

Div. forhold rundt driften av Sameiet Lundekroken 19 – 34

I det etterfølgende vil styrets leder redegjøre for en del punkter som gjelder driften av Sameiet, herunder også forhold tatt opp på sameiermøte 4. mai. 2010.

Vaktmester

Det ble kommentert at vaktmestertjenestene ikke var fullt ut tilfredsstillende med bakgrunn i hva sameiet hadde forventet. Bl.a. var det fokus på avfallshåndtering og søppel generelt. Styret har nylig gått en befaring med Åjour Eiendomsdrift AS for å få en omforent forståelse med hva som blir levert av dem og hva sameiet kan forvente innenfor avtale/budsjett. Vaktmesterinstruks er gjennomgått av styret og vaktmester, herunder også på nevnte befaring.

Avfall generelt

Styret opplyste til sameiermøte at manglende avfallsortering medfører økte kostnader idet restavfall koster mer å fjerne enn plast og papir.

Det er kommet ytterligere 10 plast-/papirbeholdere (5 til hver) slik at kapasiteten nå skulle kunne dekke sameiets samlede plast/papirmengde mellom hver tømning. Dette forutsetter dog at alle sameierne bretter sammen esker og lignende før disse kastes i beholderne.

Det ble også opplyst at hensatt avfall/skrot dessverre må kjøres bort av vaktmester, for Sameiets regning. Oppfordringen er derfor at alle fjerner eget avfall/skrot, som ikke omfattes av de kommunale avfallstjenestene.

Heis i Hus 3

Det er kommet meldinger om at heisen i Hus 3 ikke fungerer tilfredsstillende. Bl.a. stopper den innimellom tilsynelatende uforklarlig samt at det er ulåter ved drift av heisen.

Styret har reklamert på dette overfor AF slik at Kone (heisleverandøren) kan gjennomføre en full sjekk for å avdekke evt. feil/mangler.

Opplysning på sameiermøte om at vaktentral ikke har nøkkel til å hjelpe ut folk som står fast i heisen var bekymringsfullt. Kone har kvittert ut 2 nøkler nettopp til dette formålet.

*Etterskrift: KONE har sjekket heisene og skiftet enkelte komponenter. Skal være OK
Vaktnøkkel passet ikke de nye nøkkelsylindrene. Disse kodes om i disse dager.*

Problemer med snø/is foran dør til papir-/plastrom

Det er kommet meldinger om at døren inn til papir-/plastrom var vanskelig å åpne i vinter pga. snø/is på reposit foran. Styret ønsket at dette problemet ble utredet med tanke på at slikt ikke skal gjenta seg vinteren 2010/2011 og i det videre.

Styret jobber med denne saken p.t.

Lekkasjer i garasjen

Anders Sletten orientert om at AF er fullt ut klar over de store vannlekkasjene i garasjen. AF er i gang med utbedringstiltakene. Arbeidene vil pågå utover våren og sommeren inntil

lekkasjene er tettet. Utbygger vil påse at lekkasjene blir utbedret og at evt. nye lekkasjer blir meldt AF fortløpende (reklamasjoner) og tettet fortløpende.

Beklageligvis medfører lekkasjene at noen beboere ikke kan benytte sin tildelte P-plass, men styret appellerer til alle om å vise "romslighet" inntil lekkasjene er utbedret. På den måten unngår man evt. betongsøl på biler, med tilhørende fare for lakkskader.

Inntil utbedringen er avsluttet kan de som blir berørt parkere på de 2 bakerste radene mot "plastvegg", dvs. på begge sider av den innerste kjørebane (ekskl. de nye arealene for Garderobe-Mannen, som har sine "nye" plasser i samme område)

Problemer med utkjøring i fbm. lageret til Garderobe-Mannen

Styret orienterte om alle de problemene som oppstår ved utkjøringen fra garasjen når Garderobe-Mannen har av- og pålessing ved sitt varemottak. Problemene er bl.a. trang passasje samt vanskeligheter med å svinge rundt og ned rampe som forutsatt. Garderobe-Mannen har også over lang tid "eset ut" mer enn det som er avtalt. Ryddig har det til tider heller ikke vært.

Utbygger har avklart med Garderobe-Mannen at av og pålessingsareal flyttes til baksiden av lageret slik at utkjøringen vil kunne skje som normalt og forutsatt. Allokeringen skal skje så snart som det er praktisk mulig for Garderobe-Mannen.

Etterskrift: Av og pålessingsareal er nå flyttet til baksiden, som avtalt.

Det ble også opplyst at ansvarlig person på lageret er sluttet og ny mann er kommet til. Ut fra hva styrets leder har kunnet observere er det blitt en bedring, herunder fokus på bl.a. ryddighet.

Problemer med is i innkjøringsport (til U-1)

Flere beboere har i vinter poengtert at porten ikke lukker pga. issvuller som "indikerer" noe i klem (klemsikringen utløses). Av den grunn har porten gått i åpen stilling (sikkerhetsmodus), med den følge at det bl.a. har vært "fri adgang" til garasjen.

Styret vurderer hvorvidt en løsning kan være å legge en varmetråd i området der døren treffer asfalten, og det jobbes videre med å finne en hensiktsmessig løsning på problemet.

Papir-/plastrom - lukt

Styret har vurdert hvorvidt det er behov for å sette inn en elektrisk avtrekksvifte over ståldørene samt en inntaksventil i bakkant pga. evt. luktproblemer i dette rommet.

Avventes inntil problemene er såpass sjenerende at det bør settes i verk tiltak.

Trafikkøyst mellom garasje og rundkjøring

Styret er kjent med at noen biler (eiere/besøkende) har fått ødelagt bl.a. forstillingen i fbm. påkjørsel av steinkanten tilhørende trafikkøyst mellom garasjen og rundkjøring ut på Billingstadsletta (foran gangfelt). Styret vurderer hvorvidt denne kanten burde merkes bedre slik at evt. nye påkjørsler unngås.

Styret jobber med å finne en egnet løsning på problemet.

Skilting for besøkende fra hovedvei

Styret er kjent med at det er problematisk for besøkende å finne innkjøring til Lundekroken, herunder gjesteparkeringen. Styrets leder orienterte om at det er kontakt med Statens Vegvesen mht. å finne en egnet plassering av skilthenvising til "Lundekroken 19 -34" plassert ved rundkjøringen foran bygningene (forslag er i trafikkøy inn mot garasjen).

Styret jobber p.t. med å finne en omforent løsning på dette sammen med Statens vegvesen.

Bruk/bestilling av taxi (veibeskrivelse)

På sameiermøte fremkom at det er problematisk for Taxi-ene å finne Lundekroken. Dette med bakgrunn i dårlig skilting, ref forrige pkt.

Fra tidligere har sameiet besluttet at de ikke ønsket at taxier skal kjøre inn foran husene (bom).

Løsningen ble at beboere bestiller taxi til innkjøringen foran garasjen (eks. oppgi Rema 1000 ved bestilling) og kommer seg ned dit selv, enten via gangveien eller gjennom garasjen.

Kameraovervåkning av garasjeanlegg

Sameiet har dessverre blitt utsatt for noen innbrudd siden innflytting. Dette har bl.a. sin årsak i at garasjeanlegget er tilgjengelig gjennom rømningsdører (hærverk på nødåpnere) samt muligheter for å "snike seg inn" etter beboere som kjører inn/ut. Med tilgang til garasjen kan ubudne gjester nærmest uforstyrret operere på nattestid.

For å prøve å forebygge fremtidige innbrudd har styrets leder forespurt om pris på noen kameraer samt tilhørende hardware/software. Bl.a. er ønsket plassering av kameraer ved inn-/utkjøringen samt dører ut/inn fra trappehusene.

Ordningen krever evt. også godkjenning fra Datatilsynet, noe sameiet må undersøke og evt. få ordnet før igangkjøringen skjer. Det må også skiltes tilfredsstillende om at området er Tv-overvåket..

Styret jobber med denne saken p.t.

Gjesteparkering

Styret er kjent med at beboere i Lundekroken er misfornøyd med dagens parkeringsløsning for gjester i U-2. Misnøyen går bl.a. ut på prisen som kreves for gjester.

Styret har forståelse for at gjesteparkering nødvendigvis må koste noe, men ønsker å utrede evt. alternative løsninger til det bedre for beboere. Det er allerede rettet en forespørsel mot dagens parkeringsselskap for å se på hvilke muligheter som evt. kan være rasjonelle/hensiktsmessig for begge parter.

Opplysninger om at P-aut. ikke tok i mot mer en 40,- skyldtes en programmeringsfeil. Denne skal ha blitt utbedret kort tid etter sameiermøte.

Dugnadskomiteé

I fbm. innføringen av trivselsregler er bl.a. dugnad en årlig "happening" som krever diverse organisering og oppfølging.

Sameiermøte ønsket at det ble opprettet en dugnadskomiteé, noe styret vil følge opp.

Merking og henvisning til leilighetsnummer

På sameiermøte fremkom opplysninger om at ambulanser har store problemer med å finne frem til aktuelle leiligheter. Et oversiktskart i hver oppgang i hvert hus er derfor svært ønskelig. Dette sammen med et lite nummerskilt ved hver leilighet vil hjelpe ambulanspersonell i betydelig grad.

Styret vil snarest mulig få utarbeidet og hengt opp en slik oversikt og leilighetsnummer.

Opplys ved innganger til Hus 1

Enkelte av "opplysene" ved inngangene til Hus 1 ligger over nivået for tilstøtende jord. Det er reklamert på forholdet, og det antas at dette bringes i orden i fbm. skjøtsel av utomhusarealene som startet opp i mai. 10

Støy fra ventilasjon og "mye" avtrekk

I fbm. pågående etterarbeid fra 1-årsbefaringene fremkom at enkelte fortsatt opplever støy fra ventilatoren. I tillegg oppleves enkelte leiligheter som trekkfulle med bakgrunn i stor hastighet(?) eller feil på ventilator.

Utbygger har fortløpende oversendt reklamasjoner til AF, men oppfordrer alle beboere til å kontakte AF v/Roar Neegaard (roar.neegaard@afgruppen.no) direkte med kopi til Anders Sletten (Mob. til Neegaard = 99 21 56 72). Vedlagt også instruks for bruk av ventilator.

Utbygger vil fortsette å følge opp dette forholdet mot AF, herunder evt. nye reklamasjoner.

Kabel Tv og data (Canal Digital)

Det fremkom betydelige klager på i sær dataløsningen fra Canal Digital. Bl.a. har nettet i perioder vært helt nede, eller svært tregt (skal være 12 mbit hastighet ut/inn). Mange beboere opplever også servicen hos Canal Digital som for dårlig.

Hva angår TV-signal er det også her noen problemer, herunder feil på enkelte dekodere. Vedlagt info kan kanskje hjelpe noen som evt. ikke har fullverdig TV-signaler.

Styrets leder har rett i etterkant av sameiermøte videreformidlet klagen til Canal Digital.

Styret vil følge opp denne saken slik at tjenesten leveres i hht. avtale og pris.

Oppslagstavler

Det fremkom på sameiermøte et ønske om at det henges opp oppslagstavler i oppgangene.

Styret vil følge opp dette, herunder plassering og størrelse på disse.

"Teppebankestativ"

Det fremkom på sameiermøte et ønske om at sameiet går til anskaffelse av et stativ/innretning hvor beboere kan banke tepper. Dette for at ikke teppebanking skal skje fra balkong, med tilhørende sjenanse for beboere under.

Styret vil følge opp dette, herunder mulig plassering.

Boder

Enkelte beboere med boder i tilknytning til egen P-plass er bekymret for innbrudd pga. innsyn samt mye støv direkte fra garasjen (i motsetning til dem som har i egne bodrom).

Utbygger vil se på evt. innkassing, herunder også dørløsning (i dag netting og nettingdør)

Merking av P-plasser

Det fremkom på sameiermøte at flere beboere finner sin egen P-plass opptatt med den følge at de selv måtte parkere på annen manns parkeringsplass.

Det var således et ønske om at Sameiet merker plassene i garasjen med leilighetsnummeret.

Styret følger opp dette og ser hvorvidt årets budsjett (2010) gir rom for slik oppmerking.

Nettside for Sameiet Lundekroken 19 - 34

Sameiermøte avdekket at det er et reelt behov for å kunne informere beboere regelmessig om ulike tiltak mv., det være seg klager eller saker det jobbes med.

Jøran Lager i Hus 2 (2303) sammen med Leiv Engelschiøn i Hus 1 (1244) vil starte arbeidet med en mulig nettside. Leon Kenich fra styret (2106 i Hus 2) vil også følge prosjektet.

Felles strømmåling

Alle seksjonseiere ble i mars 2010 avregnet for strøm i 2009. Veid strømpris i 2009 var 75 øre/kWh inkl. nettleie og fastavgift (1 x 1000,-).

Det er kommet krav om at alle fellesmålere skal opphøre, men det er uklart hvordan etablerte sameier/borettslag skal forholde seg til denne endringen.

Uansett vil Sameiet måtte innordne seg de til enhver tid gjeldende regler for slik strømavregning.

Frem til endringen evt. måtte inntreffe er det styrets klare oppfatning at sameiet totalt sett har en meget gunstig strømløsning hva angår pris og nettleie (kun én fastavgift).

Skilt (div. tilbud) langs Billingstadsletta (vis a vis Esso)

Leietakere i næringsdelen tilsnakket med ønske om ryddighet

Grusing av ballplass + fotballmål

Utbygger ser på dette i fht. riggplass i fbm. Byggetrinn 3

Parkering på plen utenfor inngang Gul

Plassen ble til ved den "feil" i fbm. vinterens brøyting. Styrets leder informerte om at "brukere" taues bort uten ytterligere varsel. Anleggsgartner bedt om å "pleie" skadet plen

Spyle søppelbeholdere

Vaktmester lagt inn som turnus i sommermånedene
Spyles minimum hver 14. dag, eller oftere ved behov