ut og komme tilbake med en eventuell sak.

Fukt i boder mulig feil fra S-bygg, følges opp.

Markiser - krangel mellom S bygg og Hilmar Hammerhei AS. Lagring av markisene er kritikkverdig. Hvorfor ble det gjort på denne måten? Styreleder redegjorde for dette. Dette ble oppdaget først i sluttfasen.

Hvorfor er markisene montert i underkant? Styreleder redegjorde for dette.

Taket over markisene er for smal og den er blitt forskjøvet i vinter - klag til Hilmar Hammerhei AS. Telefon: 64 97 69 90. Det forutsetter at HH er leverandøren.

Lufteventiler (lokket på innsiden) skal stå med åpning opp. Tips: skyll den samtidig; det finnes også pollenfilter. Se FVD-dokumentsamling på våre nettsider (helt til slutt)

<http://nedreravnasen.no/fdv-til-beboere-pdf?attach=0>

Parkering Hallagerbakken barnehage. Barnehagen har satt opp et parkeringsskilt på gavlveggen mot parkeringsplassen som reserverer plasser for barnehagen. Ifølge Tom Lier er det de 5 plassene i bakken foran barnehagen, som barnehagen kan disponere i åpningstiden. Styret tar dette opp med barnehagen.