

Til beboerne i Lersolveien borettslag, spesielt til de som ikke var til stede på beboermøtet 14. januar

INFORMASJON OM SPØRSMÅL OG SVAR FRA BEBOERMØTET 14. JANUAR 2015

Aller først kan vi opplyse til de som ikke har fått det med seg: Entreprenøren starter arbeidet første dag etter påske og skal være ferdig til fellesferien. Om de rekker ferdigplanering av plenene til det, må vi ta som det kommer. Styret kommer til å sende ut informasjon fortløpende utover våren når det skjer noe.

EN PRESISERING PÅ HVA SOM SKAL STEMMES OVER ++

På møtet oppsto det litt uklarheter som ble oppklart. Det som ikke har kommet klart frem er at inkludert i oppgitt pris er maling av vinduer og balkongdør og vegg under balkongdøren. Hermund fra Obos Prosjekt var ganske klar på at vinduene må tas da det er 15 år siden de var nye. Vinduer er ofte det første som får skader. Det er imidlertid en forskjell i Del A og Del B som var litt uklart.

Del A: Dersom det ikke skulle bli 2/3 flertall for å få nye balkonger i år slik det er lagt frem, vil en av to ting skje: 1) Sette opp balkonger med akkurat samme størrelse som i dag slik at det ikke trengs generalforsamlingens godkjenning. Styret har nemlig rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikehold som dette er.

2) Alle balkongene blir skåret ned (selvfølgelig også sjekket om råten har gått inn i noen gulv) og samtlige balkongdører blir sperret, lenge. Å gå gjennom en ny prosess vil ta tid og koste oss veldig mye mer. Og lite trivelig uten balkong i minst et år til.

Del B: **I Alt 1 ligger kun maling av vinduene/balkongdørene på de veggene det har vært inngrep i forbindelse med balkongene. Hvis Alt 1 velges blir altså ikke vinduene på de andre veggene malt.**

I Alt 2 der alle veggene skal males, blir samtlige vinduer og balkongdører malt.

Økonomi

Er husleieøkning basert på alternativ 1 eller 2?

Budsjettet er basert på makspris (viser til innkallingen til beboermøtet der kostnadene står), men er konservativt hevet og kan vise seg å ikke være tilstrekkelig. I så fall en mindre økning igjen i september.

Hva blir totalt låneopptak?

Det kan vi ikke si noe eksakt om før etter generalforsamlingen, dessuten har vi i dag fått vite at Harald (vår midlertidige konsulent i Obos) slutter i sin jobb 27. februar. Dette kan lage litt logistikkproblemer for oss.

Det vi kan love er at Obos, som har egne folk som driver med slikt, vil forhandle frem best mulig resultat for oss. Renten er heldigvis lav og kommer til å bli det lenge nok til vårt formål.

Er det anledning til å betale oppussing direkte på individuelt grunnlag?

Det er ikke lagt opp til dette, men OBOS har en såkalt "IN-avtale" som kan gjøre det mulig å nedbetale egen andel av fellesgjeld individuelt. Inntredelse i denne må imidlertid bestemmes av ordinær generalforsamling og vil utløse noen administrasjonsgebyrer både for borettslag og beboer. Ikke automatisk lønnsomt.

Er dagens husleieøkning ift prosjekterte utgifter, eller er en økning i september helt sikkert?

Økningen er i utgangspunktet ift prosjektert ramme, men er satt konservativt. (Forretningsfører foreslo i utgangspunktet 25%, mot de 20% som styret valgte å gå for i første omgang.)

Byggteknisk og visuelt etc

Materialer

Arkitekten søkte om å få bruke aluminium til selve balkongveggene, premalte og laget slik at det ser ut som plank. Blankt nei. Vi er opptatt at det skal være så vedlikeholdsfritt som mulig. Det er derfor valgt å bruke Kebony som er en spesialimpregnert (giftfri) furu som bare skal vaskes når det trengs. Impregnert treverk egner seg ikke godt til å males på, dessuten vil det fordyre veldig å måtte male balkongene nå og evt. hvert 4.-5. år. Beboerne skal heller ikke male balkongene innvendig. Håndløperen blir som sagt i premalt aluminium, så den blir bare å tørke av. Det som noen vil reagere på, er at når balkongene er nye, er treverket mørkebrunt. Vær og vind vil i løpet av ½ til ¾ år gjøre treverket nærmest sølvgrått. Leder har selv Kebonyterrasser på hytta, og er veldig fornøyd.

Vil ikke støpte gulv bli veldig tungt?

OBOS prosjekt mener det er en god konstruksjon som føles trygg og solid. Lettgulv er vurdert, men vil støye mer. Betonggulv blir belagt med polyuretan under tretremmer.

Er «åpne gulv» (evt med tremmer over) vurdert?

Nei, dette er mer alminnelig på industrielle bygg. Arkitekten mener dette vil oppleves skranglete og at det vil bli vesentlig mere lyd fra både bruk og f.eks vind.

Hvordan kombineres skråstag med port i 1. etasje?

Skråstaket avsluttes før porten.

Er det vurdert om innfestede søyler vil utgjøre en kuldebro?

Det blir isolert bak søylene mot vegg, men noe isolasjonstap vil det være. Total flate som får mindre isoleringsevne er likevel regnet som marginal. OBOS prosjekt er ikke bekymret for "mørkere felter" på innsiden bak nye søyler.

Hva med Get-kabler som kommer ned ved balkong?

Disse må ivaretas av entreprenør

Hvordan vil blomsterkassene bli festet med tanke på sikkerhet?

Det har ikke vært diskutert helt ned på detaljnivå ennå, men entreprenører har veldig strenge regler for all type sikkerhet. Styret skal imidlertid passe på at festingen blir helt sikker. Sannsynligvis skrudd fast på ett eller annet vis.

Er det helt nødvendig å ta balkongene i år?

Vi har ikke noen skriftlig rapport fra Obos Prosjekt på det, men Hermund fra Obos Prosjekt var meget tydelig på beboermøtet at det pr nå ikke kan garanteres at det ikke allerede kan ha gått råte inn under noen stuegulv. Dessuten har denne prosessen krevet mye tid, og det vil høyst sannsynlig bli en god del dyrere å gjøre det til neste år. Det viktigste er imidlertid å ta råten før den kommer for langt.

Kan spikerslag for markiser komme i konflikt med bæresøyler?

Spikerslaget kappes i så fall der søylene kommer.

Progresjon

Arbeidet utføres blokk for blokk, med start fra 48/50. Det rives balkonger på to og to blokker av gangen.

Kan ikke eksisterende trapper gjenbrukes?

Nei. Det kan bli noe høydeforskjell fra eksisterende balkonger, men det er også behov for repos på utsiden av port (dvs et dypere trinn, som gjør at man ikke stuper ut da det er utadslående porter). Uklart om gjenbruk vil bli vesentlig billigere, arkitekt mener nye trapper over det hele vil gi et mer helhetlig inntrykk. Dessuten blir de nye trappene festet til balkongen slik at de er fleksible dersom underlaget endrer seg/synker litt e.l.

Størrelse på balkongene

Ved å trikse og mikse litt fikk arkitekten Plan- og bygg til å godta 10 cm dypere balkonger. Dvs 1,45 m målt fra vindusvegg. De nåværende vertikale støttestolpene på innsiden av balkongen og likeledes håndløperne, går nokså nøyaktig 10 cm inn på balkongen. Så i praksis får vi egentlig 20 cm mer plass i dybden☺. Disse stolpene kommer på utsiden i en adskillig mer diskret variant og håndløperen skal ikke ta plass i dybden.

Blir det harmonisering av plattinger/bakkeforhold i forbindelse med oppussing?

Balkongarbeidene skal ikke berøre grunn, så ingen endring (utover landingshelle for ny trapp). Og mulig busker som står tett foran balkongene.

Støy under arbeidsperioden?

Arbeider skal i utgangspunktet gjøres i tidsrommet 07-17, så noe støy må påregnes. Da stolpene bl.a. skal festes i gulvskille på loft, blir det en del tråkking og aktivitet på loft i tillegg til ute.

Spørsmål om tegninger med mer detaljer, spesielt leskjermer?

Arkitekt har ikke dette umiddelbart for hånden, men viser til at det vil bli ganske tilsvarende dagens løsning.

Styret er klar over at enkelte beboere opplever skuffelse over at det er begrenset handlingsrom for generalforsamlingen når det gjelder utforming, materialer, størrelse og utseende på balkongene. Styret deler denne frustrasjonen. I tråd med vedtak gjort på ekstraordinær generalforsamling 2014 var det styrets ambisjon å kunne presentere alternativer som innebar både mindre og større endring fra dagens utforming. Dessverre har dette vist seg svært vanskelig å innfri. For å låne ord fra vår arkitekt: «Prosjektet har vært den muliges kunst hvor vi har forsøkt å tøyne de stramme rammer som Byantikvaren har gitt oss». Det som gjorde at vi fikk lov til å endre utseende noe fra det vi har nå, er at arkitektene har tegnet balkongene nesten identisk med de opprinnelige. Vi håper likevel at nye balkonger vil utgjøre en positiv ansiktsløftning for blokkene våre og oppleves som en oppgradering både funksjonelt og estetisk.

Håper flest mulig kommer på generalforsamlingen 😊

Vennlig hilsen

Styret

19.01.2015

Er skjerming valgfritt?

I utgangspunktet nei. Det er planlagt lik montering overalt, delvis for helhetsinntrykkets skyld, men styret ønsker å få til mulighet for nedmontering slik at de som ønsker det, kan sette skjerm i boden. På begge sider for de i annen etasje og på én side der trappen ikke er, i første kun på den siden det ikke er nedgang. Balkongene leveres med skjerming nokså like i størrelse og form som de noen allerede har, men helt nøytrale i frostet glass e.l. Materiale og utseende avgjøres på et litt senere tidspunkt.

Hvordan vil blomsterkassene festes med tanke på sikkerhet, slik at de ikke detter/låser ned?

Er det noe entreprenører er forpliktet til å tenke på, så er det sikkerhet. I kontraktsforslaget er det et eget, langt avsnitt om det. Blomsterkassene blir festet skikkelig, antakelig med skruer, slik at sikkerheten er sikret.

Hva med markiser?

Må demonteres for puss av fasade.

Vil innfesting i grunnmur være gjennomgående, dvs inn til evt bod på innsiden?

Nei, det benyttes s.k limanker. (hva betyr s.k?)