

ORIENTERING TIL SAMEIET NORDSLETTVEGEN TERRASSE - DESEMBER 2019

Etter siste årsmøte fikk Sameiet Nordslettvegen Terrasse et styre med helt nye medlemmer. Fra det avtrådte styret fikk vi for så vidt en grei oppstilling over pågående saker, samt samarbeidspartnere. Imidlertid hadde de foretatt en «ryddesjau» på styrevernet, som medførte at svært lite dokumenter ift tidligere vedtak – både fra års- og styremøter oa, var tilgjengelig. De fleste av oss i styret har relativt «liten fartstid» i sameiet, således har det vært en utfordring å oppdatere seg på historikk samt en del enkeltsaker. Imidlertid har vi innhentet en del info fra «gamle» styremedlemmer samt andre som har bodd her en stund. Vi har således etter beste evne skaffet oss den nødvendige oversikt for «daglig drift», og også jobbet med følgende saker som vi med dette ønsker å orientere litt om:

VENTILASJON.

I svært mange leiligheter er spesielt avtrekk over komfyr, mildt sagt i elendig forfatning. Dessverre er det fortsatt slik at noen har blokkert sine ut / innsug – noen har også montert ventilator med motor, og dette ødelegger for balanse i anleggene generelt og for berørte naboer spesielt. Årsakene er sammensatte, og vi har derfor vært i kontakt med fagfolk som etter vurdering har gitt oss alternative løsninger for bedring av alt dette.

DUGG/ISING PÅ NYE VINDUER.

Noen har registrert dugg- og isdannelse på de nye vinduene sine. Dette er dessverre en konsekvens av at dagens standard ift vinduenes isolasjonsevne, ikke lengre gir gjennomgang av varme innenfra til ytre del av glasset. Fenomenet oppstår derfor under spesielle temperatursvingninger, men forsvinner relativt fort. Vi har sjekket hvorvidt dette kan være reklamasjonsgrunnlag, men all den tid dette gjelder stort sett de fleste vinduer fra alle leverandører – samt at det ble orientert om dette i forkant, så må vi nok «leve med» dette. Imidlertid er det ingen tvil om at leilighetene nå er blitt betraktelig varmere. Forhåpentlig kan det komme «et middel / løsning» i fremtiden som enkelt kan bøte og hjelpe for dette ... Vi har også fulgt opp flere henvendelser fra sameiere ifm at det vindu som er hengslet, har feil slagretning for omtrent halvparten av oss. Kanskje ikke det helt store problemet i praksis, men slik var det jo ikke tidligere. Fra byggeleder fikk vi derimot opplyst at det foregående styret ville ha samtlige vinduer med samme slagretning – og da ble det dessverre slik. (det var ingen økonomisk gevinst i dette, så her må noen ha vært noe mildt sagt «tankeløs» i sin vurdering)

BRANNANLEGG.

Ved den årlige kontroll av vårt nye brannanlegg var det kun mindre avvik, som greit ble utbedret. I en periode slet vi med fuktproblemer for anlegget montert i garasjene, men dette er nå utbedret. På grunn av dårlig avtrekk i enkelte leiligheter, har vi dessverre hatt noen «falske» brannalarmer. Dette fordi sensor nær kjøkken har blitt utløst ved eksempelvis steking såvel på komfyrplate som i stekeovn. Detektorene har en «forsinkelse» på ca 2 minutter, før alarm i hele bygget utløses. Dvs at en har 2 min å kunne avlede matos eller annet fra detektor. (Vift oppunder detektor med avis eller annet, for derved å fjerne utløsende røyk / matos.) Det er tidligere utsendt info hvordan anlegget virker, samt hvordan en skal forholde seg ved alarm. Ved begge alarmsentraler i nedre etasjer ved utgang, er det også manualer / info om anleggene. Det er viktig at hver enkelt er oppdatert på hvordan en skal forholde seg i gitte situasjoner. Vi skal også opprette en gruppe med 3 – 4 personer som både skal kunne betjene sentralene, samt være kontaktledd ovenfor beboerne. Styremedlem Morten Solåt er gitt ansvar for etablering og styring av denne gruppen. Ved sentralene er også oppført et telefonnummer til leverandør, som er betjent hele døgnet.

BEISING ETTER VINDUSSKIFT

Beising av paneler rundt de utskiftede vinduer ble raskt utført av sameierne, og har gitt byggene våre en langt lysere og tiltalende fasade. Et par lekkasjer ble avdekket under vindusskifting. Lekkasjepunkter er ennå ikke lokalisert, men dette vil bli fulgt opp igjen på vårparten. Vi vil også da få sjekket membraner på enkelte terrasser ifm disse lekkasjene, i forhold til hvorvidt disse fortsatt fungerer slik de skal.

TILSKUDD FRA ENOVA.

Det forrige styret kunne bekjentgjøre at det var søkt ENOVA om tilskudd ifm vindusskiftet, og at det var gitt signaler om at vi ville få dette. Fra vår forretningsfører har vi nå fått opplyst at det ble 2 søknadsrunder. I første runde ble søknad avslått, idet ENOVA fikk en mindre totalramme for slike tilskudd enn forutsatt. I runde to får vi opplyst at søknad ble sendt etter at vårt prosjekt var igangsatt – og første utbetaling foretatt. Dette medførte – iht et rigid regelverk, at vi dessverre allikevel ikke får noe tilskudd. Vår forretningsfører har forsøkt å påklage / følge opp dette, men ikke lykkes i å nå frem ovenfor ENOVA.

INTERNETT.

Vi har sett på muligheten av å få opprettet en egen internettside for sameiet. Dette for lettere å kunne formidle informasjon, samt bygge opp et infosenter til bruk for sameierne. Så langt har tilbydere operert med – etter vår oppfatning - for høy pris for å bistå med etablering av tjenesten. Vi jobber imidlertid videre, og har forhåpninger til å kunne få realisert dette i 2020. Inntil det er på plass benytter vi fortsatt epost, samt fysisk levering av info i postkasser for noen. De som har epost som ikke er registrert hos oss, ber vi om å kontakte oss.

PLASS FOR GJESTEPARKERING.

I år har det vært store utfordringer for besøkende gjester som ville parkere på vår gjesteparkering. På plassen har det dessverre vært stor hyppighet av parkering / oppstilling av så vel campingvogner- og biler. Slik parkering og bruk av parkeringsplassen er ikke tillatt. En kan ha forståelse for at en disponerer plassen i kort tid ifm avreise / hjemkomst fra ferie oa, men ikke at plassen fylles opp slik den nå ble over tid. Styret vil gjerne ha forslag fra sameiere til tiltak for å bøte på problemet. Generelt hva gjelder parkering, så må garasjeplasser benyttes konsekvent. Det at en «bare» skal hjemom litt og parkerer ute, medfører straks problemer for andre. Likeledes nå på vinteren ifm brøyting og rydding av snø, er det viktig at vårt parkeringsregime blir overholdt.

BLOMSTERGRUPPE.

Vi er kjent for å ha et svært flott område hva gjelder beplantning og vedlikehold av grøntanlegg. All ære til vår vaktmester Kjell Rødsjøsæther og vår blomstergruppe som i mange år har tatt ansvar for dette. En av de mangeårige medlemmer i denne gruppa ønsker nå å tre tilbake, og i den anledning håper vi noen kan melde seg til litt aktiv tjeneste på dette området. Du vil da kunne påvirke og bidra til hvordan vi skal ta vare på denne trivselsfaktoren som betyr så mye for så mange.

UTFORDRINGER PÅ VEDLIKEHOLD

I en egen orientering til sameiere, har vi nå utarbeidet og utsender noen forslag til det vi anser som nødvendige oppgaver ifm vedlikehold av fellesområder. Dette omfatter ventilasjon, skifte av resterende vinduer samt garasjeanlegg. Denne utsending er ment som innledende orientering, før vi innkaller til utfyllende behandling av disse saker ultimo januar 2020. Alle omtalte saker mener vi må tas tak i, og vi legger derfor opp til at sameiermøtet kan vurdere og beslutte hvordan vi videre skal prioritere rekkefølge, tidsaspekt samt hvordan finansiere dette. Innkalling med angivelse av tid og sted sendes ut til sameierne på nyåret. Styret må gjerne kontaktes i forkant om en har behov for spørsmål eller avklaringer omkring dette.

Generelt håper vi også at sameiere gjerne tar kontakt med oss, både i forhold til ting som skjer samt spørsmål eller annet en måtte ha behov for å lufte.

Styret ønsker alle i vårt sameie en fredfull Jul, og et riktig godt nytt år!

Fredrik Langfeldt
styreleder