

BEBOERINFO

SLETTAELVA BORETTSLAG

Juni 2008

Utgis av styret

Geir Fenes - styreleder

(Tb. 3 tlf 994 26 835)

Meri Isaksson

(Kv. 17 tlf 996 41 689)

Siv Nordmo

(Kv. 60 tlf 77 65 00 06)

Gunnar Davidsson -

nestleder

(Kv. 64 tlf 916 76 990)

www.slettabo.no

UTSKIFTING AV PANEL

Som opplyst på generalforsamlingen i vår og også på tidligere års generalforsamlinger står vi ovenfor relativt omfattende arbeid med utskifting av panel på en del vegger. I hovedsak gjelder dette "sørvegger" som er spesielt utsatt for sol, vind og nedbør.

Som kjent ble det sommeren 2007 skiftet panel på 2 hus i Tirilbakken. Med bakgrunn i vurderinger som da ble gjort, bestilte vi anbud på utskifting av vegger på ytterligere 3 av boligene i feltet. Dette gjelder Kantarellvegen 52, 56 og 60. Vi ba om anbud fra 3 entreprenører og fikk tilbud fra 2, hvorav vi valgte det rimeligste – fra TBBL Servicesentral.

Arbeidet med disse tre er nå langt på vei fullført. Imidlertid viser det seg at skadene er mer omfattende enn først antatt, bl.a. viser det seg at vinduer er skadet slik at de må skiftes.

Når styret foretok den vanlige gjennomgangen av feltet i vår så vi at det var nødvendig å vurdere flere leiligheter. Vi ba derfor TBBL Servicesentral om å foreta en vurdering av ytterligere 18 leiligheter. Konklusjonen av denne undersøkelsen er at på 5 hus er panelen skadet slik at den må skiftes så raskt som mulig. Disse er Kantarellvegen 40, 55, 63, 64 og 68. Styret har engasjert Servicesentralen til å utbedre disse. Dette arbeidet begynner umiddelbart etter ferien og vil forhåpentligvis være fullført før høsten. Imidlertid er det sannsynlig at arbeidet er mer omfattende enn planlagt slik at noen må utsettes til neste vår. Det er svært viktig at andelseier stiller opp og maler boligen umiddelbart slik at ikke veggene blir stående ubehandlet over vinteren.

Videre har Servicesentralen vurdert veggene på Kantarellvegen 37, 39, 48, 65, 67 og Tirilbakken 1 i noe bedre tilstand – men anbefaler at disse også bør utbedres i løpet av et par år. Styret er innstilt på at disse utbedres sommeren 2009. Veggene på Kantarellvegen 2, 15, 51 og 54 vurderes å være i noe bedre forfatning enn de som er nevnt tidligere, men må males så snart råd

er. Herved går oppfordringen til de aktuelle andelseierne – maling kan fås hos et av styremedlemmene.

Vi regner med at de utbedringer som er bestemt gjennomført i år samt 6 til neste år kan foretas innenfor borettslaget driftsbudsjett samt den reserve som er opparbeidet.

På bakgrunn av skadeomfanget som nå avtegner seg må vi vurdere om vi skal engasjere en teknisk konsulent for å gjennomføre en totalgjennomgang / tilstandsvurdering.

En slik tilstandsvurdering vil være hensiktsmessig i forbindelse med planlegging av vedlikeholdsarbeidet i kommende år.

Styret understreker nødvendigheten av at alle tar så godt vare på boligen sin som mulig. Dette må skje med maling av veggene selv om de synes "slitte" og at enkelte bord kanskje burde vært skiftet. Vi advarer mot at det nå skapes forventninger blant "alle" om at de snart skal få skiftet panel og at nødvendig vedlikehold derfor kan sløyfes. Å skifte panel på én vegg koster fort kr 100.000 dersom vinduene også er skadet. Slik styret vurderer situasjonen nå, mener vi derfor at det er uaktuelt med en generell oppgradering av leilighetene i borettslaget.

En slik oppgradering måtte i såfall lånefinansieres, det ville få konsekvenser for fellesutgiftene.