

Ospeli borettslag

Referat fra beboermøte Utskiftingsplan for vinduer

17.10.2012 kl 19.00
Borghilds Minne.

Styret takker alle fremmøtte og representant for produsent og entreprenør for fremmøte.

Det er vanskelig å fange opp ordrett alle spørsmål men vi håper skrevet ikke har utelatt mye og at de som ikke var tilstede vil ha fått sine spørsmål besvart her. Vi har også mottatt noen eposter med spørsmål som vi regner som besvart her.

Vi minner om at det på ekstraordinær generalforsamling skal stemmes for at en gjennomfører utskiftingsplan med låneopptak som foreslått av styret. Tilleggsvalg til hver enkelt er ikke del av avstemming.

Referat fra beboermøte.

Rolf Solberg ønsket på vegne av styret alle fremmøtte velkommen og informerte om at møtet hadde en uformell setting hvor en kunne spørre om det en lurte på.

Med på møtet var Jan Garnes fra Garnes og Tor Kilde som uavhengig konsulent som Garnes hadde valgt å ta med seg.

Det ble rettet en stor takk til Ingunn som har jobbet mye med saken.

Ingunn informerte så for å besvare flere spørsmål som var dukket opp i forkant av møtet. Vinduene som skal skiftes er de som ikke ble byttet i 2003 når vestveggen ble rehabilitert. Heller ikke vinduer som er skiftet etter dette blir byttet på ny.

Det vil bli frosted glass som standard i baderom.

Videre vil det være tilleggsvalg om en vil benytte frosted glass i trappeoppgang.



Dør mot terreng vil kunne byttes med tilleggskostnad. De som ikke har dør kan få satt inn dette også mot tilleggskostnad.

De som ikke velger skyvedør på altan får byttet eksisterende altandør. Skyvedør er en opsjon som vil medføre en ekstra kostnad.

De som har dør mot hage uten vindu vil få et tilbud på å bytte denne med ny dør mot tilleggskostnad.

Etter innledning ble ordet gitt på rundgang etter håndsopprekning.

Spørsmål og svar.

1. Inngår vinduene mot vest i soverom som ikke ble byttet i 2003 med i dette?

Ja, alle vinduene som ikke ble byttet i 2003 eller i etterkant vil bli byttet nå.

Garnes informerer om at vinduene fra NorDan har blitt benyttet av dem i 35 år og har god erfaring med disse.

2. Er dette de samme type vinduene som ble benyttet sist?

Nei, vinduene nå blir fra en annen leverandør. De vinduene som ble skiftet i 2003 etter rehabilitering minner om de vinduene vi nå vil få.

U-verdi som beskriver varmetap på nye vinduer er på 1.2. Til lavere tall dess mindre varmetap. Dette tilfredstiller dagens byggetekniske krav.

3. Vil skyvedør erstatte stuevindu og lite vindu ved siden av?

Ja, skyvedør vil erstatte de to vinduene. (Skisser vil komme til ekstraordinær generalforsamling)

Om en setter inn skyvedør og erstatter eksisterende dør med vindu vil da dette vinduet kunne åpnes for lufting? (I dag kan et av vinduene som erstattes av skyvedør åpnes)

Styret har ikke vurdert om dette vinduet kan åpnes eller ikke. Garnes informerer om at de vil levere det borettslaget bestemmer. Skyvedør er med drager oppe, det vil være en liten vegg igjen mot nabo slik at det blir plass til strømkontakt. Det er mye forskjellig plassering av strømkontakter slik at mange vil få behov for elektriker noe som ikke er med i pristilbud.

Vil en kunne beholde blyglass i små vinduer ut mot veien? Er nye vinduer av samme størrelse?

Garnes svarer at det er veldig liten sannsynlighet for dette. Blyvinduer kan kuttes ned men det er ofte dyrt. Blyvinduer har ofte seget og en kan ikke ta høyde for at disse passer.

En vil forsøke å ta nøyaktig rammemål på disse. Styret vil forsøke å få et prisoverslag.

4. Om en bytter eksisterende altandør med vindu kan en få vindu helt til gulv slik at en slipper å bygge vegg og tapetsere etc?

Dette vil bli en fasadeendring som det må søkes på.

Hva med punkterte vinduer som har blitt byttet? Er det kun glass som er byttet?

Sannsynligvis er det kun glasset som er byttet. Ut fra oversikt til styret var ikke dette spesifikke vindu byttet etter 2003 slik at dette blir da byttet nå uansett.

Er det blitt vurdert å sette glass inn under der hvor altantak går ut slik at en får en type "vinterhage"?

Nei, dette må det søkes om til generalforsamling da det er fasadeendring.

5. Må skyvedør gå helt til betong? Vil det ikke være et rimeligere alternativ om denne bare går til bærebjelke.

Styret har kun gått for et alternativ pga logistikk og utseende.

Kan en da gjøre dette på egenhånd (sette inn mindre skyvedør)?

Stein informerer om at begge typer skyvedører er godkjent av generalforsamling og at en kan gjøre dette på egenhånd ved å takke nei til tilbudet om skyvedør. Om dette bli billigere tør ikke styret si.

6. Hva med vinduer som har blitt byttet på egenhånd i etterkant av rehabilitering 2003, vil en kunne få kompensert dette?

Generelt er styret ansvarlig for vedlikehold og andelseier skal kontakte styret ved behov for utskifting. I tilfellet som nevnes var vinduer byttet i 2006. Styret tar dette opp som egen sak på neste styremøte.

7. Hvilken type frostet glass blir det?

Garnes vil ta med noen prøver til Generalforsamling.

8. Blir det gjort noe med eksisterende balkongdører?

Ja, eksisterende dør vil bli byttet med ny. (For dem som ikke velger skyvedør)

9. Hvor mye vil et lån på 6 millioner gi utslag på felleskostnad?

På tilbud vi har fått med låneopptak på 6 millioner over 30 år utgjør dette kr 471 per måned per andel med dagens rente.

Om en velger skyvedør blir dette en merkostnad som det betales en engangssum for. Alle tilvalg betales det en engangssum for.

10. Har vi oversikt over hvilke vinduer som er dårlige?

Styret har ikke en komplett oversikt over hvilke vinduer som er punktert, ikke kan åpnes etc.

Lagets vinduer har gått ut på dato og da sparer en mye penger på å bytte samtlige, også de som tilsynelatende er i god stand. Med nye vinduer får en også bedre inneklima og sparer mye på varmetap.

11. Vil de som får støyreducerende vinduer få satt inn en ekstra ventil?

Ja, som en del av dette blir støyreducerende frittstående ventil på 40dB tatt med.

Andeler som har soverom/stue ut mot veien vil få støyreducerende vinduer.

12. Hva med soveromsvinduer som ble byttet i 2003 som ikke er støyreducerende?

Beklageligvis så fikk man ikke gjennomslag for støyreducerende vinduer i soverom under rehabilitering i 2003. Disse vil ikke bli byttet nå som en del av vedlikeholdsplan. Det ble stilt spørsmål rundt hvorfor en satt inn støyreducerende i stue og ikke i soverom. Rigmor Sørensen, daværende styremedlem, informerer om at hun ønsket dette men hennes forslag ikke tatt til følge.

Ingen vinduer byttet i 2003 byttes nå.

13. Hvilken type vinduer har vi i dag? Får vi nå vinduer hengslet på midten?

Nye vinduer er husmor vindu. De kan snus rundt for å vaskes fra innsiden og kan låses i luftestilling.

14. Hvorfor skal vinduer i altankroken skiftes når disse er i perfekt stand?

Lagets vinduer har gått ut på dato og da sparer en mye penger på å bytte samtlige, også de som tilsynelatende er i god stand. Med nye vinduer får en også bedre inneklima og sparer mye på varmetap.

En vanlig bolig er beregnet på 80-100år. Levetid på vinduer er beregnet på 35-40 år så

alle vinduene her er nå over levetid. At vi opplever punkterte vinduer er også et tegn på at disse er gått ut på dato.

40% av energitap er via vindu. Vinduer med lavere U-verdi vil være energibesparende. Et vindu kan stå i 100 år men teknisk så er disse gått ut på dato. Byggtekniske krav er endret svært mye de siste 40 år. Vinduer for 40 år siden hadde U-verdi mellom 2.6 og 3.0 den gangen. Sannsynligvis er disse verdiene ytterligere redusert.

15. Spørsmål rundt vinduene vi har i dag. Om disse dugger på innsiden er dette tegn på noe?

Det er klassisk eksempel på for tett luft med for mye luftfuktighet inne. Dette vil vi nå løse med bedre ventilasjon.

16. Hvor mye penger sparer vi som følge av spart energi?

Kilde viser til at i et annet borettslag har en sett opp til kr 500 i sparte strømudgifter hver måned. Når en summerer opp økt rentefradrag og spart strøm så er det snakk om en marginal økning. Det har en del å si hva som en bruker som komfort temperatur, om en har 20 grader, 25 grader eller 30 grader inne. Om en i veggkonstruksjon ikke har to trinns tetning så får en varmetap gjennom vegg, det skal ikke være luft lekkasje rundt vindu. **Der hvor det i 2003 er trekk rundt vindu er det gjort en for dårlig jobb. For de dette er tilfelle for så meldes det fra til styret slik at vi kan få Garnes til å se på dette samtidig.**

18. Er det søknadspliktig til kommunen når en må inn med drager over i forbindelse med skyvedør.

Det kan tyder på at dette er søknadspliktig men styret vil undersøke i forkant av rehabilitering. Om en forsterker en bærevegg pga vedlikehold er det ikke søknadspliktig. I dette tilfellet er det et grensetilfelle.

19. Hva med vindu i trappeoppgang som i dag kan åpnes men som er for langt oppe til å fysisk trygt kunne åpnes?

En kan ikke rokkere om vinduene da en i fasade har lite, stort, alternerende hele veien. Det er også bærende konstruksjon.

Det er enighet om at en ikke trenger et vindu her som kan åpnes.

20. Vil en få mange reklamasjoner her som ved utbytte av gatedører?

Garnes svarer at de ikke ønsker en eneste reklamasjon. De som jobber daglig har sjekklister hvor det minste avvik tas med. Garnes vil gjøre sitt beste for å unngå at slikt skjer.

21. Når blir oppstart?

Sannsynlig oppstart er tidlig våren 2013. Fullføring av dette ta rundt 6 måneder.

22. Må de som skal ha støyvinduer betale noe for disse?

Nei, prisforskjellen er så liten at det ikke blir tillegg.

Kan en få hvite vinduer innvendig? Får en vinduer i polymert MDF eller tre?

Om andelseier stiller med lister av tre og disse er på plass den dagen Garnes kommer for å skifte kan disse settes på.

Endelig utførelse er ikke avklart.

23. Vil man få priser på tillegssvalg før generalforsamling?

Nei, priser vil komme i etterkant av generalforsamling.

24. Trenger en 2/3 flertall for å godkjenne låneopptak?

Nei, det trengs simpelt flertall for å gjennomføre låneopptak og gjennomføre utskiftingsplan.

25. Vil styret kunne reforhandle lån.

Styret har undersøkt rundt dette men vi har nylig refinansiert lån for å rehabilitere rør og da har det ikke så mye for seg å samle alt i ett lån. Hadde andre lån vært eldre ville dette vært mer hensiktsmessig.

26. Hva er plan B om en ikke får godkjenning for utskifting nå?

Rehabilitering av vinduer vil gjennomføres men over tid og da totalt til en høyere kostnad. Styret ser seg nødt til å gjennomføre rehabilitering av vinduer som ble startet i 2003 til det beste for alle i laget.

Styret takker alle fremmøtte.

Styret, Ospeli