**Beboerbrev 1 2021 14 mai 2021**

Kjære Alle

Det er fortsatt et rart år uten muligheter for å ha møter og snakke om ting i sameiet.  Men her er altså årets første beboerbrev.

**Dugnad**

Vi har fastsatt 25 mai kl 18.00 som dag for dugnad.  Vi kan samles 20 ute, og fler pleier det ikke å være.

Av hensyn til organisering, kan de som kommer melde fra til styreformann senest 2 dager før den 25 mai ?

Vi er noen spesielle prosjekter i år.

Rekkverk over inngang til garasje i nr 77 skal males og Ølstad har påtatt seg å organisere en gruppe som gjør det.

Rekkverk over inngang garasje til nr 75. Der må den horisontale delen skiftes pga. råte. Da kan det ikke males på ett år. Skrå rekkverkene nedover bør males. Vibecke organiserer en gruppe for det.

Rekkverket over garasjen og ned til 1-5 må også males. Ole Christer i nr 5 har sagt seg villig til å organisere det.

Sandkassene med behov bør males.  Den giftgrønne bør tømmes om mulig så man kan fjerne den.

Det er avtalt at Gulbrandsen og Johansen i nr 5  rydder opp i vegetasjonen rundt dammen.

Granene ved broen må plantes om da mye taler for at det ikke ble gravd dypt nok da de ble plantet. De har en lei tendens til å "falle over ende".

Gjødsle den nye hekken langs nr 5.

Der er sikkert annet som også kommer opp før dugnaden.

**Beising og maling**

Tidligere var bestemmelsen slik at den enkelte seksjonseier var ansvarlig for maling av terrassedører, vinduer og terrasserekkverk som kunne utføres uten stige eller lift. Styret har besluttet at beising og maling er Sameiets ansvar. Dette skyldes at det er sameiet som får kostnaden ved råteskader som skyldes dårlig vedlikehold. Vi setter likevel stor pris på dere som beiser rekkverk eller maler terrassedører når dere ser at dette må gjøres - både av visuelle årsaker og som forebygging mot råte. Dere som ønsker å beise rekkverkene selv må imidlertid følge den prosedyren som anbefales av malemestere. Dårlig forarbeid gir ikke et varig og pent resultat! Dette er det observert flere eksempler på. Prosedyren som må følges er:

1) Skraping og pussing med sandpapir til alt løst er fjernet.

2) Vask med kraftvask og deretter spyling med rent vann..

3) Når underlaget er helt tørt, påføres to strøk beis (rekkverk) og maling (smårutete vinduer og terrassedører).

Utstyr

For at man skal kunne gjøre dette riktig har styret innkjøpt beis, maling, pensler, ruller, whitespirit, sandpapir ( Vi har en slipemaskin) og kraftvask.

Vi har hatt stort pengeforbruk på vedlikehold.   Dersom vi slipper opp for noe så si fra slik at vi får kjøpt inn.

Merk at vi bruker Trebitt seterbrun på panelet og Drygolin oljebeis  seterbrun på rekkverket.

**Oppfordring**

Som dere alle vet har vi de siste årene vært hjemsøkt av meget dyre vedlikeholdsprosjekter. Dette skyldes i stor grad sjuskete arbeid, valg av billigste komponenter og rent ut sagt feil design av ham som bygget husene.

Vi vet at når vi skal ha profesjonister til å gjøre arbeid løper det på med Moms på toppen.  I den grad vi alle ser begynnende slitasje som vil bli verre med tiden ber vi om at man sier fra til styret.  Og i den grad det dreier seg om enkle ting vi alle er i stand til å ordne på, at vi gjør det selv.  Dette gjelder jo særlig malingsarbeid og alt som kan forhindre vanninntrengning i byggene. Da er det viktig man også legger seg på sinne de råd om maling som står ovenfor. Slik slipper man å male om igjen på mange år.

**El bil ladning**

Så er anlegget  startet opp. Vi har fått en forespørsel om man kan bruke andre elektrikere enn Menil til å montere ladebokser og koble seg opp.  Det må vi si nei til. Vi har brukt store summer på dette anlegget og vi har garanti fra Menil som monterte det.  Dersom vi aksepterer at andre elektrikere kan gå inn på anlegget risikerer vi at  om noe går galt i garantiperioden, så står 5 elektrikere og peker på hverandre og gir skyld til de andre og garantien er blitt verdiløs.

Som dere ble informert om i fjor kan man ikke lengre installere ladeboks og koble den til sin egen sikringsboks. Dette ville en gang i fremtiden sprengt anlegget vårt når alle bruker maksimalt og var grunnen til den investeringen vi gjorde.

**Balkonger**

Som dere vet er balkongene i 7-9-75-77 belemret med en designfeil og har ført til at vann er ledet inn i bygningskroppen.  Dette må utbedres. Vi hadde senest nettopp møte med det firma som vant anbudskonkurransen for å reparere. De ga et meget solid inntrykk.  De utbedrer to balkonger, en i 2 og en i 3 etasje, etter de planer som er diskutert og godkjent av OBOS prosjekt. Det vil gi grunnlag for å kunne gi enda fastere pris på resten. Det dreier seg om i alt 20 balkonger. Det hjelper heller ikke at utbygger ikke etterlot seg tegninger og at PBE ikke har dem i arkivet.

Vi vil kunne få fast pris på balkongene, men mange steder er det fuktskader inne i huset av ulikt omfang. Dette vil måtte komme i tillegg da vi rett og slett ikke vet omfanget av dette.

Vi vil holde dere oppdatert som prosjektet utvikler seg.

**Maling av hus**

Vi malte et hus i fjor.  Vi er kommet til at vi må ha en vedlikeholdsplan for dette slik at man i år det ikke males settes av penger så utgiftene blir fordelt over 12 år.  Det vil antageligvis gi årlige utgifter på ca 350.000  over 12 år. Vi vil antageligvis vente med å male neste hus inntil neste år.

**Innkalling av kapital**

Utgifter til balkonger og maling er vedlikehold. Det bare må gjøres.  Hvor meget som må innkalles må vi komme tilbake til.  For dem som ønsker å finansiere beløpet er det klart rimeligst å gjøre det på egen hånd da man kan tilby pant i boligen. Sameiet kan ikke det og betaler en høyere rente.

Målsettingen er å hjelpe dem som likevel ønsker et lån via sameiet at vi skal kunne hjelpe dem med det. Men alt det kommer vi tilbake til.

Hilsen Styret