Beboerbrev nr 4 22 november 2021

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
|  |

 |

Kjære sameiere

Dere har alle sett «teltet» som har dekket en del av Nr.9 i lengre tid.

Grunnen til dette er de mange fuktskadene vi har hatt med vann som lekker inn i bordkledningen. Vi har hatt store anstrengelser med å finne årsaken til lekkasjene. Resultatet har vært litt varierende da vi har funnet flere årsaker som, mangelfull membran på balkongdekket, løse fliser, manglende terskel, manglende tetning mot underside balkongdør og mot vegger, alt for små nedløp som lett blitt tilstoppet, vann som føres inn i panelet via en fuge i balkongdekket, innfesting av dagens rekkverk som punkterer membranen og gir lekkasje osv osv.

Vi har hatt hjelp til å analysere problemene knyttet til balkongene der lekkasjene kommer fra. Konklusjonen hittil er at alle balkongene i nr. 7—75 og 77 må bygges om. Mange av feilene vi har funnet er fra opprinnelig bygging, men dessverre gikk entreprenøren konkurs for mange år siden.

Vi har hatt god ekspertise i styret, da ett styremedlem er bygningsingeniør og en er VVS fagmann. Videre har vi engasjert OBOS prosjekt for å hjelpe til med prosessen.

I høst har vi prøvd ut løsningen som ekspertene kom frem til på to balkonger, en i hver etasje.

Det har tatt tid med disse prøvebalkongene. Stillas og «telt» har stått oppe altfor lenge. Dette skyldes at man innså at dagens rekkverk ikke kunne brukes. Man har søkt å finne nytt materiale da tre ikke er optimalt. Det ble besluttet å bruke rekkverk i behandlet stål som er litt dyrere enn tre, men de er vedlikeholdsfrie.  Det vil også redusere kostnadene når husene skal males, da rekkverkene er vedlikeholdsfrie.

Videre har vi sett at tre-gjerdene over noen garasjeinnganger er så gjennområtne og lealause at de kan falle ned om uhellet er ute. De blir også byttet til rekkverk av ny type.

Styret har tidligere informert om at vi vil innkalle et beløp for å dekke kostnadene ved de to prøve-balkongene, samt rekkverkene over garasje-innkjørslene.  Vi har fortsatt en viss diskusjon om prisen, men vi kan nå informere om at vi vil kalle inn kr. 600.000 i tillegg til fellesutgiftene 1 februar. Ekstra innkallingen tilsvarer litt under 2 mnd. fellesutgifter.

Det blir ikke gjort mer med balkonger før i 2022. Vi vil innkalle til sameiermøte i januar. Det er bedre enn desember.  Der vil problemene og de tekniske løsningene blir forklart i mer detalj, og vi vil ha OBOS prosjekt og kanskje entreprenøren til stede.

Det er for tidlig å si noe endelig om pris for hele prosjektet.  Vi vil bl.a. undersøke om alle balkongene må utbedres eller om vi noen steder kan beholde balkongene slik de er, det kan spare sameiet for kostnader uten å gå på akkord med de tekniske kravene.

Hilsen

Styret