

Informasjon fra styret

Vindusvask og andre vedtak fra årsmøtet

Vedtakene fra årsmøtet er fortsatt ikke iverksatt, da protokollen fra årsmøtet ennå ikke er godkjent og signert. Det er et lovkrav at protokollen skal godkjennes ved signering, og manglende signering har en direkte utsettende virkning på vedtakene fra årsmøtet.

Eksempler på saker som er berørt av utsettelsen:

- Inngåelse av avtale om vindusvask for B-blokka.
- Gjennomføring av reseksjoneringen. Bakgrunnen er at en av boligene er oppført som større enn den faktisk er. Dette medfører at eierbrøken for denne boligen er for høy, og andelen av felleskostnadene er dermed for høye.

Styret ønsker ikke å iverksette tiltakene på det vi tror ble vedtatt, men derimot på det som er godkjent og signert. En liten forskjell mellom det vi tror vi husker og den godkjente ordlyden i vedtaket, kan gjøre at iverksatte tiltak må endres – og da kanskje med en ekstrakostnad.

Vi tror dette er en riktig praksis, i hvert fall så lenge det er snakk om vedtak som har en økonomisk konsekvens for hver enkelt beboer.

Dersom protokollen fortsatt ikke er signert i begynnelsen av august, er det stor mulighet for at det må avholdes et ekstraordinært årsmøte, slik at vi får en godkjent og signert protokoll.

Så snart protokollen er på plass, vil de vedtatte tiltakene iverksettes.

Avregning på forbrukt vann og energi

Sameiet har avtale med firmaet Ista til å beregne hvor mye hver enkelt bolig har brukt av vann og gulvvarme. Det totale forbruket for alle boligene og fellesbruk (hagevanning etc), rapporteres inn automatisk, mens forbruket i hver leilighet må avleses manuelt, og dette gjorde styret i midten av november 2017.

Det har tatt veldig lang tid å få tilbake avregningene fra Ista, og da styret mottok disse, følte vi et behov for å kontrollere utregningen av forbruket for hver bolig. Det viste seg at målerverdiene som ble avlest ved innflytting i desember 2016, ikke var blitt tatt hensyn til. Etter flere runder med kommunikasjon mellom sameiet og Ista, skal avregningene nå være riktige.

Styret har brukt mye ressurser på dette, og resultatet er en besparelse for beboerne på til sammen ca kr 63.300 sammenliknet med opprinnelig avregning. I dette beløpet ligger det også en halvering av honoraret til Ista.

Usbl sendte for et par dager siden ut avregningene og varsel om justering av akonto-beløp til hver enkelt beboer. Alle skal derfor ha mottatt dette i løpet av få dager.

Justeringen av akonto-beløpene er basert på hvor mye vann og gulvvarme som er brukt. Målet med justeringen er å fordele kostnadene (for forventet forbruk) over flere måneder, slik at fakturaen ved neste avregning blir minst mulig.

Gjenstående arbeid på fellesområdene

Det gjenstår noe arbeid på fellesområdene før ferdigattest fra Ski kommune kan bli gitt. Tidspunktet for ferdigattest har blitt utsatt flere ganger tidligere. Årsaken til dette baserer seg på en klage fra en eller flere sameiere. Ski kommune har satt ny frist for ferdigstilling til 01.08.2018, og har også gitt sitt endelige tilsvare på klagen:

- Sykkelstativer
De gjenstående sykkelstativene med tak som er planlagt mellom A-husene kan oppføres.
- Plassering av ventilasjonskanalen (pipe/jethette) på taket av A-husene
Jethetten er synlig plassert på taket, og dette er i utgangspunktet ikke tillatt. Utbygger må derfor enten flytte jethetten eller søke om dispensasjon.
- Størrelse på parkeringsplassene i garasjen
Størrelsen på parkeringsplassene er oppført i samsvar med kommuneplanbestemmelsene og tilfredsstillende kravene/anbefalingene i SINTEF Byggforskblad 312.130.

Reklamasjon på utført arbeid på fellesområdene

På beboermøtet i 2017 ble det ønsket å leie inn en uhildet fagperson til å vurdere gjenstående og utført arbeid på fellesområdene. En gruppe fra beboermøtet gjorde bl.a. forundersøkelser på hvilket firma man skulle benytte.

Styret overtok denne oppgaven, og valget falt på firmaet Taksteksperten AS, som kan vise til mer enn 40 år med bred erfaring innenfor restaurering, rehabilitering, nybygg og ombygginger.

Hele styret (unntatt 2 varamedlemmer som ikke hadde mulighet til å stille) hadde befaring med takstmannen om ettermiddagen 24.05.18. Etter takstmannens ønske, ble også utbygger og entreprenør invitert for på denne måten å kunne (1) bidra med ytterligere teknisk informasjon, samt (2) bli påvist reklamasjonspunkter umiddelbart. Entreprenør hadde ikke mulighet, men utbygger var derfor med på befaringen.

Styret har mottatt første utkast til rapport etter befaringen, men det er enkelte punkter som trenger å presiseres, så den endelige rapporten er foreløpig ikke mottatt. De av beboerne som ønsker å lese den endelige rapporten, kan kontakte styret på e-post styret@bregnefaret.no, så vil rapporten bli sendt på e-post så snart den er kommet.

En oppsummering av punktene, er avsnittet «Konklusjon» fra rapporten:

Konklusjon

På bakgrunn av nedstående vurderinger er det en rekke forhold som det bør reklameres på og en rekke forhold som må dokumenteres dersom reklamasjon skal unngås:

- Fasadepuss
- Asfaltarbeider
- Snublekant og manglende bøyer på håndløper til trapp
- Gressplen langs 3E
- Sikring av «lyskasser»/betongrør i skråningen
- Skråningen ved søppelcontainere
- Ventilasjonskanal fra gatekjøkken
- Rømmingsdør fra garasjeanlegg
- Brannsikring av stålkonstruksjon i garasjeanlegget

Forhold hvor utbedring er igangsatt og/eller bør holdes under oppsikt:

- lekkasje ned til garasjelegget
- lekkasje ned til Kiwi

Forhold som vurderes som akseptable:

- Tilsådd areal ved/over garasjelegget
- Bredde på garasjeplasser

Vannlekkasje i garasje

Det er fortsatt noe lekkasje i taket til garasjen (nedre plan). Det er utført reparasjonsarbeider utenfor oppgang K, men det kraftige regnværet vi hadde for kort tid tilbake viste at taket fortsatt ikke er helt tett. Arbeidet med å tette lekkasjen vil dermed fortsette.

Dette er for øvrig en reklamasjonssak, og belastes ikke sameiet økonomisk.

Websider for sameiet

Første versjon av websider for sameiet er nå klare, og finnes på <http://bregnefaret.no>.

Det er ikke meningen at websiden er et sted man må oppsøke. Informasjon vil fortsatt bli sendt ut i papirformat i postkassene og/eller hengt på oppslagstavlene.

Hensikten med websiden er å ha et sted å finne allerede utsendt informasjon som tidligere innkallinger og protokoller, informasjonsskriv, veiledninger for regelmessig vedlikehold, informasjon om styrets sammensetning m.m.

Vi har også fokus på personvern, så det kommer ikke til å bli lagt ut informasjon om den enkelte bolig eller sameier som kan oppfattes som personlig eller privat.

Benyttelse av fellesområder

Styret har begynt å få noen henvendelser om hvordan fellesområdene kan disponeres, i form av plassering av blomsterkasser, utemøbler, putekasser m.m.

Vi ser derfor behovet for å lage en skisse på dette basert på tidligere vedtak fra årsmøter og/eller styremøter, og distribuere dette som informasjon til alle.

Dette vil være på agendaen rett over sommerferien.

Sommerferie

Styret avvikler sommerferie i deler av juli og deler av august, og eventuelle henvendelser til styrets e-post kan derfor bli liggende en stund før de blir besvart.

Dersom det oppstår hendelser som ikke kan vente å bli tatt tak i, er vi selvfølgelig kontaktbare.

God sommer!



01.07.2018
Styret

Brann - 110

Politi - 112

Ambulanse - 113

Legevakt - 116117