

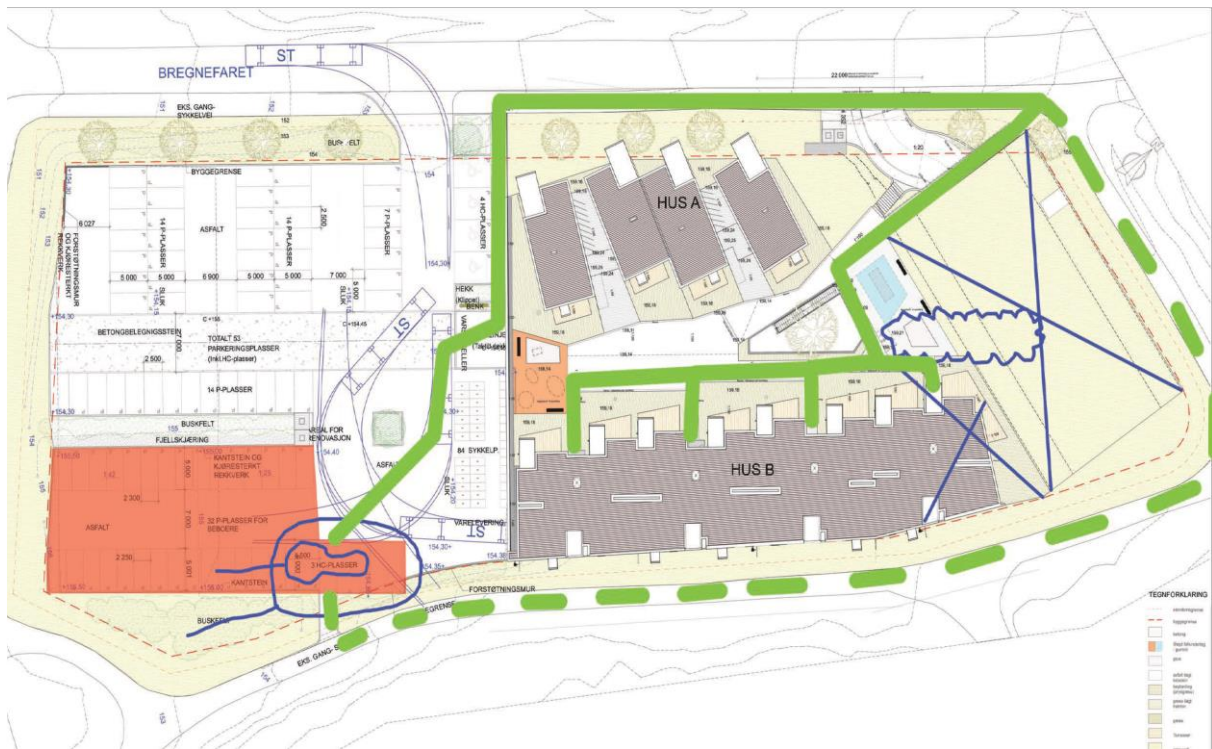
Informasjon fra styret – 6/21

HC-plassene.

Som tidligere nevnt så har ikke kommunen godkjent HC-plassene i fellesgarasjen, da de er for små i flg kommunale retningslinjer. Dette er ett av punktene advokaten bistår med.

Advokaten har tatt kontakt med kommunen for å få opplysninger i byggesaken, og fikk tilbake en oversikt – i tabellform – over tilsynssaker kommunen hadde gjort. Svaret fra kommunen ble videresendt styreleder den 21.09.2021, med samtidig beskjed om at sameiet måtte be om innsyn i byggesaken. Det ble gjort umiddelbart, og vi har nå fått innsyn i de byggesaksdokumenter som omhandler denne saken.

De viser at kommunen mottok den 09.12.2020 et forslag fra firmaet Stein Halvorsen Arkitekter AS (arkitektfirmaet som har prosjektert/tegnet byggeprosjektet), om utbedring av HC-plassene. Se plantegning.



Forslaget går ut på å plassere 3 HC-plasser i området som er markert med blå ring. Det er ikke angitt at det skal være overbygg. Adkomstvei til leilighetene er markert med grønt.

Kommunen svarer den 11.02.2021 med at: 1) Avstanden fra planlagte HC-plasser, til bolig er for lang. 2) Stigningen fra HC-plassene og opp til boligene ikke er beskrevet. 3) Varelevering for næringsdelen er nært opp til de planlagte HC-plassene. Kommunen ber om redegjørelse på punktene innen 01.05.2021.

Den 29.04.2021 svarer Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen fra Stein Halvorsen Arkitekter AS, med å legge ved dokumentet: «Deres ref: BYGG-20/00153-25 – Tilbakemelding og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 14.6 – Nærhet til bygget.» Dokumentet er datert 24.11.20.

Dokumentet er en søknad om dispensasjon fra kravet i kommuneplanen, samt en del argumentering om at dette forslaget er det som det er muligheter til å få til, og at HC-plassene i garasjen er ihht daværende gjeldende standard. (Det siste stemmer ikke med kommuneplanen.)

Sammen med at sameiet fikk utlevert byggesaksdokumentene, svarer kommunens saksbehandler slik den 22.09.2021:

«Det er en pågående byggesak angående plassering av HC-plassene. – Saken er ikke ferdig behandlet.»

E-posten fra kommunen ble samme dag besvart slik:

«Takk for tilsendte dokumenter.»

Det undrer meg at sameiet ikke blir orientert om dette. At det må en advokat til for å bli informert.

Jeg ser ingen god grunn til at dette forslaget skulle bli godkjent. Vi som bor her har kjøpt med tilsagn om p-plass i overbygd fellesgarasje, inkl HC-plasser. Et av poengene for folk med handicap, har vært og er at en av heisene går ned i garasjen.

Er det greit at folk med et fysisk handicap skal på en vinterdag, parkere i snøen, for så å måtte gå med rullator, eller kjøre i rullestol, i snø eller på isføre, ca 270 meter for å komme inn til seg selv? Det sier seg selv at dette ikke er greit. Forslaget sier ikke noe om overbygning.

En fysisk mulighet er å forlenge eksisterende garasjebygg østover, med nødvendig tilleggsareal.»

Dokumentene vi fikk fra kommunen er sendt advokaten.

Trinnlyd.

Sameiet har ikke fått noen konkret orientering om hvordan de har tenkt å utbedre lydisolasjonen. Bjørn Sikkeland som er regionleder i Asker Entreprenør AS, skriver i et svar til advokaten at det er «..avdekket at det i 9 leiligheter avleses verdier marginalt men utenfor gjeldende krav. Asker Entreprenør AS har som Totalentreprenør ansvaret og vil utbedre dette på en slik måte at det etter ny test av trinnlyd vil være på eller innfor gjeldende krav.»

Det er til sammen 20 leiligheter som er involvert i trinnlydproblematikken. Firmaet Brekke & Strand har gjort 19 målinger. 9 av disse viste verdi utenfor makskrav. Svaret fra Sikkeland kan tolkes som om de har planer om å lydisolere bare der det er blitt målt verdier utenfor krav. Dvs de 9 leilighetene. Advokaten sier derimot at her gjelder det alle. Det viser seg at det er brukt 200 mm tykke hulldekkeelement (betongelement) som etasjeskillere. Det anbefales å bruke minimum 265 mm. Advokaten mener at når det er blitt brukt samme

materialer mellom alle etasjene, er det gitt at etterisolering vil gjelde alle rom i alle berørte leiligheter.

Sikkeland skriver videre at det vil bli gjennomført tiltak i en leilighet som test før resten blir utbedret.

Skjeggkre.

Det å foreta en felles aksjon for å bekjempe skjeggkre har blitt diskutert flere ganger. Og som helt normalt vil det være flere meninger så lenge det er flere enn én som mener noe.

En av grunnene til at det ikke er gjennomført noe felles tiltak er at alle sameiere ikke vil være med på en slik fellesaksjon. Det blir for dyrt. Sameiet må ut med ca kr 2000,-- pr leilighet.

Styret har undersøkt litt rundt dette med ansvar og myndighet rundt saken. Både i gjeldende vedtekter og i standardvedtektene til boliger forvaltet av boligbyggelagene i NBBL, blir det presisert at den enkelte eier har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom en eier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt eller ikke blir med på en aksjon mot skadedyr, kan styret få en rettslig kjennelse på at man kan ta seg inn i leiligheten for å iverksette tiltak.

Konklusjonen er at styret har en handlingsplikt til å sette i gang tiltak når flere leiligheter er berørt. Styret kommer tilbake til dette.

Trakassering.

Styret har blitt anklaget for å drive med trakassering av beboere/seksjonseiere.

Styret har ingen intensjon, og har heller ikke noen interesse eller har noen egen fordel av å trakassere noen i sameiet. Det ville i så fall vært ris til egen bak.

Styret kan forsikre alle i sameiet om at det tar styrevervet på alvor, og gjør sitt beste for å forvalte oppgaven til det beste for sameiet.

Klipping av garasjetaket.

Styret fikk i sommer en del pepper fordi garasjetaket ble klippet. Det ble hevdet at vi burde tenke på humlene og biene, og la blomstene få stå. Tanken er bra, men blomsterenger må også kultiveres. De må slås minst én gang pr sommer. Og skal en slå/klippe bare én eller to ganger pr sommer, må det brukes ljå. Det å få Fjeldstad til å bruke ljå, for så å kjøre bort gresset, er nok noe som er så godt som umulig å få til.

Avtalen med Fjeldstad er at garasjetaket og fellesområdet bak B-blokka skal klippes én gang pr måned. Ved tørre perioder, som nå i sommer, skal de hoppe over de månedene det har vært liten vekst.

Et forhold som er med i bestemmelsen om å klippe fellesområdet bak B-blokka, er hensynet til de som har blomsterstøvallergi. Derfor var det svært overraskende og særdeles lite passende å få kommentaren: «*Sikkert fine leiligheter til salgs i Oslo, der er det lite flor og fauna.*»

Regnvann som renner ned i spalten mellom balkong og vegg.

Første gangen dette problemet ble meldt inn og behandlet i styret var på styremøtet den 19. juni 2017. Saken er etter dette kommet opp ved flere anledninger, og blikkenslagerfirmaer har kommet med forslag til tiltak. Disse forslagene har blitt vurdert til å være for dyre, og det har blitt gjort forsøk med å legge en plate over spalten i 3. etg. Problemet er at høydenivået på balkongene i forhold til dørterskelen på balkongdøra ikke er lik på de ulike leilighetene. I noen tilfeller ligger balkongen høyere enn dørterskelen. Da vil en plate som ligger over spalten, gjøre at vannet renner inn til terskelen/døren, og det er liksom ikke meningen.

Ett annet forsøk er å sette opp en renne på undersiden av spalten, og å føre vannet i et rør ned langs veggen. Dette er blitt gjort i ett tilfelle, men styret har fått klage på at det er skjemmende og at det er endringer på fasaden.

Styret er av den oppfatning at det er viktig å avhjelpe slike problemer. Det kan passe her å sitere Arnulf Øverland: «*Du må ikke tåle så inderlig vel den urett som ikke rammer deg selv.*»

Fellesnøkkel.

Ved brann i en låst leilighet, har brannvesenet rett til å brette opp leilighetens inngangsdør, for å komme inn. Styret har tidligere oppfordret til å gi samtykke til at brannvesenet kan ha tilgang til en fellesnøkkel for alle leiligheter, for å slippe å ødelegge døra. En slik nøkkel skal i så fall lagres i en nøkkelboks som bare brannvesenet har tilgang til.

Styret oppfordrer igjen om at alle undertegner en slik Samtykkeerklæring. Erklæringen (01 – Samtykke – nøkkel til skap.pdf) finnes på sameiets hjemmeside under Dokumenter -> Skjemaer. Skal dette settes i verk, må alle undertegne en slik samtykkeerklæring.

De som har problemer med å komme inn på sameiets hjemmeside, kan få skjemaet hos styreleder.

29.09.2021

Styret i Bregnefarete sameie

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