

GREFSEN TERRASSEPOST

STYRET INFORMERER

3. UTGAVE - JUNI 2015

Kjære sameier. Dette er årets andre informasjonsskriv fra styret. Her vil vi oppsummere status på både pågående og avsluttede saker som styret har befattet seg med siden det forrige informasjonsskrivet ble distribuert i februar.

I tillegg til sakene som er nevnt her, jobber styret til enhver tid med alle de administrative og økonomiske oppgaver som et sameie på 360 enheter medfører.

Styret jobber kontinuerlig med å effektivisere og forbedre driften og for å gi beboerne et best mulig servicetilbud. Innspill og forslag til endringer, tiltak og forbedringer mottas derfor med takk.

Refusjon av kommunale avgifter

Det viser seg at sameiet har betalt for mye i kommunale avgifter i mange år. Vår servicetekniker stusset over arealene som lå til grunn for fakturaen for 1. kvartal 2015, og vi ba kommunen om en kontrollmåling.

Resultatet av denne målingen viste færre kvm enn vi har blitt fakturert for i mange år.

Kemneren står for utregningen av eksakt beløp av vårt tilgodehavende, og fasiten kommer i august. Vi vet imidlertid at det er et betydelig beløp på flere hundre tusen kroner vi vil få tilbakebetalt.

Strømuttak i garasjeanlegg

Styret har hentet inn tilbud fra utvalgte konsulenter for prosjektering av strømuttak i garasjeanlegget. Konsulenten skal bistå i utarbeiding av grunnlag før innhenting av anbud på selve jobben. Forhåpentligvis vil anbudsprosessen starte i august med bygningsstart så raskt som mulig etter det.

I tråd med vedtak fra sameiermøte 2014 blir finansieringen for prosjektet hentet inn som ekstraordinær innbetaling over 12 mnd. Denne innbetalingen på til sammen 700.000,- begynner 1 juli 2015 og fordeles etter sameierbrøken.

Økning i husleie

1. Elbil - Oppgradering av el anlegg

I elbil-vedtaket fra 2014 ble det skissert en kostnadsramme på kr. 700.000,-. Husleieøkningen i 2.halvår 2015 gir en total innbetaling på kr. 400.000,- til oppgradering av el-anlegg. Basert på faktiske kostnader vil denne posten også bli videreført noen måneder i 2016, begrenset oppad til kr. 700.000.

2. Kabel-tv

I tråd med kontrakten med Canal Digital økes utgiftene til kabel-tv med kr. 13 pr. mnd.

	Elbil Oppgradering el anlegg	Kabel tv	Sum Endring
1 roms 8 etg	77	13	90
1 roms 4 etg	94	13	107
2 roms	123	13	136
3 roms 7 etg	154	13	167
3 roms 3 etg	190	13	203
3 roms 2 etg	219	13	232
5 roms	271	13	284

Brannvarlingsanlegg

Styret har mottatt et tilbud på felles brannvarslingsanlegg fra Norsk Brannvern som det tidligere er informert om. I tillegg jobbes det med å hente inn flere tilbud fra flere store aktører i bransjen. Norsk brannvern vil ha neste befaring i henhold til gjeldende avtale i august etter korridorprosjektet er ferdig og alt av merking igjen er på plass.

Trimavdelingen

Vi har nå 93 forskjellige seksjoner som er brukere av trimrommet. Mange av disse er nye brukere. Det er fortsatt noen som var medlem i fjor, men som ikke har betalt kontingent for 2015. Styret ber om at grønne kodebrikker som ikke er i bruk, returneres til styrekontoret snarest.

Styret arbeider kontinuerlig med å forbedre tilbudet i trimrommet og gymsalen. Siste tilskudd på trimrommet er underlagsmatter til tredemøllene. Mattene er plassert under tredemøller og vil bidra til mindre støy og mere stabile tredemøller.

Tennis

Tennissesongen er i gang og banene ble satt i stand i forbindelse med vårdagnaden 6. mai. Nye nett, en ny strekkost og mer grus til dekket er anskaffet før 2015 sesongen. Styret og ansvarlig for vedlikehold på tennisbanen ønsker å få kontaktinfo i form av e-post til brukere av banene for lettere å informere aktiviteter der. Hvis ikke har registrert deg kan du kontakte styrekontoret med din e-post. Kontaktinfo vil selvsagt kun bli brukt til dette formålet og ikke delt på noen måte.

Turnundervisning i gymsalen

Fra høsten vil vi sammen med Sivs Gym tilby turnundervisning i gymsalen i sameiet. Dette blir et organisert tilbud en kveld i uka for barn født i 2010 og 2011. Oppstart er i august 2015 og første semester går frem til jul. Andre semester løper fra januar til mai/juni. Beboere i sameiet vil ha prioritert/garantert plass ved påmelding. Påmelding vil skje på vanlig måte på sivgym.no. De åpner for påmelding nærmere semesterstart. Mer informasjon kommer på nettsiden når dato for påmelding og oppstart er klart.

Avenyparty

Det tradisjonsrike avenyparty skal i år avholdes 14. august 2015. Styret oppfordrer beboere til å komme med innspill til underholdning. Videre ønsker vi å avholde festen i all slags vært, dermed har vi har gått til innkjøp av et telt til (av samme type som ble satt av i fjor) samt nye bord. Hold av datoen allerede nå. Nærmere informasjon kommer.

Maling av vinduer på begge sider av bygget

Allerede i juni 2013, dvs. for 2 år siden, annonserte det daværende styret fristen for å endre farge fra oransje til hvite vinduer på baksiden av blokka, enten ved å male eller skifte ut vinduene. Fristen ble satt til 15. september 2014. Ny påminnelse ble kunngjort i mai 2014. Da flere seksjoner ikke rakk denne fristen satte dagens styre en ny og endelig frist 1. juni 2015. Fremdeles er det ca. 50 seksjoner som ikke har etterkommet dette.

Styret ser seg derfor nå nødt til å bestille malingsjobben utført på de gjenstående leiligheter for eiers regning, med henvisning til sameiets vedtekter §4a:

«Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.»

Arbeidet starter mandag 10. august. De seksjoner som ikke på eget initiativ har utført de pålagte arbeider innen denne datoen vil, for egen regning, få vinduene malt av Malermester Buer. Tilgang til leilighetene vil foregå med lift. Basert på at det er 50 seksjoner som må males vil dette medføre en pris på minimum kr. 6.250 ink. mva. per etasje per leilighet. Om det blir færre leiligheter kan prisen bli høyere. Det opprinnelige tilbudet var kr. 1.375,- ink. mva. per etasje per leilighet, fra Høegh-Omdal Malerfirma. Dette tilbudet var basert på innvendig tilgang. Styret oppfordrer de aktuelle seksjonseiere om snarest og på eget initiativ å få utført de pålagte arbeider..

Kurs hjertestarter

Sameiet har kjøpt og montert en hjertestarter som er montert i omsorgsbygg sine lokaler i 1. etg i blokk E. Det vil bli vurdert å kjøpe en ekstra hjertestarter som plasseres i sydenden av blokka etter innspill fra sameiermøtet 2015.

Videre har styret til hensikt å få arrangert hjertestarterkurs til høsten (sept/okt). Dette vil kunne være aktuelt både for ansatte, tillitsvalgte og frivillige som er interessert i å bidra til økt trygghet og sikkerhet i sameiet. Personer som tar hjertestarterkurset bør være villige til å la seg føre opp på en liste som monteres ved hjertestarteren, slik at de som kommer ut for en krisesituasjon raskt kan ta kontakt med noen som har erfaring. Det er ca.5 minutter som er kritisk tidshorisont for at personer med hjertestans skal få hjelp – og unngå vesentlig hjerneskade. I en slik tidskritisk situasjon er det viktig at brukerne vet hva en skal gjøre, og har trent på dette.

Anbefalt kurs går over 4-5 timer og koster ca. kr 9.000 – maks 10 deltakere. Det finnes også raskere og billigere kurs på ca. 1 time.

Omfang av interesse vil påvirke hvilke kursløsninger styret vil gå for.

Personer som ønsker å være med på hjertestarterkurs bes ta kontakt med styrekontoret, fortrinnsvis pr. e-mail. Når tidspunkt for kurs blir klart, vil styret informere om dette på hjemmeside, på facebook, og på oppslagstavler.

Status korridorprosjektet

Korridorprosjektet er nå inne i en hektisk slutfase. Det skal bli godt å bli kvitt malings og sparkerspenn og annet «byggerot». I løpet av uke 24 ble det utført en rekke sluttbefaringer. Målet er å bli helt ferdig i løpet av juni 2015.

Byggekomiteen synes resultatet har blitt som ønsket ved igangsettelse. Komitéen mener at prosjektet har blitt bedre ved at det ble gjennomført prøveprosjekt med testing av alle veggbehandlinger, farger, lysarmaturer, lyskasser, og teppemønstre på forhånd, og at det ble brukt 1-2 mnd for å finjustere løsningene. Styret takker 8. etg i blokk E for å ha holdt ut en ekstra lang byggefase.

Prosjektet har vært gjennomført av Malermester Buer; og har hovedtrekk vært gjennomført i henhold til planlagt fremdrift og budsjett. Ferdigstillelsen ligger ca. 2-3 uker etter opprinnelig fremdriftsplan, men dette kan sees i sammenheng med at de har tatt på seg noen tilleggsarbeider knyttet til veggrenovering og malerarbeider ved inngangspartier i 1. etg, utskifting av 50 stk innerdører mv.

Styret er av den oppfatning av at den generelle kvaliteten på arbeidet som har vært utført har vært god. Det vil alltid komme noen problemområder og utfordringer underveis; så også denne gang. Det har vært mange runder med sparkling og flekkmalning, men det begynner å nærme seg en akseptabel sluttfinish.

Når det gjelder teppeleggingen har det vist seg å bli en utfordring for entreprenøren å legge teppene inne i et bebodd prosjekt. Det har medført mange flekker på de nye teppene på grunn av teppelim som under leggesprosessen har blitt dratt med inn på ferdig lagte tepper, og som lager flekker som er

meget vanskelig å få bort. Entreprenøren har i løpet av uke 26/27 gjennomført tepperens av alle tepper, samt byttet ut fliser hvor flekkene ikke lar seg rense.

Fototapet

Når det gjelder fototapeter, har styret nå valgt ut og innhentet fotografier for resterende 9-10 fototapeter. Fotoene sendes i disse dager over for produksjon, og fototapet vil bli montert om et par uker, når øvrige arbeider er ferdigstilt. Styret har valgt ut en blanding av historiske svart/hvitt foto og mer fargerike foto av natur og sportsaktiviteter i tilknytning til våre nærområder. Utvalg og omfang av fototapeter vil kunne bli endret senere basert på de tilbakemeldingene vi får fra sameierne. OBS – det vil komme en del hvite el-lokk over fototapetene (krav om tilgang til el-koblingspunkter). Disse hvite lakkene skal etter planen dekores/overmales slik at de likner omkringliggende foto, noe som utføres av Buer sin dekoratør-maler.

Styret har planlagt å utarbeide et eget prosjekt-budsjett etter ferdigstillelse av korridorene; for å synliggjøre de totale prosjektkostnadene.

Navneskilt og ringeklokke

I tråd med vedtak fra årsmøtet i april vil det bli innført en felles standard for nummerering og ringeknapp på alle leiligheter. De leiligheter som har defekt kabling får tilbud om, for egen regning, å koble den nye ringeknappen til en trådløs ringeenhet. Skjema for bestilling av trådløs enhet, samt bestilling av navn til ringepanel er distribuert i alle postkasser.

Vi beklager at entreprenøren pga intern feilkommunikasjon kom til å fjerne et stort antall ringeknapper før de nye ringeknappene ble montert. De som er helt avhengig av fungerende ringeklokke for hjemmehjelpstjenester etc. bes ta kontakt med styrekontoret. Styret tar sikte på å få montert nye ringeknapper i løpet av juli/august.

Varmepumper

Styret har fått henvendelse om hvorvidt det er tillatt å installere varmepumper. Styret vedtok 20. mai at det ikke er tillatt. Det er flere årsaker til dette, blant annet det er at varmepumper slipper ut kondensvann gjennom hele vinteren. De rørene som fører vann fra terrasse til garasjeanlegg er ikke beregnet for dette. Da vannføring gjennom hele vinteren krever varmekabler i anlegget.

Utbedring av terrassegulv

Det ble i fjor gjennomført ca. 10 stk terrasse-rehabiliteringer. Det har i år allerede blitt sendt noen pålegg, og flere vil evt. kunne komme. Vi regner med å få i underkant av 10 stk i til høsten.

Beboere som ønsker å rehabilitere terrassen og legge nytt dekke bes om å kontakte styrekontoret eller vaktmester for å få registrert dette.

Styret har innhentet nytt tilbud fra T.E. tak som vi fortsatt ønsker å benytte. Vi har gode erfaringer med at de klarer å etablere tette tak som holder over lang tid, og vi har erfaring med at de har konkurransedyktige priser. De har også etablert gode teknikker for å flytte på terrassekasser og å få lagt ny tetting under disse. Tetting baserer seg på løsning med dobbel tjærepapp.

Følgende priser (inkl. mva.) gjelder for 2015:

Terrasser levert med trelemmer: kr. 65 100,-

Terrasser uten trelemmer: kr. 56 000,-

(Priser for etablering av dekke / heller vil da komme i tillegg – utføres av separate firmaer)

I tillegg kommer eventuelle tilleggsarbeider: (utføres av innleide firmaer) :

Fjerning av eternittfliser (oppr. gulv fra 1972-74) kr. 10 000,-

Fjerning av dobbel støp (tidligere betongfliser) kr. 15 000,-

Støping av fall på undergulv – hvor det er feil fall kr. 16 250,-

Sameiet vil normalt kunne dekke 15% av kostnadene ved rehabilitering av membranløsninger på terrasser, jfr etablert praksis, 85% dekkes av hver enkelt sameier.

Kontrakt

Styret er godt fornøyd med den jobben som utføres i grøntanlegget, av Gartnerinnen Elgethun. Vi har derfor til hensikt å inngå en ny 3års driftsavtale.

Rensing av husets felles ventilasjon

Styret har fått gjennomført en kontroll av husets felles ventilasjon. Befaringen har avdekket at det vil bli et behov i løpet for å rense kanaler i løpet av et 5-10 års perspektiv. Likevel må man kunne si at ventilasjonsanlegget fungerer tilfredsstillende, gitt den lange brukstiden og at kanalene ikke har vært rensed tidligere.

Heiser

Det vil bli foretatt ekstra rengjøring av heisene etter oppussing av korridorene. Ellers har heisene igjen vært kontrollert grundig gjennom den årlige sjekken. Noe ekstra vedlikehold må utføres, men foreløpig er det ingenting som tyder på at kostnadene forbundet med dette vil være større enn det som allerede er lagt inn i budsjettet.

Styret – fordeling av arbeidsoppgaver

Simen Gylseth er ikke lenger beboerkontakt, denne oppgaven overføres til Arne Bech. Ellers er styremedlemmene fornøyd med oppgavene og viderefører arbeidet fra i fjor.

Vår- og høstdugnad 2015

Til tross for dårlig vær var det nesten 60 seksjonseiere som deltok på vårdugnad 6. mai. Det ble raket løv foran og bak blokka, fjernet mose fra grusveier og fra hellene på Kjells aveny, samt at det ble utført vedlikehold av tennisbanen. Etterpå var det boller og brus til alle som møtte. Styret ønsker å takke alle oppmøtte for en super innsats. De som ikke hadde mulighet til å stille har fått mulighet til å frivillig bidra økonomisk. Ved høstdugnad 2015 ønsker styret å se på muligheten til å gjøre noe med skråningen på blokkas østside. Informasjon om dette kommer på et senere tidspunkt.

Ny selvlukkende bom bak A-blokka

Etter at den gamle bommen bak A-blokka ble påkjørt og ødelagt av Hafslund i forbindelse med utbygging av barnehage i nr. 16, er det nå montert opp en ny selvlukkende bom. Denne kan åpnes ved at man går ut og skyver den opp, for så at den automatisk går igjen etter 20-30 sekunder. På den måten unngår vi at vaktmester stadig må låse opp bommen for at vareleveringer og flyttebiler skal kunne komme frem på baksiden. Vi håper at en slik selvlukkende bom er tilstrekkelig for å unngå at gangveien blir unødig brukt for kjøring.

Styret holder Hafslund erstatningsansvarlig for ødeleggelse av den gamle bommen, og har sendt krav for oppføring av ny bom til dem

Styret ønsker alle beboere en riktig god sommer!