



Ytterligere detaljer rundt vedlikehold i sameiet høsten 2018

Det er flere som har uttrykt ønske om å få flere detaljer for å få en bedre forståelse for hvorfor vi gjør det vi mener er riktig å gjøre i år. Hva vi har planlagt å gjøre noe med er beskrevet tidligere, her skal vi forklare mer hvilke poster det ble budsjettet med og hvor overskridelsene slår inn. Men før denne beskrivelsen kan vi legge til at selv om noen mener at cedertrepanel ikke skal behandles og at det er en beslutning om dette fra tidligere, så er det klart at i sameiets FDV'en står det følgende som er tekst skrevet av leverandøren:

Cedertre-kledningen i Maries vei er oljebehandlet. Anbefalt vedlikehold for å beholde en pen overflate er rengjøring og olje-behandling hvert annet år.

Dette panelet er det ikke gjort noe med siden 2013 og det sittende styret er helt klare på at ytterligere utsettelse er mer kritikkverdig enn en budsjettoverskridelse. Panelet er meget stygt i øverste etasje i alle 3 bygg samt andre felt og det må både rengjøres og settes inn med olje og UV behandling.

Vårt budsjett har inkludert det følgende som er beløp vi ukritisk tok fra Vedlikeholdsnykkelen (heretter kalt VN) som ble utarbeidet av OBOS. Deres brede og relevante bakgrunn i kombinasjon med en fornuftig pris for arbeidet var bakgrunnen for at OBOS ble vurdert som den beste av 3 leverandører for en slik vedlikeholdsplan.

2018 vedlikehold i følge budsjettet (tatt fra VN) :

1. Overflatebehandling kledning øverste etasjer kr. 195.000
2. Vedlikehold av benker og sitteplasser kr. 15.900
3. Utskiftning av eventuelle råteskader og overflatebehandling kr. 47.800

Totalt 2018: 258.700 (hvorav 250.000 ble brukt i budsjettet)

Malercompagniets tilbud for 2018 arbeidet:

Før årets vedlikehold ble satt i bestilling ble 3 leverandører invitert til å være med på å gi tilbud. En leverandør trakk seg underveis, en var altfor høy i pris og den tredje som også er den som ble vurdert som den faglig beste hadde også den beste prisen. Dette firmaet var Malercompagniet, heretter kalt MC. Tilbudet fra MC for årets arbeid har den følgende nedbrytningen og beløpene er inkludert MVA:

1. Balkonger øvre del kr. 351.875
2. Felter mellom vinduer i trappeoppganger og generelt kr. 168.750
3. Markterrasser 500 kvm kr. 153.125
4. Fellesarealer som ventilasjonshus, benker, gjerde og overbygg garasje kr. 160.875
5. Administrasjon og rigging kr. 116.500

Totalt kr. 951.125

Forskjellene som vi ikke har inkludert i vårt budsjett er da som følger:

1. Overflatebehandling øverste etasjer: kr. 156.875
2. Overflatebehandling av felter i trappeoppganger og endevegger kr. 168.750
3. Overflatebehandling av markterrasser kr. 153.125
4. Overflatebehandling av fellesarealer som benker, ventilasjonshus etc. kr. 97.175
5. Administrasjon og rigging kr. 116.500

Totalt forskjell: kr. 692.425

Konkluderende refleksjoner

Ut fra disse tallene kan hver og en gjøre sine egne refleksjoner men for styret er disse primært:

1. Overflatebehandling av cedertrefeltene i trappeoppganger etc . ble ikke beskrevet i VN og heller ikke «oppdaget» av styret i forbindelse med budsjettarbeidet.



2. Overflatebehandling av markterrassene på bakkenivå er kommet inn som ett nytt element med den nye Eierseksjonsloven og ikke tatt med i vår opprinnelige vurdering.
3. Behandling av fellesarealer som benker etc. går ut over hva VN beskriver både praktisk og økonomisk.
4. Administrasjon og rigging er ikke hensyntatt av oss i budsjettbehandlingen.
5. Styrets klare oppfatning er at panelet i ytre felt og i øverste etasjer må behandles og når dette skal gjøres så skal vi etterstrebe å få tilbake et tilsvarende utseende som panelet i mellometasjene har. Her er panelet beskyttet og vil forandre seg svært lite over tid.
6. Styret betrakter vedlikeholdsarbeid slik det nå blir gjennomført for styrets klart pålagte plikt og er en del av styrets forvaltning av seksjonseierens felles verdier. Gjennomføringen av årets vedlikeholdstiltak innebærer ingen økonomiske utlegg eller ansvar for den enkelte seksjonseier og vil bli gjennomført slik det er tidligere presentert. Vedlikeholdsarbeid har styret hatt på agendaen i relativt lang tid, og informasjon er også fortløpende blitt delt med seksjonseiere på det nivået vi har hatt den. Bygningsmassen i Boligsameiet Maries vei skal ikke forfalle, men holdes ved like på et høyt men fornuftig nivå.

Vennlig hilsen
For styret
Tollef Schiander