

GREFSEN TERRASSEPOST

STYRET INFORMERER

4. UTGAVE - OKTOBER 2015

Kjære sameier. Dette er årets tredje 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 juni.

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.

Korridorprosjektet

Arbeidet med oppgradering av korridorene ble i all hovedsak ferdigstilt frem til sommerferien. Ansvarlig entreprenør var Malermester Buer AS. Tilbakemeldingene fra beboere har vært meget positive. Etter sommeren har det imidlertid vært flere runder med garantibefaringer der vi har krevd oppretting av små feil, flekker på tepper etc. En kombinasjon av ferieavvikling og sykdom hos entreprenøren har medført at arbeidet med slutføring og sluttoppgjør ennå ikke er helt avsluttet. Det gjenstår også noen mindre utfordringer knyttet til ringeklokker (se punkt for ringepaneller under), varmeovner (total effekt) og fototapet.

Foreløpige beregninger viser at total kostnad for prosjektet (utenom ekstraarbeider som inngangspartier og ringepaneller) blir som budsjettet. Et eget prosjektregnskap vil bli presentert når sluttoppgjøret er avklart og gjennomført.

Vi ser at det etter ferdigstilling har vært behov for å skifte ut 4 lyspunkter som har vært defekte. Det mener vi er å anse som moderat, ettersom at vi totalt har fått montert ca. 900 lyspunkter. I de første 5 årene dekkes kostnaden for dette av entreprenøren. Dersom beboere blir oppmerksomme på feil som oppstår, ber vi om at dette rapporteres til styrekontoret.

Maling av vinduer på øst- og vestfasaden

Alle vinduer er nå malt etter noen ekstra runder med purring. Flott innsats alle sammen.

Refusjon kommunale avgifter – en oppdatering

Sameiet har fått tilbakebetalt kr. 650.000 fra Vann- og avløpsetaten. Årsaken til dette er at vi siden 2002 (og kanskje lenger tilbake i tid) har blitt fakturert basert på et større areal enn det vi faktisk innehar. Takk til vår årvåkne servicetekniker Jon Arild som oppdaget dette, og krevde kontrollmåling av våre arealer.

Strømuttak i garasjeanlegg

Arbeidet med prosjektering i samarbeid med el-konsulent er påbegynt, men vedkommende som først var involvert i prosessen har sluttet i firmaet og gjør at prosessen tar noe lenger tid enn planlagt.

Ringepaneler

I forbindelse med oppussing av korridorer ble det på årets sameiermøte vedtatt å innføre en felles standard for nummerskilt og ringepanel på alle leilighetene. Disse er nå ferdig montert. Ikke alle rakk å bestille folier med navn på til ringepanelen i forbindelse med spørreskjemaet som ble sendt ut før sommeren. At panelene skal ha en felles standard betyr bl.a. at navn settes opp etter bestemt mal. Vi ber derfor alle som ønsker å ha navn inni ringepanelet om å bestille dette fra styrekontoret, fremfor å snekre sammen egne løsninger på dette. Det samme gjelder om det på sikt skulle skje skader på panel eller ringeknapp som gjør at disse trenger å byttes ut.

Det har de siste ukene kommet flere klager på ringeklokker som ikke virker. Dette skyldes at hver inngangshuk har 1 stk 12V trafo, og at ringeklokkene seriekobles til denne. Ved remontering av ringeklokkene er man således avhengig av at riktige ledninger monteres sammen, og her må det ha skjedd en god del feil. Vi vil få entreprenøren til å gå en ekstrarunde og feilsøke for alle leiligheter der ringeklokken ikke virker.

Vi ber alle beboere melde fra med e-mail til styrekontor@grefsenterrassehus.no dersom ringeklokken ikke virker. NB – oppgi leilighetsnummer.

Utbedring terrassegulv

Det er planlagt utbedring av 5 stk terrasser i høst; pålegg er sendt ut, og avtaler med sameierne er signert. Arbeidene ble bestilt i begynnelsen av september ihht tilbud fra T.E.Tak. Den 19. september fikk imidlertid sameiet meddelt at entreprenøren trekker seg pga manglende sentral godkjenning.

Dette kan ha sammenheng med at styret har skjerpet kravene til HMS-tiltak og egenkontroll.

Styre/Vaktmester har således gått ut for å hente pris fra 3 nye entreprenører som vi venter inn i disse dager. Vi håper at det fortsatt lar seg gjøre å gjennomføre utbedringsarbeidene før vinteren setter inn.

Vi gir tilbakemelding når vi vet mer om fremdriften på dette arbeidet.

Takst baktomta og nye satser på lån

BER Bygg og eiendomsrevisjon har på oppdrag fra styret i sameiet foretatt en verdivurdering av baktomta. Verdivurderingen er i grove trekk basert på estimerte salgssinntekter for det antall leiligheter reguleringsplanen tillater, fratrukket byggekostnader. Antatt salgspris for baktomta er på 76 millioner kroner.

Styret har brukt verdivurderingen til å reforhandle lånevilkårene våre hos Obos, og har som følge av dette redusert årlige renteutgifter med ca. kr. 75.000.

De som ønsker å lese verdivurderingen i sin helhet kan kontakte styrekontoret for en kopi.

Lekeplasskontroll

Obos prosjekt foretok i august en kontroll av lekeplassen i sameiet. Rapporten beskriver en lekeplass som er tilfredsstillende mtp. Sikkerhet. Servicetekniker følger opp de marginale avvikene som ble beskrevet.

Avenyfesten

Den årlige avenyfesten ble, tradisjonen tro, avholdt siste fredag før skolestart – den 14 august kl 18:00. Totalt 108 beboere fordelt på 67 voksne og 41 barn, var påmeldt. Festen ble avholdt på fremsiden på gresset foran C blokka. Serveringen var som vanlig helgrillet lam med tilbehør og annen grillmat til barna.

Trimavdelingen

Denne høsten har fire forskjellige partier treningstid i gymsalen. Det er zumba, linedance, mensendieck og turnundervisning for barn. Turnundervisningen forgår på tirsdager fra kl. 17.00-19.00 og skal fortsette hele høsten frem til mai 2016. Mensendieck pågår frem til månedsskiftet november/desember mandager fra kl. 19.15-20.15. Disse partiene pågår frem midten av november. Ta kontakt med styrekontoret hvis du er interessert i å være med på noen av partiene. Denne høsten planlegges også innebandytrening. Nærmere info kommer på hjemmesiden og på facebook-gruppa.

Det har kommet noen klager fra enkelte beboere på støy fra styrkerommet. Vi oppfordrer alle beboere om å vise hensyn ved bl.a. å behandle vekter forsiktig, ikke slippe vekter i gulvet. Videre oppfordrer vi alle brukere om å holde rommet ryddig og ellers følge de generelle retningslinjer. Vi minner om at brudd på retningslinjene kan medføre inndragelse av medlemskap.

Kaba låsesystem

Det nye låsesystemet er i stadig forbedring. Endel beboere klaget over at funksjonaliteten på brikkeleserne i U.,1. og 2. etg. var ustabile. Alle disse leserne er nå byttet ut med en ny og bedre type. Tilbakemeldingene så langt tilsier at disse fungerer bra.


Brannkontroll – Norsk Brannvern

Vi har mottatt oppdatert brannvernsrapport. Kontroll ble gjennomført i 68 leiligheter. Vi har fått en bedre karakter sammenliknet med fjoråret, som følge av nye brannslukningsapparat i korridorer og skilting av nødutganger. Det trekker imidlertid fortsatt ned scoren vår at folk hensetter ting i korridorene. Styret vil igjen oppfordre om at det ikke plasseres gjenstander i korridorene.

Gjesteparkeringen er for gjester

Flere beboere har klaget over at det til stadighet er fullt på gjesteparkeringen, og at det dermed tidvis er umulig for gjester å finne en ledig parkeringsplass. Flere av bilene som står parkert på gjesteplassene, tilhører sameiets egne beboere.

Styret minner om at hver seksjon har en egen biloppstillingsplass under tak med samme nummer som seksjonen. Gjesteparkeringene under åpen himmel foran blokkene B, C, D og E er **ikke** beregnet på sameiernes kjøretøy - det være seg firmabiler, private biler eller tilhengere.



Sameiere med flere biler eller tilhengere, bes leie ekstra biloppstillingsplass/-er av andre beboere som ikke benytter dem selv. Det finnes til enhver tid flere plasser som er ledige.

Styret ønsker i utgangspunktet ikke å engasjere et parkeringsselskap for å håndheve regelverket, men blir nødt til å ta dette opp til ny vurdering om problemet vedvarer.

Kjøreregler for oppussing av egen leilighet

Det har nylig blitt distribuert et eget skriv med ordensregler og retningslinjer som gjelder for fellesarealer i tilknytning til oppussing av egen leilighet. Vi oppfordrer alle beboere som planlegger oppussing om å lese denne nøye og følge de punktene som der er beskrevet.

Styret ønsker alle beboere en flott høst!