

Utsendt 24. februar 2014

Til alle på gårdens epostliste:

Her er en oversikt over salg som styret har registrert i gården de tre siste månedene. Alle er ettromsleiligheter med unntak av de tre siste.

Desember

3. etasje: 1.350.000

5. etasje: 1.500.000

5. etasje: 1.390.000

Januar

1. etasje: 1.600.000

1. etasje: 1.550.000

2. etasje: 1.425.000

Februar

1. etasje: 1.600.000

1. etasje: 1.600.000

2. etasje: 1.500 000

3. etasje: 1.950.000 (2-roms)

5. etasje: 1.975.000 (2-roms)

6. etasje: 2.625.000 (3-roms)

Som dere sikkert husker så bygde gården 31 nye leiligheter som skulle være motoren i å finansiere byggeprosjektet. Nå er alle 31 leiligheter solgt og salget innbragte 75 millioner i kassa. Vi traff ganske bra på beregningene og endte 800.000,- over hva vi planla å få inn. Det betyr at din fellesgjeld og husleie, som hittil har vært basert på beregninger, nå ligger ganske fast siden vi traff der vi skulle med tallene.

Hva skjer i byggeprosjektet?

Det foregår inspeksjoner og ettårs-befaringer i leilighetene. Etter befaringene er det mange leiligheter (de fleste, faktisk) der der skal gjøres små og store reparasjoner. Dette arbeidet pågår og vil fortsette utover våren.

Det arbeides i oppgangen og korridorene, fasaden skal etterisolerers, feil på balkongene skal rettes . Brannvarslingssystemet er ikke helt på plass, vi mangler fortsatt callinganlegg.

Hvor lang tid vil det ta å gjøre alt ferdig?

Det vet vi ikke, for Kruse Smith gir oss ikke skikkelige framdriftsplaner, men mye vil være ferdig til sommeren. Det er vanskelig å være mer presis.

Jeg vil bare understreke at vi betaler ingenting for de arbeidene som foregår nå. Dette er slurvefeil som kunne vært unngått hvis Kruse Smith hadde gjort en skikkelig jobb fra begynnelsen av, dette må de rette opp for egen regning. Gården har likevel utgifter i byggeprosjektet. Vi må betale lønn til prosjektlederen, vi må betale våre advokater og alle ekspertgruppene som er satt til å kontrollere arbeidet til Kruse Smith. Alle disse utgiftene vil vi kreve at Kruse Smith tilbakebetaler til oss.

Men vi blir ferdig med alt til sommeren?

Nei, det dessverre, det tror vi ikke. Garasjen er et uløst problem, det lekker fortsatt vann inn i den. Vi mener at hele gulvet i garasjen må fjernes og legges på nytt men Kruse Smith er ikke enig. Situasjonen er ganske fastlåst akkurat nå. Vi håper at garasjen står klar til høsten, men vi vet ikke.

Setningsskader kan forsinke prosjektet. Mange leiligheter har fått små sprekker langs vegger og tak, dette er setningsskader. Det skjer fordi bygget holder på å «sette seg» på plass. Huset beveger seg, men dette er ikke farlig eller uventet.

Gården har blitt dobbelt så stor og at den beveger seg litt er tatt med i beregningene, men den skal ikke bevege seg for mye, for da oppstår større skader. Hvor mye bevegelser vi kan akseptere (hvor mange millimeter) står i kontrakten vi har med Kruse Smith.

Vi foretar månedlige målinger for å se hvordan gården oppfører seg, så vi får se hva målingene viser over tid. Hvis bevegelsene er utenfor det som er kontraktfestet må Kruse Smith rette opp skadene som oppstår. Det kan bety fortsatt byggeaktivitet utover sommeren/høsten.

Så hva er status?

Vi er 90% ferdig med et ambisiøst prosjekt. Vi er der vi skal være økonomisk, banken er fornøyd og OBOS er fornøyd. Vi har kontroll på det byggetekniske, og selv om Kruse Smith ikke alltid vil spille ball med oss, så må de forholde seg til kontrakten de har inngått. Vi vet det går for sakte, men det går tross alt rett vei.

Vennlig hilsen
Oddbjørn Hansen
Styreleder
