

BREGNEFARET SAMEIE

Informasjon fra styret – 2/19

Ferdigstilling og gjenstående arbeid.

Fortsatt gjenstår det en del forhold som ikke er helt ferdigstilt. Den største saken er lekkasjen i betongdekket mellom boligdel og garasje/næringsdel. For å ordne på det må om nødvendig jordmassen, asfalt og lekeplasser, oppå betongdekket graves opp, og det må legges ned ny membran, da lekkasjen kommer av utettheter i membranen.

Av øvrige punkter som gjenstår kan nevnes:

- Sprekker i 'murruss'
- For smale musebånd mellom vegg og fasadeplater
- Synlig membranduk i skråningen mellom steintrapp og søppelkonteinere
- Feil monterte ventilasjonsrister over vinduer

Ifølge byggherre skal gjenstående punkter ordnes i løpet av vår og sommer 2019.

I tillegg kan nevnes at Follo byggetilsyn har slått fast at HC-plassene i garasjen er for små. Ihht kommuneplanen skal HC-plasser være 4,5 meter x 6 meter. De to plassene i garasjen er 3,8 x 5,1.

En av de viktige punktene for oss som er eiere, er at alle ledd i byggeprosjektet er utførte i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Hvis ferdigattest skrives ut, og en i ettertid ser at ting/forhold ikke er utført etter byggeforskrifter, er det sameiet som må ta det økonomiske ansvaret for å utbedre eventuelle feil og mangler. I verste fall kan det dreie seg om millioner.

Gulvvarmesystemet.

Gulvvarmen er basert på et bergvarmesystem, som i prinsippet er en type varmepumpe. Hvis systemet gir liten effekt, og det kan være normalt, så skal systemet automatisk kobles over til elektrisk oppvarming.

Ved to tilfeller, en gang i vinter og en gang sist vinter, falt varmen ut. Grunnen var at den automatiske omkoblingen ikke slo inn. Det er ikke helt funnet ut av hvorfor det skjer, men det jobbes med saken.

Baderomsarmatur og temperatur av varmtvannet.

Det kan synes rart at disse to tingene er nevnt i samme punkt. Men det har en sammenheng. Temperaturen på varmtvannet må stå i forhold til om dusjens blandebatteri har ei skoldesperre eller ikke. Det er en sikkerhetsbestemmelse som sier at temperaturen på vannet i dusjen ikke skal kunne stilles høyere enn 55°. Dette er for å unngå forbrenning. For å etterkomme dette, må enten varmtvannet i systemet holde maks 55°, eller så må blandebatteriet være utstyrt med ei sperre som gjør at vannet ut av dusjen ikke kommer over 55°. Varmtvannet i systemet hos oss har en temperatur på ca 62°.

Ifølge prospekt/leveransebeskrivelse for våre leiligheter, står det at leilighetene blir utstyrt med Mora Inxx Shower system S5 med Mora Inxx A1 dusjblandebatteri, som dusjarmatur. Men leilighetene er blitt utstyrt med blandebatteri og dusjarmatur av typen Alterna Ine. Begge disse systemene skal være utstyrt med både termostat og skoldesperre, og oppfyller dermed kravet på maks-temperatur på 55° i dusjen. Vi har tidligere informert om at det vil bli innført en rutine på regelmessig gjennomspyling av dusjhodene. Det kommer vi tilbake til senere.

Sikring av ventilasjonssjakter og gangbro.

Fredag 15. mars falt en skoleelev ned i en av ventilasjonssjaktene som er plassert på østsiden av B-blokka. Sikringsbraketten på en av ristene som ligger over åpningen, var fjernet, og risten lå ikke riktig på plass. Eleven gikk på ristene, den løse rista vippet og eleven falt ned i sjakta. Utbygger har nå sikret sjaktene med to sikringsbraketter pr rist.

Gangbroen har også rister som er sikret med braketter. Det viser seg at disse løsner, sannsynligvis pga bevegelsene i broen. Dette vil bli utbedret.

Skjermveggen rundt lekeplassen.

Styret har søkt kommunen om dispensasjon for å kunne fjerne noe av veggene mot nord. Kommunen har på tross av purring, pr d.d. ikke kommen med noe svar.

Årsmøte.

Som tidligere annonsert arrangeres det ordinære årsmøtet for 2019 den 8. mai. Stedet blir Bølerkollen grendehus. Formell innkalling og sakliste blir sendt ut i løpet av uke 17.

Årsmøtet er sameiets øverste beslutningsorgan, og styret oppfordrer alle eierne som har mulighet, til å møte opp på årsmøtet. Har du ikke mulighet, kan du gi din fullmakt til en av oss andre sameiere, - en du har tillit til. Så vil vedkommende avgi stemme på dine vegne.

Det er på sin plass her å minne oss om årsmøtets sammensetning. Vi boligseksjonseiere har en stemme hver, til sammen 32 stemmer. Næringsseksjonen har 17 stemmer. Til sammen blir det 49 stemmer, hvis alle møter.

Velkommen på årsmøtet!

12.04.2019

Styret i Bregnefarete sameie

(se også hjemmesiden <http://bregnefarete.no>)