Kjære alle i Sameiet

1: Bruk av gjesteparkeringsplasser

Der er kommet reaksjoner til styret på at enkelte sameiere bruker gjesteparkeringsplassene så vidt ofte at det blir en erstatning for egen parkeringsplass. Dette gjelder inne, men også på gjesteparkeringsplassen ute.

Styret vil med dette understreke at gjesteparkeringsplassene er for gjester. Det skal mye til for å bruke en av dem. Styret håper at alle sameiere vil respektere dette da håndhevelse av dette overfor noen som ikke respekterer dette vil bli konfliktskapende og ubehagelig for alle involvert.

2: Hjorten

Hjorten er reparert og snart tilbake. Den vil for fremtiden bli bedre forankret i bakken for å unngå gjentakelser.

3: Radon

Radon målingen er over og alle skal ha fått mail om dette. Styret arbeider med mulige tiltak for dem det gjelder. Juridisk sett er det ingen tvil om at dette er et problem for sameiet og ikke bare den enkelte.

4: Råteskader og problemer.

Selv om bygningsmassen ikke er gammel så må vi konstatere at råteskader på vinduer og skyvedører har blitt et urimelig problem for sameiet.

Vi ønsker å få tatt en statusrapport på SAMTLIGE leiligheter.

Vi ber derfor samtlige sameiere om å bruke 15 min på å inspisere sine vinduer og dører utenfra da det er her man oftest ser starten på problemene. Hvis alt ser bra ut vil vi gjerne vite det. Sier man at alt ser bra ut betyr det ikke man mister noen rettigheter etter sameie reglene , men det hjelper styret i vurderingen av problemets omfang.

De som mener de kan se eller mistenker at der er råteskader må si fra, selv om funksjonaliteten i øyeblikket er tilfredsstillende.

På noen terrasser er flislagt opp mot veggen på en slik måte at det kan fungere som en fuktighets felle. Dette hører vi gjerne om også.

Når vi vet hvor vi står kan vi kanskje be OPAK eller tilsvarende kompetanse å bese de terrassene der vi er redd det er problemer.

2 linker som gjør deg litt lettere for deg å vite hva du skal se etter:

<http://www.miljomester.no/tips/maling/18-vanlige-artikler/84-rateskader>

<http://www.ifi.no/stopp-ratesoppen1>

5: Salg av parkeringsplasser

I sommer var der en parkeringsplass til salgs. Det gjorde at en del spørsmål dukket opp.

A: Kan man selge parkeringsplasser eller er dette fellesareal?

B: Dersom man selger en parkeringsplass hvordan får kjøperen rettsvern ? Altså, dersom to parter kjøper og selger en viss parkeringsplass og nye eiere etter en del år blir uenige om hvem som eier den, har den som kjøpte plassen rettsvern for sitt kjøp eller må han levere den tilbake ?

C: Har sameiet noe de skal ha sagt? Kan vi bestemme at ingen som ikke er sameier kan eie parkeringsplass? Kan vi sette en maksimumsgrense på hvor mange parkeringsplasser en leilighet kan ha? Vi ønsker kanskje ikke at noen sameiere skal se på dette som et investeringsobjekt og skaffe seg mange som han leier ut.

Her er det mye juss som styret arbeider med. Resultatene vil bli forelagt sameiet.

I mellomtiden har vi konstatert at de parkeringsplassene vi har ikke er dem som står på tegningene ved seksjonering. De må faktisk telles opp og tegnes opp på nytt.

Deretter må vi kartlegge hvem som har hvilke parkeringsplasser. I dag er det faktisk kaos som kun fungerer fordi ingen hittil har hatt innsigelser mot slik det er. Det kan vi ikke basere oss på.

Vi vil derfor prøve å kartlegge hvem som har hvilke parkeringsplasser ved å henge opp lapper ved parkeringsplassene der vi ber om at dere skriver seksjonsnummer og navn slik at vi vet hvem som har plassen. Bedre skilting vil følge senere.

6: Gjennomgang med håndverkere.

14 august samlet styret 4 fagfolk i den hensikt å opprette en dialog og et samarbeid som vil effektivisere drift/vedlikehold i sameiet og dermed både spare tid og penger.

1. Våre faste innslagspunkt blir som følgende:
   1. Vaktmester: Gjermund Syversen i Marker Park & Eiendomsservice AS , 92815342, post@markerpark.no.
   2. Elektriker: Rune Kolbjørnsen i Elektro-nytt AS, 91808840, rune@elektro-nytt.no.
   3. Rørlegger: Åge Kristensen i Smedstad & Vangsøy Rørservice AS, 90182797, aage@smestadvangsoy.no.
   4. Snekker: Frank Sandseter i Stensrud & Sandseter Bygg AS, 92037198, post@stsabygg.no.
2. Drift og vedlikehold av oppdukkende småsaker under 10 000 kr pr. sak vil Vaktmester Gjermund Syversen fortløpende løse. Han vil ha en dialog med våre innslagspunkt samt at han fører oversikt over hva, hvor og når samt at kostnadene blir ført historikk på. Dette er t.d. bytte av lysarmatur, lekkasje i rør, eller mindre arbeid på struktur i vedlikehold øyemed.
3. Når arbeid gitt til en part avdekker arbeid som må utføres av flere parter,vil disse ta direkte kontakt seg imellom og samtidig informere styret. På den måten vil vi spare unødig tid og ressurser og man vil skape en mer effektiv drift og vedlikehold.
4. Ved vedlikehold som koster over 10 000 kr. vil styret blir informert direkte og får en anbefaling for deretter å gi tommel opp eller ned.
5. Ved vedlikehold/renovering/prosjekt som koster over 50 000 kr. så vil styret jobbe med flere anbud.
6. Beboere kan ta direkte kontakt med våre samarbeidspartnere når det kommer til småting som er en del av daglig vedlikehold, men da primært Gjermund siden han sitter med best oversikt og kan formidle videre kontakt. Skulle beboere ha behov for støtte på følgende fagfelt til sine leiligheter, vil dette måtte dekkes som privatperson. Det anbefales å ringe.
7. Akutte behov som f.eks. vannlekkasje tas naturlig nok direkte med rørlegger.
8. Alt med elektro og rør vil gå igjennom Rune og Åge. Disse vil fremskaffe et sekundært nummer skulle behovet oppstå utenfor ordinær arbeidstid, så dette tilsier at vi nå har 24T døgnservice.
9. Det er opprettet en nøkkelboks til våre håndtverkere så disse kommer inn i fellesareal og dermed kan understøtte driften hurtigere.
10. Arbeidsoppgaver til elektriker:
    1. Avklare kapasitet på sameiets strømnett, herunder se på hvor mange EL-biler hvert hus har kapasitet til, samt hvor stor kapasitet trafostasjonen har. Hvor stor kan el-bilparken i sameiet bli, før man må vurdere strømdeling løsninger?
    2. I samarbeid med Gjermund se på varmekablene i takrennene. Få en status på disse og et overslag når det kommer til å bytte de. Her kom ikke gruppen til enighet om hva som er den beste løsningen grunnet utfordringer med å vite hva det er som skaper problemet med is som kjøver. Er det grunnet manglende vedlikehold på takrenner at disse enkelte plasser er gjengrodd med gress, har brudd i kabler på utvalgte punkt, eller er det konstruksjonsfeil som skaper problematikken, ref. endepunkt er ulik på takrenner.
11. Arbeidsoppgaver til rørlegger:
    1. Gå over varmtvannsberedere og justere disse ned, så temperatur ventilen blander til 60 grader og ikke 80. Dette vil spare mye penger i oppvarming, samtidig som vi minimerer risikoen for at noen skolder seg.
    2. Sørge for at det er en reduksjonsventil på samtlige beredere (THV5 og 75 har allerede) sånn at man unngår forhøyet trykk som igjen vil redusere levetiden til de allerede underdimensjonerte rørene vi har i sameiet.
    3. Bytte ut lekk rør svetteslange i THV7.
12. Arbeidsoppgaver til snekker:
    1. Jobber fortløpende gjennom en arbeidsliste med saker sameiet har gående.
    2. Opprette en dialog med Gjermund, løse oppdukkende saker som kan minimere vedlikeholdet til sameiet på sikt.
13. Arbeidsoppgaver til Vaktmester:
    1. Rense takrenner ved bruk av beltelift på senhøsten. Prioritert fra styret sin side.
    2. Startet og vil fortsette fjerning av svartsopp i garasjeanlegg.
    3. Understøtte elektriker, rørlegger og snekker på tirsdager da han sitter på enormt mye kunnskap om sameiet.

7: Web side

Vi har fått en ny web side siden Panorama siden. Den nye adressen er

[www.voksenkollveien5.no](http://www.voksenkollveien5.no/)

Brukernavn: beboer

Passord: beboer

8: Veien

De fleste la merke til at Thorleif Haugsvei så ut som et uttørket elveleie etter stor regnet.

Vi har vært i kontakt med Bydelsutvalget og Oslo kommune.

Det vi har konstatert er at utbyggeren er ansvarlig for vedlikehold av vei.

Den ene mannen med kost som gjorde sitt beste var sendt av utbyggerne.

Det løser ikke problemet som skyldes at vannet ovenfra IKKE renner ned i bekken, men inn på veien.

Lengre nede ved den lille idrettsbanen renner vannet utover fordi de stoppet å lage grøft. Det er nok ikke vedlikehold.

Vi har nå fått svar fra Oslo kommune Bymiljøetaten som sier de alt har hatt en befaring og “er på saken”. Vi følger opp med “gode råd”.

Styrereferater

Det har tidligere vært vanlig å legge ut referat fra styremøtene. Dette mener styret er uheldig. Man kan arbeide med saker som ikke blir noe av, arbeide med flere alternativer, arbeide med saker som angår spesifikke personer eller seksjoner. Skal styret offentliggjøre alt slikt må styret ha en “skygge protokoll”.

Alternativet er å sende ut slike opplysningsbrev som dette der saker er ferdigbehandlet eller der det er naturlig å fortelle at styret arbeider med en konkret problemstilling.

Pipe restaurering

I flere hus har det vært problemer med pipene. I noen har de faktisk ikke sittet fast og har kunnet falle ned. Vi har innhentet anbud og igangsatt restaurering/reparasjon av pipene. Det vil begynne snarlig.

Dersom noen vet om piper der det sitter en vifte øverst i pipen for å skape bedre trekk, kan dere si fra til styret? Kan dere også si fra om viften virker eller ikke?

Har dere spørsmål må dere bare ta kontakt med noen i styret.

Hilsen



Aage Figenschou

Styreleder