

Opplisting av forhold rundt drift av sameiet.

1-års befaring

Utbygger (UB) orienterte om den forestående 1-års befaringen med oppstart i uke 37. Hver seksjonseier skal nå ha mottatt brev om dato/klokkeslett. Ta evt. kontakt med AF dersom oppsatt tidspkt. ikke passer – **ikke kontakt UB !**

UB vil være representert på noen befaringer for å avstemme nivået på godtatte feil/mangler.

UB ba ellers beboere/eiere allerede nå sjekke ting som evt. ikke er i håndverkmessig stand, og som bør tas opp med AF i fbm.1-års befaringen.

UB opplyste om at det bl.a. i hjørner må aksepteres mindre sprekker innenfor standarden. Tette sluk i dusj og vasker omfattes ikke av det AF evt. må utbedre, dersom det ikke kan påvises at dette er en virkelig reklamasjon.

Div. lekkasjer utomhus

Utbygger (UB) orienterte om de steder det pr. dags dato er gravd/hugget opp.

Foran 2101 (hus 2) lekker det ned langs veggskive til garasjen (U-1). AF leter etter årsaken, men inntil det blir en periode med oppholdsvær går det smått. Skader i denne forbindelse settes tilbake til opprinnelig, og avtalt standard (som det var)

Foran inngang Rød har UB reklamert på dårlig utført arbeid i fbm. støping rundt sluket som ble byttet i våres. Det blir nå en fuge der det er skjært i dag, og det legges ny, kostet betong i "såret" som pt. står åpent.

Arbeidet utføres så snart været tillater dette.

Tau mellom seksjoner i 3. etg. Hus 1 (Terrassene)

Utbygger (UB) orienterte om at prosessen er i gang, men dessverre alt for sen. UB beklager dette. Håpet er at dette er på plass snarest mulig, og senest i okt.

Det UB har lovet (for nye seere....) er et tau av maritim karakter som skal festet i håndløper i sør og endebord på skillevegg i nord. Mellom dette blir det hhv. 1 og 2 stolper i galvanisert stål, avhengig av lengden på terrassen.

Utomhus – overtagelse/ferdig

Utbygger (UB) orienterte om at det er gått overtagelse av utomhusarealene. UB har hatt fokus på at sameiet skal overta et best mulig produkt fra AF, men for å ha armlengdes avstand mellom utbygger og sameiet er også takstmann Robert Kopperud engasjert for å ivareta sameiets interesser, sammen med UB.

Ved overtagelsen ble det påpekt ca 40 større og mindre feil/mangler herav kostet betong nevnt over og kostet betong i internveiene mellom husene, hhv. hus 2 og 3. UB følger opp dette overfor AF

Det nye styret vil bli orientert om feil/manglene og oppfølgingen.

Fordeling mellom Bolig og Næring

Utbygger (UB) orienterte om den fordelingen som det er lagt opp til mellom hhv. næringsseksjonene og boligseksjonene. Slik det er fordelt i dag er det evt. kun et fåtall mindre kostnader hvor det kanskje kan bli en fordeling mellom Bolig og Næring. For øvrig er det meste annet av driftskostnader splittet mellom Bolig og Næring i form av egne avtaler og gjennom fordelte og definerte arealer (bl.a. utomhus og parkering).

Plast og papirrom

Utbygger (UB) orienterte om den døren som har vært, og evt. fortsatt er vanskelig å åpne. Det er reklamert overfor AF, og dersom den har blitt byttet, er det reklamert på nytt (evt. justeres). UB vil følge opp at døren blir å åpne som normalt, som øvrige dører.

Ellers appellerte UB alle sameiere om å bli enda flinkere til å kildesortere plast/papir (bringes til avfallsrom opprettet for dette). Pr. d.d. er dette ikke godt nok da restavfallsbeholdere ved Hus 2 og 3 til stadighet inneholder store mengder plast/papir.

Biltrafikk på internveiene

Utbygger (UB) orienterte om at vi fullt ut er innforstått med at det forekommer svært mye biltrafikk på veiene inne på torget. Dette er ikke, og har aldri vært intensjonen slik Lundekroken er presentert.

UB har likevel trodd at dette ville avta ettersom leilighetene etter hvert ble innflyttet, men slik ser det ikke ut til at skjer. At UB ikke har agert tidligere er bare å beklage.

Som foreslått i møte (og på uttallige sms-er til meg...), virker det som en bom kan være en fornuftig løsning for å få bukt med problemet. I første omgang en bom som ikke låses. Dette også sammen med skilt som viser hva som tillates av biltrafikk inne på området. Det nye styret, sammen med UB, vil ta tak i dette snarest mulig.

Feil / mangler fellesareal (parkering, korridorer, heis mv.)

Utbygger (UB) orienterte om at det er gått overtagelse av fellesarealene. UB har også her hatt fokus på at sameiet skal overta et best mulig produkt fra AF, men for å ha armlengdes avstand mellom utbygger og sameiet har takstmann Robert Kopperud også her vært engasjert for å ivareta sameiets interesser, sammen med UB.

Ved overtagelsene ble det påpekt en del større og mindre feil/mangler, som AF pt. holder på å utbedre.

Det nye styret vil bli orientert om feil/manglene.

Opplys ved inngang Gul, Grønn og Rød

Utbygger (UB) orienterte om at det skal være opplys (lys på trærne) ved hver inngang til Hus 1. Problemet har vært at lysene og trærne har stått feil i forhold til hverandre, med den følge at lampene er dekket av alle buskene i bedet. Flere av opplysene er også defekte. UB har reklamert på dette, og det er også inntatt i fbm. overtagelsen av utomhusarealene.

UB følger opp at utbedring skjer innen rimelig tid.

Husleie / Purringer

Utbygger (UB) orienterte om at purringer hittil har forekommet pr. e-post og "hyggelig" SMS.

UB stilte spørsmål om noen mislikte en slik fremgangsmåte, noe det ikke var. Ordningen videreføres derfor, inn til videre.

Kjøremønster ved utkjøring (fra U-1)

Det er observert tilfeller der beboere kjører ut av garasjen på innkjøringsrampen (dvs. mot kjøreretningen). **DETTE ER STRENGT FORBUDT !!!**

Årsaken ble opplyst at kunne ha en sammenheng med varelevering til Garderobe-Mannen eller utlevering fra ham til kunder, noe som til tider stengte for den riktige utkjøringen. UB tar dette forholdet umiddelbart opp med Garderobe-Mannen og alle hans ansatte.

Dersom det likevel oppdages igjen - be dem pent om å flytte seg.

Parkering i U-1

Utbygger (UB) orienterte om at alle plassene i U-1 nå er overtatt av boligeiere, eller leid ut til bl.a. kontorbygget ved siden av. Alle må derfor fra nå av parkere på sin tildelte p-plass (se tegning mottatt på overtagelsen). Ekstra P-plass kan evt. leies. Kontakt i så fall UB.

Etterskrift: Det kan bli aktuelt å utstede P-kort til hver seksjon, samt kort for dem som ønsker ekstra P-plass. På den måten har UB kontroll på bruken av øvre P-plan, herunder evt. "snikparkering" i fbm. senere byggetrinn.

Ad låsing av U-1 skal porten opp til U-1 bare kunne åpnes vha. portåpner eller husnøkkel i "blå boks" (back up). Ved feil – kontakt UB.

Porten i rampe ut av U-1 åpnes, som de fleste nå kjenner til, ved å trykke på svart knott på vegg (førsersiden) helt i starten av nedkjøringsrampen.

For øvrig har UB hatt en intensjon om at dette planet skulle være helt avlåst for uvedkommende. UB er klar over, og ble også gjort oppmerksom på dette i fbm. sameiermøte, at adkomst til U-1 via heiser fra Hus 2 og 3 lar seg gjøre. Dette er en glipp, som UB beklager. UB vil snarest bestille låssylindere/montering for dører inn til heisen i Hus 2 og 3 (alle plan).

Skyvedør fra butikkene og inn til U-1 har vært defekt over en lengre periode. UB har reklamert overfor Access, og blitt lovet utbedring i juli (ikke i orden) og i august (fremdeles ikke i orden). UB presser på for at dette blir brakt i orden snarest.

Porter U2, åpningstider

Utbygger (UB) orienterte om at portene inn og ut av garasjen (U-2) åpner 06:30 (tror jeg) og lukker 23:30. Etter dette må man kjøre frem mot dørene, og dørene vil automatisk åpne og lukke seg (gjelder både inn og ut).

Alle gjester til Lundekroken **skal** parkere i U-2. Betalingsstansene fremgår av oppslag på P-automatene, hvorav den 1. timen er gratis. Parkering over flere dager (eks. helgeparkering) er rimeligere en døgnprisen (kr. 40,- X antall døgn).

Adkomst til Lundekroken 19-34 er enten via trappeløpet i forlengelsen av innkjøringen til U-2 (se skilt) eller ved å gå ut av P-huset og opp gangveien i vest.

Tunge dører i korridor Hus 1 samt sluser til parkering (U-1)

Utbygger (UB) orienterte om at vi mener det er en mangel fra AF sin side at det ikke er magneter på alle dørene i korridorene til Hus 1. Blindlokk på vegg bak dørene tilsier at dette skulle (?) vært levert. Dette ut fra kravet om universell utforming og maks tyngde på åpning av dører for funksjonshemmede.

AF opplyser at dørene slik de er montert er forskriftsmessige og således i orden

I påvente av en avklaring fra AF har UB for egen del igangsatt prisforespørsler på dette tiltaket.

Det samme gjelder automatiske døråpnere (på ståldører) bl.a. inn til garasjene. UB følger opp saken overfor AF og vil holde styret informert.

Stengeventil for sprinkler

Utbygger (UB) orienterte om at brorparten av boligene i Hus 2 og 3 har én stengeventil til sprinklerhodene i sin leilighet plassert i garasjen (U-1). Stengeventilen er i taket og er merket med leilighetsnummer (ventilene berører også leilighetene over/under).

Bolig 2401 og 3401 har 2 ventiler !

Enkelte boliger i 1 etg. i Hus 2 og 3 har ikke sprinkleranlegg i leiligheten og således heller ingen stengeventil på huske på.

Dersom en beboer skulle være uheldig å ødelegge et sprinklerhode (er i utg. pkt. svært vanskelig) må stengeventil i U-1 straks stenges. Stengeventilene er i tillegg festet med strips (for evt. sabotasje) så saks/kniv må medbringes til U-1 ved nødsfall.

UB appellerer til hver beboer i Hus 2 og 3 om å gjøre seg kjent med hvor "sin" stengeventil er plassert. Ventilene er under egen bolig, og det kan være greit å orientere seg i fht. egen trapp/heis.

Ringeklokker ved inngang Gul og Grønn

Utbygger (UB) orienterte om at etter hva vi kunne forstå skal det være ringeklokker også ved inngang Gul og Grønn, noe tidligere kabler ved inngangsdøren kan være et signal om (i ettertid fjernet). UB har konfrontert AF med forholdet og vi avventer tilbakemelding derfra.

Styret vil bli holdt orientert om utviklingen rundt dette.

Reklame på vegg mot Billingstadsletta

Utbygger (UB) orienterte om at dagens bannere på fasaden vil bli tatt ned i uke 37 hvorefter nye, godkjente skilt (noe tilnærmet skiltene på nabobygget) vil bli montert. Skiltene vil bli plassert på 4 steder på fasaden i hht. godkjent skiltplan.

Trinn 3 (Hus 5 og 6) – salgsstart

Utbygger (UB) orienterte om at Hus 5 og 6 vil bli lagt ut for salg i uke 37 (torsdag 10. sept.). Salgstrinnet ligger allerede ute på www.lundekroken.no.

Salgstrinnet består av 32 leiligheter, og vil antagelig bli besluttet igangsatt dersom ca 50-60% av boligene blir solgt (litt avhengig av størrelsen på de solgte).

UB vil komme tilbake med mer informasjon i fbm. en evt. oppstart av byggearbeidene.

Ventilasjon

Det kom opp at mange beboere har problemer med ventilasjonen i leiligheten, enten i form av støy, for mye trekk eller for lite trekk. UB vil reklamere overfor AF, samt opplyse om at ekstern bistand kan bli nødvendig fra utbyggers/sameiets ståsted..

UB henstilte beboere om å ta dette forholdet opp også på 1-års befaringsene.

Etterskrift: Brev til AF ang. reklamasjon sendt 2. sept. 2009.

Brannalarm - klokkevarsling

Det kom opp på møte at enkelte beboere i Hus 1 ikke hører varselklokkene i fbm. brannalarm. UB vil snarest ta opp dette med AF.

Dersom det er flere som har samme oppfatningen (ikke hører brannalarmen), vennligst **kontakt Anders Sletten snarest.**

Hundedritt mv (etterskrift)

Det har etter møte kommet opp at det ligger en god del hundedritt både i Lundekroken og på eiendommen ved siden av (Billingstadsletta 13). Dette er ikke særlig hyggelig å trække i, og UB henstiller **ALLE hundeeiere** om å bli flinkere til å plukke opp hundedritt etter egne hunder.

Vinteren står ellers for tur, og vinteren 2008/09 var det en del hundeeiere som tillot egne dyr å tisse i snøen rett ved inngangene.

Heller ikke dette er særlig hyggelig for øvrige beboere og gjester, og det nye styret vil evt. måtte innskjerpe reglene for dyrehold om dette ikke bedres radikalt i 2009/10

Billingstad, 03.09.2009

For Lundekroken Bolig AS

Anders Sletten
Daglig leder