

Stavanger 21.11.2020

Viktig informasjon som gjelder renovering av småhus.

I borettslag og sameier er det mye som skal holdes i orden, og iblant er investeringer knyttet til vedlikehold og oppgradering av bygg nødvendig.

Husene våre er over 40 år og det er nå på tide med renovering for å gjenopprette byggets opprinnelige standard. Bakgrunnen for renoveringen er stadige utgifter på lekkasjer som fører til økt forsikringspremie. Dårlig huskledning og isolasjon fører til store økte utgifter til oppvarming. For tak over 40 år vil forsikringen ikke lengre dekke følgeskadene av for eksempel en lekkasje. Det er med andre ord høyst nødvendig å starte renoveringen nå.

Frank Lavik – Varde Byggeadministrasjon AS er hyret inn som prosjektleder og byggeleder og har ansvaret for det byggetekniske.

Procon har foretatt en vurdering av alternative energibesparende tiltak for bygningsmassen vår og basert på konklusjonen, er det i samråd med prosjektleder besluttet at husene får nye plater, ny duk/vindsperre, lekter, ny kledning, og etterisoleres med 5 cm isolasjon. Det legges nytt tak (nytt sutak, papp, strø, lekter og ny betongtakstein) og ny isolasjon på kaldloft. Bod vil også få ny kledning og nytt tak.

I tillegg vil det utføres mindre endringer som:

- Ny ringeklokke
- Nytt utelys
- Nytt vannutstikk (utekran)
- Nytt rekkverk for de det gjelder
- Det vurderes også å sette opp baldakin over inngangsdør, men endelig avgjørelse er ikke tatt.

Følgende vil ikke være en del av renoveringen:

- Dører –10 år.
- Vinduer – 10 år.
- Gjerder / terrasser etc. som er satt opp av tidligere eller nåværende andelseier, er andelseiers eget ansvar. Her vil vi finne anbefalte fargekoder som er tilsvarende Møre Royal slik at dette kan males hvis ikke dette utbedres av andelseier selv.
- De eldste varmtvannsberederne vil byttes, som et eget prosjekt i løpet av 1. eller 2. kvartal 2021.

Vi regner med at dere har mange spørsmål i forbindelse med prosjektet, både om den økonomiske betydningen for andelseier og den praktiske gjennomføringen. Vi håper på forståelse for at vi ikke kan svare på alt nå, men vi vil bestrebe å informere dere fortløpende.

Økonomi:

Da vi startet å jobbe med dette prosjektet hadde vi en kostnadsramme for 11 tomannsboliger og 18 eneboliger på 28 millioner kroner. Lån er innvilget av DNB. Slik det ser ut så langt i anbudsprosessen vil vi klare å holde oss godt under dette.

Økning av fellesgjeld: Avhengig av sluttsum fra entreprenør.

Husleieøkning: ca 36,5%

Gjennomføring:

- Det vil bli tatt 2-3 hus samtidig – rekkefølge ikke avklart enda.
- Oppstart: 1. februar 2021 – ferdigstillelse desember 2021 (vi tar forbehold om forsinkelser)
- Det blir satt opp stillas
- Det blir satt opp arbeidsbrakker mellom blokkene
- Det vil være containere for avfall og nødvendig utstyr der hvor det er plass i gata vår.
- Arbeidstid mellom 07:00 – 15:00
- Det blir avsatt plass på gjesteparkering til arbeidsbiler

Andelseier må i god tid før igangsettelse:

- Tømme loft
- Sørge for fri tilgang til kledning (busker, møbler etc. må fjernes)
- Fjerne utemøbler som kan stå i veien
- Husk bod

Det vil bli lagt ut informasjon om rekkefølge på nettsiden vår så snart det er klart, det er derfor viktig at du som andelseier gjør deg kjent med når ditt hus står for tur.

Materiell:

På grunn av dagens leveringstider er det nødvendig å bestille materiell så snart som mulig for å komme i gang til 1. februar.

Styret har i samråd med prosjektleder valgt å gå for maling - og vedlikeholdsfrie materialer og Møre Royal kledning er valgt. (vedlikeholdsfri inntil 20 år)

Fargevalg:

Det vil være fordyrende å ha for mange fargevalg, og styret har derfor besluttet at vi har 3 alternative farger:

Møre Royal grå, setersvart og natur. - Dette er farger som lysner med tiden av sol og regn.

Andelseiere må velge blant disse tre fargene og melde dette inn per epost.

Frist for tilbakemelding: Onsdag 3. desember kl 18:00. Epost: tjenaas3@gmail.com

Dersom ingen tilbakemelding blir gitt innen fristen vil tomannsbolig få Møre Royal setersvart og enebolig Møre Royal Grå.

Tomannsboliger Begge andelseiere må bli enig om fargevalg og begge må gi skriftlig tilbakemelding i form av epost til styret om hvilken farge de ønsker å gå for. Dersom uenighet vil disse Møre Royal setersvart.

Farge på bodene vil følge huset, men dersom andelseier gir skriftlig tilbakemelding kan også Møre Royal natur velges.

På grunn a Covid– 19 ønsker vi ikke å ha fargeprøver utstilt, men vi vil samle lenker med bilder og informasjon og legge de ut på nettsiden vår innen kort tid.

Proessen videre:

Styret vil i løpet av uke 48 avholde avklaringsmøter med tre gjenværende tilbydere og tildele kontrakten til en av de tre. Videre vil Varde Byggeadministrasjon As sørge for at det inngås kontrakt mellom entreprenør og Borettslaget.

Har dere spørsmål som ikke er besvart her, send gjerne en e-post til tjensaas3@gmail.com. Alle spørsmål og svar vil bli sendt til alle andelseiere i etterkant. Vi tilstreber å holde dere godt informert fremover, men håper på forståelse for at ting tar litt tid og at styret jobber for borettslaget på fritiden for å få dette til.

Vi ønsker å benytte anledningen til å takke for et godt naboskap i året som har gått og ønsker dere en fin førjulstid.

Hilsen fra styret i Tjensås 3.