

INFORMASJON FRA STYRET

Mars 2010

Oppsummering av styrets prosjektarbeid andre halvdel av 2009:

-Hele høsten gikk med til å følge opp Askautrud i Eftasåsen 15-21 og 14-20. Sluttrapporten kom 27.11.09. Total: 1 272 000,- Av dette konsulenthonorar 144 047,- (Summene kan være noe ukorrekte, vi har stadig noe uoppgjort med firmaet.)

-Parallelt med dette hadde også TT-Teknikk sin virksomhet i laget. Sluttrapporten her kom 02.12.09. Total: 1 701 507,- Av dette konsulenthonorar 108 687,- Avvik fra budsjett: -101 507,-

-For Gnisten gjenstår to rekkehus, grunnet leveringstid på utvendige fordelingsskap. Totalen ser ut til å lande på budsjett; 2,46 mill. kr. Det vil bli utført en sluttbefaring om kort tid.

Saker til ordinær generalforsamling

Innkalling vil komme senere, men vi oppfordrer beboere om allerede nå å varsle saker som ønskes tatt opp på den ordinære generalforsamlingen. Fristen er satt til 1. april.

Egenerklærings skjemaer

Det er fascinerende mange i laget som ikke vet hvor mange kvm de besitter, og enda flere som har dårlig hukommelse! Håper alle snart kan legge sitt skjema i Styrets postkasse, så vi slipper å bruke tid på påminnelser til enkeltpersoner.

OBOS kjøper opp TNBBL

OBOS har kjøpt opp Tønsberg og Nøtterøy Boligbyggelag. Dette medfører ingen praktiske endringer for OBOS' medlemmer. Medlemsansienniteten vil gjelde begge veier.

Brenner du for noe?

Det er snart tid for valg igjen, og valgkomiteen blir veldig takknemmelige dersom beboere selv melder sin interesse for å bli med i Styret. En trenger ikke være annet enn oppriktig interessert i lagets ve og vel for å bli hverken styreleder eller styremedlem. Ta kontakt med Bjørn Jacobsen i Eftasåsen 1, tlf. 915 85 278. Gjør en innsats for fellesskapet!

Prosjektledelse til fasaderehabiliteringen

Styret har besluttet å leie inn OPAK for prosjektadministrativ bistand. Vi ser frem til samarbeidet.

Mvh
Styret

*Barn utsetter ikke til i morgen
noe som kan forhindre dem
i å gå til sengs i kveld.*

Jean-Charles

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Eftasåsen Borettslag avholdes

Onsdag den 17. februar 2010 kl 19.00 i Oppsal samfunnshus, rom 201

Til behandling foreligger:

Konstituering

- a) Valg av møteleder.
- b) Opptak av navnefortegnelse.
- c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
- d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2. Forslag om å benytte midler av den allerede innvilgede lånerammen til prosjektbistand for videre utredning av vedlikeholdsbehovet, til å utrede anbudsdokumenter enda til tilbudsfasen.

Oslo, den 09.02.2010

I styret for Eftasåsen borettslag

Kathrine Myhre /s/ Uwe Panthen /s/ Kjersti Folvik /s/

Bjørnar Brenne /s/ Lars Hansen /s/

Redegjørelse fra Styret

Tidlig på høsten ble det som kjent klart at vi måtte evaluere vedlikeholdsbehovet på nytt. I slike tilfeller er det ikke så lett å vite i hvilken ende man skal begynne og det var store kostnader forbundet med alt vi vurderte; vedlikeholdsrapport, tilstandsvurdering, kostnadsoverslag og likviditetsanalyse. Vi fikk tilbud fra OBOS Prosjekt og fra andre aktører, vi veide for og imot m.t.p. nødvendigheten for et tilbud, prisen og tidsaspektet ved det.

Det har kommet en del kritikk for benyttelse av lagets midler til konsulentbistand, men Styret innehar ikke byggeteknisk ekspertise, ei heller har vi kapasitet til å styre alle prosjektene i detalj. Dog har vi forsøkt etter beste evne å innhente mest mulig informasjon på egenhånd i startfasen, og vi valgte da bl.a. å sette igang med ENØK-analysen.

ENØK-analysen er nå klar og etter befaringen lyder anbefalingen fra OBOS Prosjekt:

1. Tilleggisolering
2. Varmepumper

Styret har valgt å søke støtten til tilleggisolering, og har fått innvilget kr. 679 800,- til dette.

Videre fant vi det vesentlig å undersøke forholdene rundt et evt. dreneringsbehov i laget. Det kunne være av avgjørende karakter for hele rehabiliteringsprosjektet om det var et prekært behov for drenering eller omfattende skader i kjellere som måtte rettes opp. Vi gikk befarings med Forvaltningscompagniet, og det var i all hovedsak gledelig tørt og lite tegn til fuktskader i våre kjellere. Vi vil følge opp med en vedlikeholdsplan etter at fasadene blir tatt, der drenering vil inngå som en del av den langsiktige planleggingen. Enkelte kjellere ser ut til å være mer utsatt enn andre, og disse vil da prioriteres.

Vi har fått innhentet et prisoverslag fra ISS som estimerer om lag 35 mill. kr. for etterisolering, ny kledning, nye vinduer og utgangsdører på samtlige hus. Det kreves en skikkelig befarings for å få full oversikt over de faktiske kostnadene, og Styret ønsker derav å gjøre et skikkelig forarbeid. I denne størrelsesordenen er det avgjørende å ha med oss et dyktig konsultentselskap, og vi har fått tilbud på prosjektbistand fra OBOS Prosjekt. For oppfølging fra A til Å vil denne tjenesten ligge på omlag 1,5 mill. kr. Det tilsvarer drøyt 4% av den estimerte kostnaden for prosjektet, og er akseptabelt for denne type tjenester.

Vi vil gå befarings med konsulent til hvert enkelt hus for å få en detaljert beskrivelse til et anbudsdokument. Dette for å unngå større tilfeller av avvik midt i et prosjekt, samt at vi har tatt lærdom av tidligere prosjekters forskjellige fallgruber. Dette ser vi som det eneste riktige for laget der vi nå står.

Det er sannsynlig at vi må låne noe mer enn dagens låneramme, men i utgangspunktet ser vi ikke at det vil komme noen vesentlig husleieøkning i forbindelse med dette.

I første omgang skal det altså foretas en avstemming omkring en godkjennelse for at Styret skal kunne gå videre med sitt arbeide, herunder benytte midler til prosjektbistand. Det vil altså ikke nå bli avstemming omkring en beløpsramme for rehabiliteringen, da det er for tidlig å si noe konkret om dette.

OBOS Prosjekt og ISS vil også være representert på møtet.

Håpet er uansett at det vil bli oppstart til våren, mye vil være klarlagt til årets ordinære generalforsamling, som alt er satt til 26.mai 2010.

Vel møtt!

Styret