

BEBOERINFO

FEBRUAR 2010

SLETTAELVA BORETTSLAG

www.slettabo.no

Utgis av styret

Geir Fenes – styreleder

geir.fenes@live.no

(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)

GENERALFORSAMLING 2010

Avholdes på Slettaelva grendehus den 15. april 2010. Saker som ønskes tatt opp må sendes styret innen 18. mars. Styreleder Geir Fenes og Siv Nordmo er på valg i år. Vara-medlemmer til styret og valgkomité skal også velges. Interesserte bes kontakte valgkomiteen bestående av Anders Aasheim i K62 og Merete Jessen i K6.

VEDLIKEHOLD

Som kjent er det utbedret utvendig panel og vinduer på en rekke av borettslagets leiligheter de senere år. Selv om utvelgelsen av hvilke vegger som skal utbedres har vært gjort i samarbeid med teknisk fagkyndige, har likevel dette arbeidet representert en betydelig utfordring for styret. For å få en teknisk vurdering av tilstanden av panel samt kyndig hjelp i planlegging og prioritering av framtidig vedlikehold besluttet styret å leie inn

TBBLs tekniske avdeling til å foreta en slik vurdering. Dette arbeidet er nå gjennomført og rapporten foreligger. Vi gjengir her konklusjonene:

Sammendrag og oppsummering av tiltak:

"Bygningene fremstår i dag med et noe varierende behov for vedlikehold utvendig på de enkelte bygningene, det skiller på tilstanden på de forskjellige yttervegger avhengig retning i terrenget. Størst slitasje er det på vegger og vindu vendt mot sør og vest, enten på deler av veggen eller enkelte kledningsbord. At enkelte bord er mer skadet enn andre på en vegg kan tyde på særlig dårlig kvalitet på enkelte kledningsbord. Skader er foreløpig i hovedsak av estetisk art, i form av uttørring, oppsprekking og krumming av kledningsbord, dette medfører at maling sprekker og flasser og gjør vedlikeholdsarbeidet med skraping og maling til en arbeidskrevende prosess. Vi anbefaler å vente med ytterligere utbedringer på kledning på grunnlag av at det i 2009 er utført utvendig maling på kledning. Ved å utsette utbedringer kan borettslaget bygge opp kapital slik at det kan utføres større utbedringer i et tiltak. Vi anbefaler at det gjøres ny vurdering av utvendig kledning i 2014, med særskilt vurdering av sør og vest vegger på K2, K5, K6, K12, K13, K15, K16, K29, K47, K51, K63, K 64, K66, K 68, K70, K72 hvor det er meldt fra beboere om særskilt dårlig tilstand. Vestveggen i K19 er kledning så skadet at vi anbefaler utbedringer i 2011."

Gjennomføring av rehabilitering og vedlikehold er krevende prosess. Ved å utsette dette vedlikeholdet noen år, oppnår vi et større anbud og det vil være gunstigere å innhente hjelp med prosjektering, tilbudsinnhenting, kontraktsinngåelse

og eventuelt prosjekt- og byggeledelse/byggekontroll. Styret planlegger å følge konklusjonene i TBBLs anbefaling.

HOVEDSTOPPEKRAN / VARMTVANNSTANK

Beklageligvis har vi hatt flere tilfeller med lekkasjer i tilknytning til varmtvannstank. Varmtvannstank, pakninger etc. nærmer seg forventet levealder. Det innebærer at mange vil oppleve at varmtvannstanken slutter å virke samt at nye lekkasjer vil oppstå. Kostnad med utskifting av varmtvannstank er andelseiers ansvar mens lekkasjer belastes borettslaget forsikring. Vi har hatt flere tilfeller (og også meldinger om) at boligens hovedstoppekran ikke lar seg avstenge. Hovedstoppekrane er borettslagets ansvar. Alvorlige situasjoner kan oppstå når boligens hovedstoppekrane ikke lar seg stenge – det betyr at vi har en situasjon som vi ikke kan leve med. Styret iverksetter nå arbeid med å innhente tilbud på utskifting av samtlige hovedstoppekrane i borettslaget. I denne forbindelse vil det være gunstig også å få skiftet varmtvannstank samt utsatte pakninger for å forebygge lekkasjer. Vi planlegger i samme forbindelse å gjennomføre en såkalt "vannsjekk" som kan gi rabatt på borettslagets forsikring. Styret vurderer flere alternativer på hvordan utskifting av varmtvannstank/pakninger etc. skal gjennomføres. Vi kommer tilbake til dette med forslag til vedtak på borettslagets generalforsamling den 15. April.

DIGITAL DEKODER

Vi gjør oppmerksom på at digital dekode og modem som er installert i alle leiligheter er borettslagets eiendom og må ikke fjernes ved salg.