**Beboerbrev Sameiet Voksenkollveien 5 August 2018**

Som dere er kjent med har det i år kommet opp en rekke saker som har krevet arbeid og utgifter. Styret har inntatt den holdning at det er bedre å få gjort alt nå, lånefinansiere det og nedbetale lånet over fellesutgiftene, enn å trekke arbeidet ut når det kanskje blir dyrere, både fordi det blir oppsplittet og fordi et utbedringsbehov over tid bare øker i omfang.

Vi har hatt flere prosjekter.

**1: Råteprosjektet.**

I mange år har man byttet ut terrassedører på grunn av råte. Vi kan konstatere at materialvalg og utførelse da husene ble bygget var slik at dørene råtnet fordi det ikke ble sikret godt nok mot inntrenging av vann. Vi har bedt alle som har råteproblemer melde fra. Vi hadde to håndverkere som inspiserte og ga tilbud og arbeidet er nå under utførelse. I 2018 ( eventuelt 19 for noen) blir det byttet ut i alt 26 terrassedører. En del vinduer må også tas. Vi diskuterte å gå for aluminiums dører på fellesmøtet, og det har vi gjort. Noe dyrere, men ingen råte.

Totalt budsjett på 2,6 millioner. Men da håper vi det er mange år til flere dører må byttes.

**2: Tak og vanning**

I vår viste det seg at vaktmestertjenesten ikke fungerte. Mer om det nedenfor. Vannet slo vi på ved dugnaden og da sprutet det vann mange steder, men ikke på takene. Det hadde åpenbart stått vann i anlegget i vinter. Det viste seg ved inspeksjon at vanningsanlegget fungerte meget dårlig der hvor vann kom opp på grunn av at slangene på taket hadde hull og koblinger var i stykker. Vi bragte inn En hjelpende hånd (1HH). Arbeidet med å få bragt dem inn og igangsatt dette midt i travleste sesongen førte til at den ustoppelige solen og tørken ødela takene våre.

1HH fikk installert helt nytt vanningsanlegg på taket og reparert alle tilførsler. Det skal installeres timere for av og på. DISSE SKAL KUN BETJENES AV 1HH med unntak av ordning som gjelder for Bygg nr 7 og 9. Der er fortsatt noen ventiler som kan skrus på. Disse må ikke røres. 1HH har nå totalansvar for taket.

På grunn av solskader ble det også lagt ut torv og muld på takene og frø. Vi vet noen, særlig de på toppen, ble plaget av nedfall på terrassen. Det kan vi bare beklage, men nå er det forhåpentligvis over.

Arbeid på tak er vanskelig og dyrt og budsjett for dette ble 750.000 hvorav 2/3 var for vanningsanlegget. Men fra nå av skal 1HH slå av og på vann, påse at anlegget fungerer og klippe gress på taket. 3 stk sydvendte tak (nr 75, nr 5 og nr 3), har vært hardest rammet av ekstrem været og har fått mye ugress på takene til tross for uførte tiltak.. Noen steder ser det nesten ut som et buskas. Det er planlagt et tidlig vedlikehold av takene i år med fokus på disse takene. Fjerning av ugress, nye frø legges på inkl. gjødsling.

Vi har tatt opp med 1HH at takprosjektet har medført mye ugress, meget høyt voksende sådan, og at det er reist spørsmål om det var behov for mer torv eller om man skulle latt det være som det var. Vi har gitt uttrykk for at vi forventer at 1HH sørger for at vi får levert til neste år grønne tak med gress og mindre ugress. Alminnelig vedlikehold og klipp av taket ligger alt i den avtalen vi har med dem, men i år kreves det noe mer og uten at vi skal få noen ekstra regning for det.

**3: Heiser.**

Det offentlige inspiserer som kjent heiser og gir pålegg. Vi var i år lite heldig og 4 av heisene trengte utskifting av dyre deler. Samtidig har regulerings regimet ført til at vi må ha en årlig serviceavtale på 100.000 med en av de oligopoliaktige heismontørene. Til sammen vil heisene i år komme oss på 420.000. Men da har disse dyre delene blitt byttet på alle 7 heisene og bør holde 10 år til.

**4: Branninspeksjonen.**

Dette er også et område der det offentlige inspiserer. Og det er vi vel alle glade for. Men det koster penger. Mangel listen er blitt utbedret. Bl.a fungerte ikke branndøren mellom garasjen for 7 og 9.

**5: Rør og ventilasjonsrens**

Det er nå ca 10 og 15 år siden husene ble bygget. I bygningsmassen er det en rekke rør for luft ventilasjon og avløp. I disse rørene danner det seg avleiringer. Fra kjøkkenviftene kan det avleire seg fett som kan gi brann tilløp og i avløpene andre slags forstoppelser. Siden skade hos en lett kan skade andre er det best å være i forkant. Vi har nå renset og det hele kom på ca 150.000. Forhåpentligvis 10 år til neste gang.

**6: Radon**

Vi har gjennomført anbefalt Radon tester. Noen leiligheter er mer utsatt en andre. De mest utsatte har fått i gang tiltak som er en felleskaps utgift. Samlet utgift er budsjettert med 120.000. Vi vil foreta noen nye tester etter at ventilasjon i garasjene nå er utbedret og skal fungere.

**7: Fellesventilasjon**

I garasjene har vi fellesventilasjon og i noen hus er der store vifter på taket som lufter leilighetene. Disse har hatt tekniske problemer. Noen har ikke fungert og filtere har i liten grad vært skiftet. Dette er nå gått grundig igjennom slik at alt fungerer. Budsjett for dette er ca 80.000.

**8: Nye piper**

På husene med gass peiser viste det seg i fjor at pipen, som er av kosmetisk art, var svært usikkert bygget. På toppen lå det store tunge skiferplater som hvilte på 4 pinner som var underdimensjonert. Dette måtte utbedres. Et firma startet på det og utbedret det viktigste, men som mange andre håndverkere var tid noe de hadde nok av. Arbeidet er ennå ikke ferdigstilt og styret maser og maser og vil eventuelt finne en ny leverandør. Dette er budsjettert til 115.000.

**9: Dårlig trekk.**

En del piper har så dårlig trekk at peiser ikke kan brukes eller gir sjenerende røk til naboen. Dette ansees som en konstruksjonsfeil. Alle har fått forespørsmål om de har problem med dette og 10 piper vil nå få montert avtrekksvifte. Sum 250.000.

**10: Dårlig isolasjon**

I fjor la kanskje noen merke til at på visse tak var det betydelig tilløp til is dannelse og lange istapper. Dette skyldes varmetap gjennom taket og følgelig isdannelse. Dette er ikke godt for bygningene.

Styret arbeider med saken der planen er å tilføre isolasjon uten å måtte rive ned tak og vegger. Arbeid er ikke igangsatt, men er budsjettert til kr. 150.000.

**11: Garasjene**

Vi har hatt en del kostander i vinter med porter som ikke lukker seg. En trenger fornyelse. Anbud innhentet og total kost er anslått kr. 100.000.

**12: Gjesteparkering**

Gjesteparkeringen nedenfor garasjeinngangen til THV 3 er grusdekket og lite tiltalende. Når det regner renner det ned til inngangen til THV 7. Tanken er å flate ut plassen noe, en lav steinsetting rundt og dekke den med asfalt. Anbud mottatt på 150.000. Dette er ikke igangsatt.

**13: Beplantning**

Som vi berørte på årsmøtet er der to store planlagte utbygginger oppover i THV, utover den som nå er i ferd med å avsluttes. Det er ikke usannsynlig at vi vil leve ved en anleggsvei i 10 år.

Dette er noe styret vil ta opp med kommunen for å be om tiltak som sikrer skolevei for stadig flere barn, vei kvalitet, ytterligere opparbeidelse av den bekken som renner langs veiens nederste del og om mulig andre tiltak som kan beskytte oss.

Vi setter imidlertid ikke vår lit til at Oslo kommune vil gjøre det vi har behov for. Etter forespørsel hos fagkyndige ble vi anbefalt å plante trær som kan fungere som støv og lydskjermer. Det er faktisk bedre enn en plankevegg, som jo heller ikke er pent. Vi har som dere ser fått plantet en del trær som skal beskytte og arbeid med det gjenstår. Videre er THV 75 og 77 ganske ubeskyttet mot THV og ferdsel der. Jordsmonnet er ikke det beste og løsninger utredes.

Vi er plaget av at barn i nabosameiet og eneboligene bruker våre fellesarealer som sitt og noen naboer har antydet at det har de rett til ihht friluftsloven. Ved THV 5 vil vi derfor sette opp en hekk som beskytter som sykling og fri ferdsel. Samlet budsjett er på 250.000.

**14: Ny vaktmester.**

Mange har hatt et godt forhold til Gjermund. Han har lang vei fra Rakkestad, men han har fulgt husene fra de ble bygget. I vår ble han satt ut av spill på grunn av noe sykdom. Vi oppdaget da at det firma vi hadde avtale med, Gjermunds, var innfusjonert i et annet der Gjermund bare var deleier. Da vi henvendte oss til dem i vår fikk vi en relativt kjølig mottagelse. Bl.a. ved at de mente at vi ikke hadde noen avtale med dem. Det hadde imidlertid ikke hindret dem fra å sende regninger hver måned.

Så kom problemene med takene der det viste seg at av alle våre tjenesteytere hadde ingen eget ansvar for vanningsanlegget. Hvilket kan forklare noe av problemene.

Vi har hatt følgende avtaler:

* Vaktmester Gjermund
* Firma som vasker
* 1 HH har stått for snørydding av veier. (Gangveier har Gjermund tatt, av og til)
* Grønt og rent har klippet takene

Videre, hver gang vi trenger rørlegger, elektriker snekker osv har styret fungerte som tiltaksansvarlig og ringt i øst og vest da de vi har brukt før kanskje ikke gjorde jobben i rett tid og vi måtte finne nye.

Med 7 forskjellige hus blir dette rett og slett for mye.

Vi har derfor nå inngått en avtale med 1HH som skal utføre alle de oppgaver vi før hadde 4 forskjellige til å gjøre.

Det vil komme et infoskriv for hvordan vi skal forholde oss til 1HH angående løpende driftsrelaterte vaktmesterforhold samt hastesaker og eller akutte hendelser som kan oppstå.

Dette blir nok noe dyrere enn å splitte det opp og la hver konkurrere på pris. Men om vi skulle betale noen for å administrere dette ville det bli dyrere. Og med en leverandør kan de ikke skylde på hverandre. Hvilket de har gjort i år med vanningsanlegget som ikke ble tømt.

Denne avtalen er ikke et ekteskap så om sameiet kommer til at det ikke fungerer, eller de vil ha noen andre med totalansvar kan den selvsagt sies opp.

**15: Garasjevask søppelrom og diverse annet.**

Hver vår pleier vi å ha garasjevask. På grunn av problemene rundt vaktmesterfunksjonen ble det ikke gjort. Det vil bli gjort nå i høst.

Videre er det noen søppelrom innendørs der stanken er sterk og der det kreves vask og rensning. Dette vil og bli gjort i høst.

Trappevask har vært mindre tilfredsstillende i den senere tid. De ble oppsagt i Juni og fra 1 oktober tar 1 HH over.

Vi har også fått en elektriker til å sjekke alle el-kablene i takrenner og nedløpsrør. De skal virke til vinteren. Mange hadde feil og mangler.

**16: Finansiering**

Alle disse tiltakene krever mer kontanter enn det vi har. Å sende ut en innkalling på 3 millioner til sameierne er ikke noen god ide. Vi har derfor tatt opp et lån i OBOS bank på 3millioner. Renten er 3,5%. I realiteten har de bedre sikkerhet enn pant, men det hjelper ikke. Vi har bedt om 6 års nedbetalingstid.

Basert på at vi fremover må ventes å få vesentlig lavere vedlikeholdskostnader enn til nå skal det være rom for å nedbetale lånet. Men uventede ting kan jo hende.

I forhold til vårt budsjetterte behov innebærer låneopptaket en buffer på 400.000. Det burde holde.

Som dere ser av ovenstående er det enkelt tiltak man også kan utsette etter hvert som man vet med større sikkerhet hva de totale kostnadene blir. De store tallene vi snakker om i budsjettet er basert på anbud eller så er arbeidet alt gjort. Vi bør derfor har god kontroll over situasjonen.

Fellesutgiftene har ikke vær øket siden 1 Januar 2016. Styret synes det må være rimelig å heve disse ihht inflasjon i de 3 årene som er gått, gjør man ikke slik reduserer man i realiteten fellesutgiftene over tid. Således ser vi ikke på dette som en reell økning, men snarere å ta igjen det som kanskje burde vært en årlig justering.

Styret vil komme tilbake med detaljer om dette.

**17: Sameiermøte ?**

Noen undres på om alt dette var noe som krever godkjennelse av et sameiermøte. Dette har vi vurdert og bl.a. diskutert med OBOS. Det følger av vedtekter og gjeldende lov at styret har ansvar for vedlikehold og at de har fullmakt til å gjøre det som trengs i den forbindelse. Større oppgraderinger investeringer er noe annet, men i dette budsjettet utgjør de en mindre del, og noe kan om ønskelig utsettes. Videre har styret fullmakt til å trekke på lån for å finansiere større vedlikeholdsbehov.

Styret håper med dette fyldige brevet å ha orientert tilstrekkelig. Er det mange som ønsker et sameiermøte for å få ytterligere informasjon hører vi gjerne om det og vil da arrangere et slikt.