
Tveita Borettslag – informasjon

Orientering om løpende saker i borettslaget - "Halvårsmelding"

Etter årets Generalforsamling har styret fulgt opp løpende prosjekter og iverksatt det som ble bestemt på Generalforsamlingen. Her følger en kort gjennomgang av status:

FASADEPROSJEKTET

Alle reklamasjoner er utført og prosjektet er avsluttet. Sluttsum er kr 192 mill. Det er kr. 4 mill. mer enn i prognosen som ble lagt fram på årets generalforsamling. Det meste av overskridelsen gjelder bestillinger av arbeider som ikke var medtatt opprinnelig, så som vinduer i korridorer og vaskerier, maling av underetasjen, håndløpere i smijern.

I tillegg arbeides det med etterisolering av yttervegger ved branntreppene, forsterkede markiser over store balkonger i 1. etasje (av sikkerhetsmessige grunner), samt maling og betongrehabilitering på takene.

GARASJENE I KJELLERENE

Betongrehabilitering og maling av garasjene er i gang. Det er oppdaget til dels store skader på bærende søyler, noe som medfører en noe forsinket framdrift, men som også viser hvor nødvendig dette arbeidet er.

GARASJETAK OG UTEAREALER

Tekking av garasjetak er tilnærmet fullført, og det meste av massene er tilbakeført. Nye belegningssteiner lagt, nye utemøbler og lekeapparater er på plass. Denne oppgraderingen er støttet med midler fra Groruddalprosjektet via Husbanken. Det samme gjelder ny beplantning som nå utføres av ISS, på grunnlag av anbudstilbud. Beplantningen skjer både oppe på garasjetaket og på områdene rundt blokkene. I den forbindelse blir noen gamle og syke trær felt, og erstattet med nye. Beplantningen skal fullføres neste år. Blomsterkassene i vestibylen blir også gjennomgått og forbedret.

VÅTROMSPROSJEKTET

Arbeidene er i nå gang i den siste blokken, Nkv.1. Framdrift og økonomi er som planlagt.

HEISER

Arbeidene er påbegynt og første heis skiftes i Nkv.5 i løpet av høsten. For videre framdrift se oppslag.

ENØK, VARME OG VARMTVANN

Vi beklager visse problemer med varmtvann i sommer. Det skyldes i hovedsak defekte kraner i enkelte leiligheter, noe som medfører at kaldt vann kommer inn i varmtvannsledningene, og motsatt. Å finne slike feil tar dessverre tid.

Det er også utfordringer med gammelt utstyr i varmesentral og spredernett, bl.a at reservedeler ikke finnes lenger. Vi setter nå inn ny fyrkjele og oljebrenner i varmesentralen med en høyere utnyttelsesgrad for å forbedre effektiviteten og hindre feil. Hele varmeanlegget, inkludert radiatorene i leilighetene, blir gjennomgått med sikte på å foreta nødvendig fornyelser. I disse dager gjennomfører vi, som første ledd, en rens av rørstrekk og radiatorer med sikte på en bedre varmeoverføring til leilighetene.

Etter å ha engasjert nytt konsulentfirma, ETA Energi AS, er ENØK-prosjektet kommet på rett vei og vi er sikre på at det vil gi oss de besparelser som var forespeilet. Det tar imidlertid noe mer tid å komme i mål.

Først del av gjenvinningsprosjektet med CO2 varmpumper, med en effekt på 300kW, fungerer nå som forutsatt og vi produserer varmt tappevann via disse. Neste år skal det installeres konvensjonelle varmpumper slik at restenergien fra avkastluften også bidrar til oppvarming av leilighetene. Gjennom disse installasjonene vil vi gjenvinne ca. 85 % av energien fra avkastluften fra blokkene.

UTBEDRING AV BARNEHAGEN

Etter at forslaget om utbygging ble nedstemt på den ordinære generalforsamlingen, nedsatte styret en gruppe for å utrede mulige alternative løsninger for disse lokalene. Utredningen klargjorde at det fram til 2014 er kun to realistiske alternativer: Utbedringer i henhold til utleiekontrakt, pålegg fra kommunen og forpliktelser som ansvarlig utleier, eller utbedring kombinert med utvidelse etter avtale med kommunen. Begge alternativene krever investeringer med låneopptak ut over det styret har myndighet til å beslutte. Resultatet ble lagt fram i innkalling til ekstraordinær generalforsamling. Da denne ble stoppet med påstander om ulovlig innkalling, er styret kommet i en svært klempt posisjon. Det vil være lovstridig ikke umiddelbart å sette i gang utbedringer, men styret har ikke fått hjemmel for nødvendige lånopptak til å finansiere arbeidene.

DRIFT - ØKONOMI

De mange sakene borettslaget arbeider med, er svært krevende for driftskontoret. Vi ber beboerne om forståelse for at enkelte saker kan ta tid å få ordnet, og ber om at alle klager levers skriftlig. I tillegg til prosjektene er det flere saker som trenger opprydding, som ulovlig hundehold, ulovlig (uregistrert) framleie, mangelfull og feilaktig skilting av inngangsdører og postkasser, med mer.

En kombinasjon av ekstremt kald vinter og forsinkelser i gjennomføringen av ENØK-tiltakene har gitt større kostnader til oppvarming og varmt vann enn forutsatt. Det er derfor tatt tiltak for å begrense budsjettoverskridelsen, bl.a. ved å begrense bruk av vikarer og overtid.

Prosjektene følger i hovedsak framdrift og budsjett, men noen ekstra kostnader kommer i tillegg som følge av tidligere nevnte tilleggsarbeider i fasadeprosjektet. Ekstra utgifter har også kommet som følge av nødvendige utskiftninger i varmeanlegg og varmesentral. Pipen fra varmesentralen over taket i Nkv.5 holder på å ramle sammen og må repareres.

Til de av dere som synes styret setter i gang for mye for raskt vil vi minne om blokkenes alder og begrenset levetid for materialer og konstruksjoner. Mye er tatt utvendig, men også innvendige installasjoner (anleggene) trenger sårt en fornyelse. *Det har vært, og er mye forsømt vedlikehold å ta igjen. Når det ikke vedlikeholdes i tide, blir det gjerne ekstra kostbart.*

INFORMASJON

Styret erkjenner at informasjonen til beboerne kunne ha vært bedre, og arbeider med å forbedre denne. Spesielt vil vi forbedre hjemmesidene på internett, rydde opp og forbedre bruken av oppslagstavlene i vestibylene, og supplere med rundskriv når dette trengs.

Tveita 4. oktober 2011

Styret