



INFO VEDRØRENDE VEDLIKEHOLDSPROSJEKTENE

Vi er nå ferdig med vedlikeholdsprosjektene som startet opp i 2015. Kun noen få avvik og tilleggsjobber gjenstår på rørfornyingen. Der har Olimb frist til 15. Januar 2018 med å bli ferdige.

Styret ønsker med dette skrivet å gi litt info om hvordan dette har gått og hvor mye dette har kostet fellesskapet.

Vi må faktisk tilbake til 2013 for å finne begynnelsen på dette. Fra 2013 til 2015 pågikk et forprosjekt med avstemminger i Generalforsamlinger for å finne ut hva som skulle gjøres og til hvilken pris. Resultatet av dette er det dere har fått utbedret de siste tre årene.

Kort oppsummert vil hele regnskapet se slik ut:

E1 Bygningsmessige arbeider ved Petter Bakøy AS	52,3 MNOK
E2 Rørfornyning ved Olimb	25,5 MNOK
E3 Brannvarslingsanlegg ved Bravida	4,5 MNOK
E4 Ventilasjon ved Trønderblikk AS	1,1 MNOK
E5 Administrasjon TOBB / Styret	4,1 MNOK

Totalt kr 87,5 MNOK

Lån

For å finansiere dette har vi lånt til sammen 75 MNOK. Grunnen til at vi ikke måtte låne mer er at vi har brukt av oppsparte midler (6 MNOK) og vi satte tidlig opp felleskostnadene for å ligge foran prosjektet i kostnadsøkningen. Dermed kunne vi bruke av innbetalte midler til å unngå låneopptak. Det betyr også at dere nå har passert toppen på andelen av felleskostnadene disse prosjektene tilfører - og vi kunne korrigere noe i felleskostnader for 2018.

Når vi ser på de enkelte delene så gikk del E4 i henhold til kontrakt. E5 Administrasjonskostnader er også innenfor den fastsatte rammen.

E3 Brannvarslingsanlegg ved Bravida (4,5 MNOK)

Tidlig i prosjekteringen ble det klart at vi måtte installere et felles brannvarslingsanlegg (lovpålagt). Vi i styret var spente på hvor mange utrykninger vi måtte påregne men har blitt meget positivt overasket over omfanget etter en innkjørfase.

I og med at antall utrykninger har vært relativt lavt har vi satt inn utrykningskostnadene i vårt driftsbudsjett istedenfor å belaste den uheldige. Dette mener vi skal fortsette om vi ikke ser en endring til flere utrykninger enn i dag. Men vi gjør oppmerksom på at hver utrykning som foretas koster fellesskapet kr 1861, så det blir fort penger av dette.

Installasjonen kostet 4,5 MNOK som vi hadde i vår kontrakt. I tillegg tilkommer årlige driftskostnader av anlegget slik at vi har en snitt dagspris på kr 1,63 / kr 595 pr år pr andel.



E2 Rørfornyning ved Olimb (25,5 MNOK)

Når vi satte i gang rørfornyningen var dette med litt vond følelse. Vi kjente ikke til den fullstendige tilstanden på rørsystemet. Det viser seg at de forskjellige entreprenørene som satte opp blokkene på 70-tallet stort sett benyttet ABS-plast og mange av rørene var mer skadet enn vi kunne forutse. Det ble avdekket mange 90 gr. bend som stopper vanngjennomføringen og fører til forslamming i rørene. Disse er nå skiftet ut. Her måtte vi hugge opp betongen for å komme til og dette har nok ført til en del ergrelse blant de pårørte. Vi benyttet samtidig muligheten til å justere avløp og bunnledninger i kjellere der vi har hatt motfall med påfølgende vanninntrenging i kjelleren. Det er hugget og borret mye i betong, men vi har fått «nytt» rørsystem og vi har fått ny ventilasjon i tilfluktsrommene i kjellere for å hindre at sopp / mugg får feste.

Alt i alt har samtlige rør nå blitt fornyet med strømpeteknologi og skal vare i mange år fremover.

Økonomisk har vi brukt en god del penger på dette. For å spare penger på sikt har vi i tillegg til det kontraktsfestede utbedret en del ekstra.

Rørfornyning av overvannsledninger har kostet 2,9 MNOK. Her kommer det kommunale krav som tilsier at vi vil bli pålagt kontroll og utbedring i løpet av 2018-2019. Har vi utsatt dette ville dette blitt vesentlig dyrere. Overvannsledningen ligger under kjellergulvet. Da vi allikevel måtte hugge opp gulvet har vi spart oss for betydelige fremtidige kostnader til dette.

Vi så oss nødt til å drenere rundt EBS 20. Her benyttet vi anledningen mens det var anleggsmaskiner til sted og sparte en god del på å gjøre dette i forbindelse med prosjektet.

Rørfornyningen medførte også en del utfordringer i oppussede bad. Mange av dere har opplevd å få badet demontert for at Olimb skulle komme til sluk og rør. Også her må styret rose beboerne for den fleksibilitet og tålmodighet som er utvist i forhold til arbeidet.

E1 Bygningsmessige arbeider ved Petter Bakøy AS (52,3 MNOK)

Dette er prosjektet det har vært mest blest om og mange har mening om resultatet her. Mandatet var skifte vinduer, dører og veggplater, samt rehabilitering av betongen i veranda og maling av disse.

Resultatet av dette er at dere har fått vesentlig bedre inneklima. Trekk fra vindu/dør er borte og det virker bedre isolert. Det er faktisk blitt så tett at det er viktig å ikke stenge ventilene som er tilgjengelig i leilighetene! Dårlig ventilasjon kan medføre sopp/mugg-dannelse.

Det ble tidlig klart at blokkene er meget forskjellige. Dette synes best på ulik høyde på dørterskler. Tilstanden i betongen på verandaen var til dels meget dårlig. Faktisk har bearbeiding av verandagulvene kostet oss 6 MNOK utover det vi regnet med. Andre betongreparasjoner kostet oss ca 1,25 MNOK mer enn beregnet.

Verandaene er heller ikke rette da påstøpen på 90-tallet ble så tung at verandaen bøyer seg litt. Det vil si at den ikke tåler ytterligere belastning som fra flis på gulvet. Dette er også grunnen til flisforbudet som ble innført. Skjeve verandaer har også gitt utfordringer til rehabiliteringen av vegger og innsetting av vinduer og dører – men nå er dette på plass!



I tillegg benyttet vi av komforthensyn anledning til å tette kulderas i blokkene; som å isolere mot søppelrommene/sykkelbodene (var ikke fra før), isolering av søppelsjakter (var åpne) og vi monterte tetningslister på endeveggene og soveromssiden som manglet etter rehabilitering for en del år siden. Visuelt har vi skiftet ut råtne og ødelagte rekkverksbord på veranda.

Det er montert nye trekkør og koblingsbokser til verandaer felles for alle. I tillegg var det gitt anledning til privat å bestille montering av lys og annet elektrisk etter fastsatt satser. Grunnen til at dette ble skiftet er at opp gjennom årene er det montert mye tvilsomt elektrisk. Når arbeiderne til Petter Bakøy flere ganger fikk støt der elektrisk anlegg skulle være utkoblet vedtok styret å skifte alt pga sikkerheten til arbeiderne og for borettslaget.

Vi var så uheldige at gummilistene rundt vinduene inneholdt klorparafin. Dette er et stoff som Trondheim kommune ikke tillater destruert i Norge. Vi måtte frakte vinduene til Finland for destruering og dette kostet oss mye penger – 1,25 MNOK.

Det store temaet ble allikevel maling av verandagulv og tak.

Her må vi beklage at dette dro ut i tid, men vi hadde ikke med oss været når vi kunne male og vi hadde en utfordring med malerfirmaet som var engasjert. Avtalen med malerfirmaet ble for dyr å kansellere så vi var bundet til disse gjennom prosjektet.

Det første først; betongdekket har ennå mye fukt i seg og vi risikerer å se blemmer i malingen i ett – to år til. Det vil si at de i 1. og 2. etasje vil risikere å se avskaling av maling i tak. Dette vil vår driftsavdeling ta seg av fortløpende.

Gulvene har blitt slipt og er ellers stort sett like stygge og skjeve som før prosjektet startet. Men gulvene har fått et tett epoxybelegg som skal vare i mange år. I dette belegget er det strødd på sand slik at det ikke blir for glatt, spesielt når det er regn i luften.

Infoskriv finner du også på våre hjemmesider. Ønsker du å få tilsendt infoskriv elektronisk, gi beskjed til drift@vestliaborettslag.no

Med hilsen
Styret i Vestlia borettslag
styret@vestliaborettslag.no
<http://www.vestliaborettslag.no>