

Informasjon fra styret – 1/22

Informasjonsmøte.

Styret har planer om å arrangere et uformelt informasjonsmøte, der en kan utveksle informasjon, tanker og idéer. Planen er å få til et slikt møte den **5. mai 2022**. Informasjon om tidspunkt og sted vil komme senere.

Trinnlyd.

Utbyggeraktørene har nå kommet med et utbedringsopplegg for leilighetene der det er målt trinnlydverdier over 53 dB. Det er utformet som et tilbud, der eierne tilbys en kompensasjon begrenset oppad til kr 20.000, - for bryderiet arbeidet medfører.

Hver seksjonseier må skriftlig bekrefte aksept på tiltaket, til Bøleråsen Senter AS, for å kunne bli med på opplegget.

Ifølge tilbudet må seksjonseier dagen før oppstart, rydde bort alle verdigjenstander, pyntegjenstander, gulvlamper etc. I tillegg må alle møbler samles midt i rom, slik at de er lette å flyttes rundt i forhold til arbeidet. Arbeidet er stipulert til å ta 7 dager pr leilighet. Noe som vil bety ekstra boutgifter.

Utbedringen gjøres ved å montere nye gipsplater oppunder nåværende himling/gipsplater. De nye gipsplatene skal sparkles og males lik nåværende himling. Det blir en fuget løsning mot vegg. Det vil bli utført ny banketest etter utbedring.

Styret har behandlet saken, og gitt tilbakemelding til advokaten. Styret regner med at videre informasjon vil være tilgjengelige til det planlagte informasjonsmøtet den 5. mai.

HC-plasser.

Først et lite resymé

Kommunen ga i 2013 en rammetillatelse for byggeprosjektet Bregnefaret 1-3, etterfulgt av en endringstillatelse i 2014. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse fram til 2017. I 2018 ble det søkt om ferdigattest. Den ble avslått pga tilsyn som ikke var avsluttet. Bl.a. at HC-plassene i garasjen var for små. Det ble så i desember 2019 søkt om dispensasjon fra kravet om størrelsen. Dette ble avslått mars 2020.

Så søkes det om å få plassere tre HC-plasser nede på parkeringsplassen utenfor Kiwi. Det blir ikke godkjent med begrunnelse med at det er for lang avstand til boligene. I november 2020

blir det søkt om dispensasjon fra bestemmelsen om nærhet til boligene. Denne søknaden ble avslått i desember 2021.

Informasjonen om dette siste avslaget fikk vi i en e-post fra kommunen den 09.02.2022, etter en purring om status. Kommunen skriver følgende:

«Byggesakskontoret ga et avslag på søknad om plassering av HC-parkeringsplasser i desember 2021. Jeg legger ved vedtaket. Ansvarlig søker må finne en annen løsning for å sikre HC-parkeringsplasser for boligdelen av prosjektet.»

Her står altså saken nå.

Dette er en sak sameiet ikke kan gjøre så mye med. Det er egentlig en sak mellom ansvarlig søker (arkitektfirmaet) og kommunen. Men det er greit at sameiet blir informert om hva som skjær. Det er tross alt oss (sameiet) som blir berørt. Informasjonsskrivet fra kommunen er sendt advokaten, til orientering.

Sameiets styre har foreslått overfor kommunen at det lar seg gjøre å lage en åpning/port i den østre/indre veggen, og forlenge garasjen med nødvendig antall meter mot øst – mot skolen, for å kunne etablere to HC-plasser med rette mål, der. Styret har pd ikke fått noen konkrete tilbakemeldinger på det, men det er mulig at styrets forslag blir vurdert med tanke på «en annen løsning».

Som dere sikkert har fått med dere så har denne saken vært oppe i ØB. ØB sjekker jevnlig kommunens postjournaler, og har der sett korrespondansen mellom sameiet og kommunen. Journalisten tok dermed kontakt med styreleder angående saken.

Gulvvarmen.

Som tidligere nevnt så har den ene av kompressorene på varmpumpa røket. Det viser seg at det er vanskelig med levering av reservedeler, noe som betyr at en reparasjon ikke kan skje før i slutten av mars. I mellomtiden blir den ødelagte kompressoren erstattet med 'vanlig' strøm.

Strømpriser.

Det viser seg at strømmåleren som måler forbruket på strøm til oppvarming av vann for romoppvarming, og til oppvarming av tappevann, er registrert på Bøleråsen Senter AS. Det betyr at det forbruket i utgangspunktet ikke kommer inn under kompensasjonsordningen.

For å få kompensasjon på strømforbruk som går via fellesmålere, som f.eks. mellom husholdning og næring, må en vite andelen på forbruket som går til husholdning. For boligdelens del, som dette er aktuelt for, må en altså vite hvor stor andel av det fellesforbruket, som går til boligdelen. Dette vil det bli sjekket opp i. Ny info om dette kommer når det foreligger ny info om forholdet.

Tunbelysningen.

Som tidligere meldt så er tunbelysningen borte på grunn av en jordfeil i et par av lampene. Jordfeilen ble konstatert av en elektriker fra El-kontakten på Langhus.

Elektrikeren skrev en rapport på tilstanden, og rapporten ble sendt utbyggeraktørene, sammen med en reklamasjon på for dårlig utført arbeid. Det ser ut til nå at Asker Entreprenør AS har engasjert et elektrikerfirma for å rette opp jordfeilen.

Garasjefeiing.

Firmaet som feier i garasjen, melder at de vil feie **mandag 9. mai**.

Biler, sykler og andre «løsører» må være borte fra garasjegulvet under tiden feiingen pågår.

Styreleder.

På kommende årsmøte nå i slutten av mai, skal det bl.a. velges styreleder for en ny 2-årsperiode. Det kan se ut til at det er vanskelig å få villige kandidater til dette vervet.

I flg. regelverket så må ikke styreledere være en medeier i sameiet. Det er helt greit å velge en ekstern styreleder. Det kan hende at det vil være lurt av sameiet å gå over til å engasjere eksterne styreledere. Det vil i så fall si å ansette en styreleder på vanlig lønn.

Nåværende styreleder ønsker ikke å stille til gjenvalg for en ny 2-årsperiode, men er villig til å fortsette til ekstern styreleder er ordnet. Forutsetningen er at sameiet godkjenner en økonomisk plan som gjør det mulig å engasjere en ekstern styreleder.

Styret har hatt et møte med Usbl i sakens anledning. Usbl vil komme opp med noen alternative forslag til løsning.

Vedlikehold av tekniske installasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av tekniske installasjoner i egen leilighet. Styret har inngått avtale med **Follo Rørleggerservice AS**, som seksjonseierne kan kontakte ved behov. Avtalen gjelder også gulvvarmeanlegget.

Som tidligere nevnt så er det også inngått tilsvarende avtale med **Aktiv Ventilasjonsrens AS** for rensing og service av ventilasjonssystemet.

17.03.2022

Styret i Bregnefarete sameie

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