

WINSNESPOSTEN

Informasjon til andelshavere i Winsnesgata BRL • NR. 1 - 2025

Hilsen fra ny styreleder



Hei alle beboere på Winsnesløkka. Takk for tilliten ved å bli valgt til å lede styret i borettslaget. Sammen med resten av medlemmene i styret lover vi å gjøre vårt beste for at vi fortsatt skal ha et godt bomiljø, og at vi skal forvalte eiendommer og verdier på en fornuftig og økonomisk riktig måte. Med god spredning i kompetanse og erfaring, og med fin kontinuitet i styrets sammensetning kjenner vi oss trygge på å få til det. Da er det viktig at også beboerne gir innspill til og medvirker til å oppnå en slik målsetting.

Kort oppsummering etter generalforsamlingen



Ordinær generalforsamling i vårt borettslag ble avholdt den 30. april. Selv om protokoll nå er delt ut i alle postkasser, gjengis her et kort referat fra møtet. Det var ni andelseiere som møtte, og som i tillegg hadde fått fullmakt fra tre beboere, slik at det var 12 gyldige stemmeberettigede ved saksbehandlingen. KOBBL var representert ved vår hovedkontakt Sarah L. Holmkvist, som også ble

valgt til å være møtesekretær. De vanlige sakene på generalforsamlingen ble behandlet uten innsigelser eller diskusjon. Spørsmål til sakene ble tilfredsstillende besvart av møteleder.

Til nytt styre ble valgt: Oddbjørn Eriksen (Leder), Anne Berit Hansen (gjenvallt), Tor Arne Hellerud (ikke på valg i år) og Jan Kvernbråten (ny). Varamedlemmer er Maja K. Strøm, Sonja I. Nilsen, Thor Ringsbu (ny) og Fredrik Hovland.

Avtroppende leder Terje Hellerud ble takket for lang og trofast tjeneste til borettslagets beste og fikk en liten påskjønnelse for gjennomført lederperiode. Ut av styret gikk også varamedlem Kari Elise Thorshaug, som fikk overlevert blomst for sin styreperiode.

Etter avsluttet ordinær generalforsamling, ble det servert kaffe og kringler, og deretter ble det gitt informasjon om planer for utskifting av vinduer.

Skulle det være saker som gjelder borettslaget som dere ønsker å ta opp, så ta gjerne kontakt med en av oss:

Oddbjørn Eriksen (styreleder)

• 916 86 504 • oddberi@online.no

Kjell Berger (vaktmester)

• 952 55 983 • kjell.berger22@hotmail.no



Vedlikeholdsprosjekt:

Nye vinduer

I tidligere presentert vedlikeholdsplan som går fram til 2030, inngår utskifting av vinduer som det mest kostnads-drivende tiltaket, med en hittil antydte utgiftspost på ca. 3 mill. kroner. Vi har innhentet tilbud fra 4 ulike leverandører med varianter av vindustyper- og fabrikkat, hvorav 3 er lokale tilbydere. To forespurte firmaer avsto fra å levere tilbud. Det var stor spredning i både kostnad og spesifikasjon / innhold i tilbudene. Det mest komplette tilbudet er levert av Per's Glass-Service AS i Kongsvinger. Vi er godt kjent med de fra flere reparasjonsoppdrag for borettslaget tidligere. Omfanget av denne leveransen gjør at de vil innhente hjelp fra underentreprenør VD Montasje, som har sin base på Skotterud, men som hovedsakelig har sine oppdrag i Oslo-området.

Sist skiftet 1987

Nåværende vinduer ble skiftet ut i 1987, bortsett fra i trappeoppgangene som fikk nye vinduer i 1993. I alt er det 190 vinduer som kan være aktuelle å skifte ut. Vi velger å følge anbefaling om aluminiumkledning på utvendige vindusflater, bortsett fra på stuevindu som vender inn i balkong. En etterbehandling med maling som vedlikeholdstiltak om noen år vil bli

langt dyrere enn merkostnad for aluminiums kledning. Produsenten garanterer 30 år uten nødvendig vedlikehold på slik overflate. Store vindusflater med 3 lags glass gjør at det kan oppstå problem med lukking og låsing. Dette er kjent hos flere av beboerne i dag, selv med bare 2 lags glass. For å forhindre dette planlegges det å bruke todelt åpningsvindu, slik at utseende blir likt som på inngangssiden i dag.

Tilbud

Tilbudt utskifting beløper seg til kr. 3.634.000 med vinduer fra Nordan, som en av Europas største produsenter og har laget dører og vinduer i ca. 100 år. Dette vedlikeholdstiltaket kan ikke gjennomføres uten låneopptak. DnB tilbyr grønt lån til 5,5 % rente, som er ca. 0,26% under vanlig rentesats. Banken aksepterer nedbetalingstid på 40 år. Med den tilbudte rentesats vil et nytt lån på 3,6 mill. kroner gi en månedlig økning i felleskostnaden med kr. 450 pr. boenhet. Dersom lånebehovet reduseres til kr. 3,3 mill. kroner (resterende fra eget vedlikeholdsfond), synker månedlig kostnad til kr. 400 pr. boenhet. Beregningene er utført av DnB. Det er rom for nytt lån innenfor allerede tinglyste pantstillelser. Selv om det

kan forventes en rentesenking i løpet av høsten 2025, er det ingen som kan gi faste garantier for utviklingen av lånerenten. Det forventes at strømkostnadene i leilighetene vil bli redusert som et resultat av nye vinduer med høyere energikrav (gjennomsnittlig U-verdi er 0,82 W/m² K).

Utsette?

Et alternativ er selvfølgelig å utsette hele prosjektet. Kostnaden vil garantert øke. I løpet av et år, er totalkostnaden økt med ca. kr. 600.000, ut fra et estimat gitt av Per's Glass-service AS i april 2024. Stor usikkerhet i utviklingen av økonomien, både globalt og nasjonalt, gjør at kostnadene trolig vil øke enda mer i tiden som kommer. Dessuten er dagens vinduer nær 40 år gamle. Byggforsknings-institusjonen SINTEF oppgir middels levetid for vinduer til 40 år.

Framdrift

Etter gjennomgangen av tilbud og løsninger i etterkant av årets generalforsamling, var samtlige frammøtte positive til at borettslaget går videre med å forhandle med leverandør og forberede et prosjekt med utskifting etter sommeren i år. En grov plan framover innebærer at bestilling må gjøres midt i juni. Leverandøren vil da kartlegge hver leilighet med nøyaktige vindusmål og med oversikt på hvem som har gjort tilleggsisolering, kledning av innervegger, ønsker om bredde på vindusposter, listverk, etc. Det vil bli avholdt et

informasjonsmøte etter kartleggingen, der leverandør vil redegjøre for bl.a. valg av glass (belegg med ulik lysgjennomslipp), luftespalte etc. De antyder en oppstart av montasje ca. midt i september. Med hvert sitt lag fra Per's Glass-service AS og VD Montasje AS, beregnes en framdrift med 2 leiligheter innvendig ferdigstilt pr. arbeidsdag, dvs. ca. 6 ukers varighet. Gulv i arbeidsområdet vil bli tildekket med matter, og det blir støvsugd under vinduer etter utført arbeide. Eventuelle elektriske installasjoner (ledninger, kontakter, brytere, etc.) blir løsnet, men ikke re-montert. Vask av rom etter utførelse må gjøres av beboer. Utvendige arbeider med montering av nye beslag gjøres fra personløfter. Det er medregnet reparasjon av gressplen etter ferdige arbeider.

Hva skjer videre?

Om det er noen som har bemerkninger eller reklamasjoner på utførelsen i etterkant av at Balco har byttet balkongdører, så er siste frist for å si fra om det NÅ. Gi omgående beskjed til vaktmester eller styreleder, som vil ta dette opp samlet med Balco.

Det blir gratis pølsefest 4. juni kl. 15 - 18.

Dette er som takk fra Balco for oppdraget med nye balkonger. De stiller med telt, komplett med gulv, bord, stoler, grill, varme, lys samt mat og drikke. Alle beboere er invitert.

Utvendig maling av garasjer var planlagt utført denne sommeren. Etter å ha gjort en ny vurdering, er det tilstrekkelig å foreta utvendig vask av trepanel nå, slik at maling trolig kan utsettes 2 – 3 år. Det vil likevel være behov for mindre reparasjoner av panel mellom garasjeporter.

Slik som tidligere år avholdes sommerfest / beboerfest fredag 8. august kl. 18. Borettslaget spanderer mat og drikke.

Proline AS vil i løpet av høsten gjennomføre stikkprøvebasert inspeksjon av avløpsrør, slik at eventuelle mistenkelige svakheter kan avdekkes i god tid innen garantitiden utløper i 2026. Teknisk avdeling i KOBBL medvirker i inspeksjonen.

Det er tid for å bytte ut brannslukkere i samtlige leiligheter. Det er innhentet tilbud på nye slukkeapparat fra ulike tilbydere. Levering vil skje i løpet av høsten. I sammenheng med dette, planlegges det å avholde en brannøvelse for beboerne etter sommerferien. I samarbeid med lokalt brannvesen vil vi forsøke å få til at vi på et øvingsområde kan få bruke et slukkeapparat for å få kontroll på flammer.

Vi får ofte varsel om feil på ringeklokke / døråpnersystem. Det må vurderes om det er lønnsomt å reparere på det gamle, eller om det er nødvendig å skifte til nytt system. Vi kommer tilbake med mer informasjon senere.

Vaktmesterens hjørne



Som en del av ryddeaksjonen denne våren har vaktmester bestilt container, der beboere har kunnet kaste overflødige eiendeler, samt rusk og rask etter dugnaden uten dørs. I løpet av de 3 ukene som tilbudet har vært tilgjengelig (26.04. – 20.05.) har det vært 2 tømminger.

Vårdugnad ble avholdt 12. mai med bra oppmøte av 12 beboere, som ivrig raket og ryddet i hekker og blomsterbed. Etter innsatsen smakte det med kaffe, mineralvann og bakevarer. Takk til Natasha Ho for gode kanelsnurrer, og til Guro Tukun og Anne Berit Hansen for forberedelser med kaffe og kringler.

Jan Kvernbråten har tatt på seg ansvar for å vedlikeholde blomsterbedene mellom oppgangene 7 - 9 – 11.

Som følge av at plen er brukt som lagringsplass for snø i vinter, har det fulgt med en god del grus fra snørydding. Dette er nå samlet opp og kjørt bort. Plassene foran inngangsdører ble spylt og rensset før 17. mai.

Alle beboere ønskes en riktig god og varm sommer!