

Ospeli borettslag

Innkalling til beboermøte utskiftingsplan for vinduer onsdag 17/10 2012 kl 19.00 Borghilds Minne.

Styret har gleden av å kalle inn til et beboermøte rundt utskiftingsplan for vinduer. Vi stiller med produsent og utførende entreprenør for å kunne svare på spørsmål.

Dere vil kort tid etter møtet få endelig forslag til utskiftingsplan som dere frem til 25/10 kan vurdere alternativer og ta stilling til. Den 25/10 blir det avstemming hvor en trenger enkelt flertall for å vedta utskiftingsplan.

1. Hvorfor lager styret en utskiftingsplan for vinduer?

Deler av vinduene i laget har ikke blitt byttet siden de var nye i 1970. Dette er langt over normal levetid og mange vinduer er nå i så dårlig forfatning at de i løpet av kort tid må skiftes uansett. Det er styrets ansvar å vedlikeholde bygningene og ved å gjøre en samlet operasjon blir jobben mye rimeligere enn om vi bytter dem enkeltvis på timepris.

Det er viktig å understreke at man også oppnår stor energibesparelse, bedre inn klima og mye mindre støy ved å gjennomføre utskiftingsplanen.

2. Hvorfor er ikke vinduene byttet ut allerede?

Det ble på generalforsamlingen i 1989 vedtatt å utarbeide en vedlikeholdsplan. I 1992 gav en enstemmig generalforsamling styret fullmakt til å videreføre arbeidet med vedlikeholdsplan med en forutsetning at styret drøfter forslag til tiltak med beboerne. På generalforsamling i 1993 ble det godkjent utbedring av skorsteiner samt omteking av baldakiner. På generalforsamling i 1996 ble det godkjent utbedring av takrenner og takpapp. I 1998 ble vedlikehold av vinduer, ytterdør og terrassedør foreslått utbedret men det ble bestemt at en foretok en ny inspeksjon i år 2000. På generalforsamling år 2000 ble det opplyst om at styret har inngått en avtale med BOB om

å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget for perioden år 2000-2001 som skal oppjusteres hvert annet år. I 2002 ble "Rehabilitering av borettslaget 13. mill" tatt opp, den ble da stemt ned. Videre ble balkongdører trukket ut av konseptet mens en valgte å gå videre med å bytte gatedører. En valgte også å rehabilitere del av fasade vest for kr 4.4 millioner. I samme referat fra 2002 fremmes det behov for at alle balkongdører minus 1 bør skiftes i 2014.

På generalforsamling i 2003 ble det foreslått å fullføre rehabilitering på vestsiden men ble stemt ned.

Etter 2003 er det ikke tatt opp vedlikehold på generalforsamling, og konsekvensen er at det nå er mange som sliter med kvaliteten på de originale vinduene.

3. Hvem vil gjøre jobben?



Styret har fått et tilbud fra Byggmester Jostein Garnes AS som vi ønsker å benytte. Garnes har veldig gode referanser og var rimeligst både på totalpris på vinduer og på tilleggsoppsjoner. Styret er også godt fornøyd med kommunikasjonen vi har hatt med Garnes underveis i prosessen med å velge leverandør. Garnes stiller på møtet for å kunne svare eventuelle spørsmål.

4. Hva foreslås å gjøres?

Vinduer i stue, kjøkken, bad, trapp og soverom mot øst må byttes. Dette blir en fullføring av rehabilitering som ble startet i 2003 der fasade vest ble rehabilitert for 4.4 millioner.

Restrerende rehabilitering som nå foreslås anslås å komme på 5.2 millioner.



5. Hvilke tilleggsopsjoner vil en få tilbud på?

A. Skyvedør til altan.

Flere andelstakere ønsker skyvedør til altan. Garnes tilbyr hver enkelt andelseier å få satt inn dette og beboer vil da dekke forskjell på kostnad fra å sette inn vinduer og å sette inn skyvedør.

Det ble tillatt installasjon av skyvedør til altan på generalforsamling 2011, de som siden har satt inn skyvedør får kompensert tilsvarende utbytting av originale vinduer.

B. Erstatning av eksisterende altandør med vindu.

De som velger opsjon A får også mulighet til å gjøre noe med eksisterende altandør. I stedet for å bytte denne ut settes det inn vegg med vindu tilsvarende størrelse som vindu i dør slik at det ikke blir en fasadeendring.

C. Ekstra dør ut mot terreng

Garnes tilbyr også å sette inn ekstra dør ut mot terreng og den enkelte andelshaver vil da få redusert kostnaden dette medfører med det som det ville kostet å bytte vindu.

Dør mot terreng i samtlige hus ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling i 1975. Ikke alle valgte å benytte seg av dette da, men nå kan man altså få utført dette.

D. Frostet vindu i trapp

Andelseier vil få velge om en ønsker gjennomskiktig eller frostet glass i trappoppgang.

E. Støyreducerende vindu inkl ventil på soverom og stue.

Styret har undersøkt støynivå, og for de deler av laget som grenser mot vei vil vi foreslå å bruke støyreducerende vinduer på soverom og stue. For de andeler som ligger inne i laget vil styret foreslå å benytte vanlige vinduer (som har litt bedre varmeisolering enn de støyreducerende). Begge typer isolerer mye bedre på varme og støy enn eksisterende vinduer.

6. Hvilke type vinduer benyttes?

Tilbudet vi har innhentet er med NorDan vinduer, som er samme merke som benyttet tidligere. Det er med aluminiumsbelagt tre og er tilnærmet vedlikeholdsfritt.

Vanlige vinduer har 33dB og $U=1.2$. Støyreducerende har 38dB og $U=1.3$.

I baderom blir det benyttet frostet glass med 33db og $U=1.2$.

Henvendelser til styret

Styret ber om at alle henvendelser som ønskes besvart/behandlet sendes skriftlig pr. e-post til styret@ospeli.no, alternativt legges i nestleders postkasse (Lillehatten 308, brev merkes med "Styret i Ospeli BRL").

Styret, 7. Oktober 2012

Undersøkelse rundt ønsker

Styret kan tenke seg at en på beboermøtet tar med seg det lille skjema under og gir en uforpliktende tilbakemelding. Vi har da mulighet til å justere noe før ekstraordinær generalforsamling.

SPØRSMÅL	JA	NEI
Jeg synes det er fornuftig å fullføre rehabilitering slik foreslått		
A. Jeg ønsker skyvedør		
B. Jeg ønsker vindu hvor altandør er		
C. Jeg ønsker dør ut mot terreng		
D. Jeg ønsker frostet vindu i trapp		
E. Jeg vil ha vindu type foreslått av styret		
Jeg bor i rekke:		