



Viktig informasjon om vedlikeholdsprosjektet

Alle beboere må lese dette dokumentet!
18. september 2018

Innhold:

- Informasjon om oppstarten på prosjektet
- Informasjon om fremdrift
- Økonomi
- Detaljer om hva som skal gjøres / ikke gjøres
- Info om tømning av boder og loft
- Div. annen informasjon

Byggherre:	Rastaskogen BRL
Totalentreprenør:	Prosjektmaster AS
Prosjektleder:	AASE (Thorvaldsen AS)

RASTASKOGEN BORETTSLAG

Hei alle beboere i Rastaskogen borettslag

Her kommer litt informasjon om vedlikeholdsprosjektet, forsøkt forklart uten fagspråk.

Viktig informasjon er uthevet i gult. Dette skrivet distribueres i postkassene i tillegg til å legges på hjemmesiden (www.rastaskogen.no). Informasjon fremover vil bli lagt på hjemmesiden. Viktig informasjon vil varsles over sms i tillegg. Vi oppfordrer alle beboere til å jevnlig besøke hjemmesiden vår, og til å bruke kontaktskjema her for å komme i kontakt med styret.

Som vi har skrevet tidligere på hjemmesiden ble vi litt forsinket i oppstarten fordi vi måtte avklare en del løsninger (bl.a. råte i tilbygg, svake/manglende hjørnekasser, lofts- og takløsninger, mm). Vi har hatt grundige gjennomganger med flere fagfolk for å sikre at de forskjellige løsningene vi velger både er kvalitetsmessig og økonomisk forsvarlige. Å balansere ansvaret for borettslagets økonomi og behovet for kvalitetsmessig oppgradering av husrekkene er vanskelig, og vi i styret tar det svært alvorlig. Etter å ha tatt de to første husene håper vi at vi har landet de fleste løsninger og avklart brorparten av potensielle fremtidige uforutsette saker.

Et eksempel er den dårlige kvaliteten på bodene våre. Spesielt de bodene som står inntil husene er dårlige. De er bl.a. ikke festet skikkelig til huset, og de er bygget opp på et tynt rammeverk. Vi har vurdert muligheten for å rive og bygge nye boder, men kommet frem til at dette ble en for høy kostnad. Entreprenøren vil derfor istedenfor «skjøte på» og feste bodtaket bedre til hustaket.

I punktene under gjengis hva som er planlagt å gjøre:

- Fjerning av panel og vindsperre
- Utlekking og etterisolering (husene blir dermed 10 cm «tykkere»)
- Forsterking av hjørnekasser
- Nytt panel, malt med et strøk (må males igjen om 3–5 år)
- Det legges nytt tak med Decra oppå eksisterende tak. Dette er en raskere, men også bedre kvalitetsmessig løsning enn å skifte hele taket og legge på shingel. Decra har også lengre garantitid. De undertakene som har råte vil utbedres/byttes. Alt utstyr på tak (stiger, piper, beslag, etc) blir nytt.
- Etterisolering av loftsgulv og bytting av loftsluker (slik at varme ikke siger opp på kaldloftet)
- Lufteventil i vegger
- Nye dører og vinduer
- Nytt panel på boder

Hva som ikke blir gjort:

- Gjerder, platting, skillevegger og annet «privat» utstyr blir ikke utbedret. De nye fargekodene blir lagt på hjemmesiden vår slik at beboer selv kan kjøpe maling og male dette på egenhånd. (Evt kjøper styret inn maling – det kommer vi i så fall tilbake til).
- Skillevegger mellom boenhetene blir ikke satt opp igjen dersom disse er i dårlig forfatning.
- Utstyr som ikke er forskriftsmessig montert ute (f.eks utelamper) blir ikke satt opp igjen.
- Ventilasjonssystemet blir ikke skiftet ut. Beboere med utilfredsstillende ventilasjonssystem, uisolerte rør på kaldloft, etc vil få beskjed om å utbedre dette selv

RASTASKOGEN BORETTSLAG

Kostnader

Kostnadene på selve prosjektet er omtrent som presentert på vårens generalforsamling. Kostnader knyttet til uforutsette ting kommer i tillegg. Dette kan føre til at vi går over budsjettet. Den planlagte husleieøkningen presentert på vårens generalforsamling er gjeldende, og vil effektueres fra november. Økningen er som følger:

- 30 % økning fra november 2018
- 15 % økning fra januar 2019

Fremdrift/ varsel om oppstart

Entreprenøren tilstreber å følge den opprinnelige fremdriftsplanen som ble sendt ut i sommer. Forsinkelsene i oppstarten håper de derfor å klare å ta igjen i løpet av de neste tre-fire ukene. Det kan selvsagt oppstå flere uforutsette ting som forsinker, men både vi og entreprenøren gjør alt for å ha rask progresjon i prosjektet.

Prosjektleder tar kontakt før oppstart kun der de ser behov for å snakke med beboer. Vindusentreprenøren varsler oppstart (se punkt om vinduer/dører under).

Boder og loft må tømmes før de starter

Det er veldig viktig at boder og loft tømmes helt før arbeidene begynner på ditt hus.

Dette gjelder absolutt alt! Det som evt. blir stående igjen blir kastet av entreprenøren, samtidig blir vi fakturert for den tiden de bruker på det. De som har frittstående boder kan ha ting i boden, men ingenting må henge på veggen (siden panelet skal tas ned).

Styret vurderer fortløpende behovet for å bestille containere for kast. Videre oppfordrer vi til å gi bort velfungerende ting til veldedighet, f.eks. til Lørenskog skolekorps' loppemarked (de tar imot lopper fredag 21. sept. ved Fjellhamarhallen).

Dører og vinduer

Vindusentreprenøren kommer rundt noen uker i forveien og henger en lapp på døra med forespørsel om befarings. Vindusentreprenøren er de eneste som må inn i huset. De tilstreber å skifte alle vinduene i en leilighet på en til to dager. Dere får vite 14 dager før hvilken dag de planlegger å bytte vinduene, samt 2 dager før. Om dere ikke er hjemme den dagen vinduene skal skiftes kan nøkkel gis til styret. (PS: Merk nøkkelen godt).

Vindusentreprenøren tilstreber å gjøre arbeidene innvendig så skånsomt som mulig for beboere. Det vil bli ryddet og feiet i etterkant, men ikke vasket.

Alle dører og vinduer skal skiftes, bortsett fra vinduer som sitter i kjellermur. Det er billigere å skifte alle vinduer, selv om noen er nye. Dette bl.a. fordi oppbevaring og gjeninsetting av eksisterende vindu både tar tid lengre tid og går utover garantien. Dessuten har vi fått en stor rabatt siden vi skal ha så mange vinduer. Akkurat det samme gjelder for dørene. Om dere ønsker å selv beholde dører eller vinduer for å bruke de et annet sted (på hytta? Eller selge på Finn) må dere gi tydelig beskjed til vindusentreprenøren når han kommer på befarings. De vinduene/dørene dere vil ha selv må raskt fjernes fra «byggeplassen», ellers er det fort gjort at de også går til gjenvinning.

(PS: De nye vinduene er uten spalteventil. Det blir satt inn lufterventil i veggen istedenfor. Dette er en mye bedre løsning da husene våre har mekanisk undertrykksventilasjonsystem).

RASTASKOGEN BORETTSLAG

Get-kabler

Vi har også oppdaget at en del av Get-kablene inn til huset sitter noe løst. Om dere mister signalet kan det være at kabelen er blitt trukket ut fra stikk eller skjøter. Om du opplever at signalene forsvinner, så ikke ring GET men gjør følgende:

1. Sjekk stikk nærmest der kabel kommer inn i huset (kabelen skal sitte skikkelig i stikket) Dekselet på kontakten må tas av og inne i kontakten er kabelen festet til kontakten med en skrue. Denne skruen må etterstrammes.
2. Hør med nabohuset om de har problemer
3. Er det fortsatt et problem, ta kontakt med styret eller Prosjektleder AS, IKKE GET!
4. Prosjektleder AS tar selv kontakt med montører fra GET som vi har samarbeid med under prosjektet.

Hekker, etc

Prosjektleder oppfordrer beboere til å trimme hekkene før oppstart. Styret minner om at hekker skal være maks 180 cm høye (maks 90 cm ut mot intern vei).

Påbygg

Et problem vi har støtt på, og som vi dessverre forventer å se flere steder, er en ekstremt dårlig kvalitet på påbygg. Dessverre har det tidligere år ikke blitt stilt høye nok krav til beboere som ønsket å bygge på huset sitt, noe som har ført til at vi nå når vi åpner risikerer å finne store følgeskader. Her må vi gå en juridisk runde for å avklare ansvar. Dette vil vi følge opp direkte med de beboere det gjelder. For å forberede både styret og entreprenør på dette ønsker vi at **alle som har bygget på huset sitt** (uavhengig om et er for 2 eller 20 år siden) **sender en kort beskrivelse av dette til styret innen 1. oktober**, fortrinnsvis via kontaktskjemaet på hjemmesiden vår https://rastaskogen.lettstyrt.no/contact_board. De med takløft behøver ikke å innrapportere dette.

Håper dette skrivet ga dere litt mer informasjon om vedlikeholdsprosjektet. Vi i styret tilstreber å informere så mye som mulig når vi har informasjon å gå ut med. Dette vil som nevnt gjøres via hjemmesidene våre. Om dere har viktige spørsmål eller beskjeder kan dette rettes til styret via kontaktskjemaet på hjemmesiden, men vi ønsker også å presisere at vi ikke alltid har kapasitet til å besvare alle beboere detaljert og enkeltvis.

Med vennlig hilsen

Styret i Rastaskogen Borettslag
