

Infoskriv nr 1, januar 2023

Selv om vi er på 2. uka på nyåret: Godt nyttår

Utette takrenner og nedløp.

Styret har fått melding om takrenner som renner over/utette skjøter. Med mildvær, regnvær, isdannelse i takrennene er ikke dette noe unaturlig. Når is er borte glir som oftest skjøtene i sammen igjen. En får ikke gjort så veldig mye med problemet på vinterstid, men styret vil ha beskjed om takrenner er utette, så dette kan utbedres til sommeren.

OBS! Hvis det danner seg store istapper kan det være skummelt, disse må vekk så de ikke kan falle ned å skade noen.

Trekkfulle områder i leilighet

Hver vinter mottar styret melding om trekk i leiligheter. Det er ikke selve bygget som er dårlig, men det er bygget standard fra 1970 tallet som ikke krever markisolasjon slik som byggeforskrift krever i dag for å hindre teledannelser. Telen er uberegnelig fra år til år og kan gi skjevheter/ kuldebroer. Der det trekker i år kan det gå 10 år fram til neste gang.

Vedfyring kan også føre til at trekk oppleves da vedovnen drar så mye luft at en skifter ut luften i stua opptil 4 ganger i timen. Dvs at da vil vedovnen trekke inn luft der det er lettest.

I tillegg vil terrasser ol. som er festet i veggen, noe de egentlig ikke skal være, bryte på husveggen når de beveger seg oppover pga. telen. Dette kan gi trekkfulle vinduer og terrassedør, samt langs gulvlister.

Dvs at det noen hevder at bygningsmassen i Nordby borettslag er dårlig, det rette er å si at den er 50 år gammel. Etter planen skal dører/vinduer renoveres i 2029.

Mangler ved feiertilsyn.

Fra byggeåret er det ikke montert vedovner i leiligheter, borettslagets ansvar begrenser seg derfor kun til pipa. Styret har ikke mottatt fullstendig rapport fra feier enda, men her er noen av de vanligste feilene som feier antyder.

- Feieluke: For nært brennbart materiale. Det skal være 30 cm fra feieluke til brennbart materiale. Fra byggeåret er det montert gips på veggene, gips er ikke brennbart. Dette er godkjent. Er det montert treverk i form av plater /panel er det beboers ansvar å utbedre denne feilen. Feilen rettes ved at treverk fjernes eller det monteres en ikke brennbar plate der. Det kan være glass, keramikkflis, flis generelt, skifer eller metallplate. Ikke plastbelagt metallplate eller pleksiglass.
- For liten plate under ovn.
- Ovn for nært inn til pipe.
- Ovnsrør stikker inn i pipe
- Andre feil, for eksempel ikke gjennomført forskriftsmessig etter gammelt røykrør.

- Sprekkdannelse rundt røykrørsinnføring. Alle røykrør skal ha et rør rundt selve røykrøret (røykrørsinnføring) som også stopper røykrøret å gå inn i pipa. Dette var ikke et krav for 30 - 40 år siden, men en anbefaling. Ved ovnsbytte er det et krav i dag.

Gatelys i Granstien

Det er noen gatelys som ikke virker i Granstien nedenfor G 36 og fra G10/ 12 til G 18. Dette pga gamle, dårlige kabler fra 70-tallet med brudd / jordfeil. Vil først bli utbedret til våren da det kreves graving.

Tv / internett

Omleggingen fra Viken fiber til Eidsiva ble ikke så smertefritt som leverandør annonserte i høst. Noen beboere hadde trøbbel i flere dager. 1 nyttårsdag var det driftsstans pga (tele/frost) brudd i kabler. I dagene etter var nettet nede i korte perioder. Eidsiva gir oss en kompensasjon på kr 99 per leilighet. Beløpet blir trukket fra husleien så fort GOBB får lagt dette inn i sine systemer.

Styret er ikke ansvarlig for feil på TV/Internett, styrets ansvar er å inngå en kollektiv kontrakt med en leverandør av produktet. samt å inndrive månedsavgiften og betale den.

Ved driftsstans:

- Ring Eidsiva 61 20 06 12
- Kontakt Altibox via chat på hjemmesiden deres.

Parkering, kjøring, høy fart, smale veier og brøytekanter

Det har kommet en del bekymringsmeldinger på høy fart på smale veier og at man er bekymret for barn som kommer ut av gårdsplasser med høye brøytekanter. Vennligst kjør i gangfart i hele borettslaget.

Styret har informert om at det ikke skal parkeres i Erika Berntsensvei og Sigurd Evangsvei. Stengt adkomst inn på anleggsområdet fører til forsinkelser i bygging og ekstra kostnader for borettslaget. Styret har mottatt klager fra naboer utenfor brl om parkeringer. Dette gjelder også selve krysset inn i Rognstien. Naboer har også politianmeldt biler med skilt nr.

Nå er garasjene i Granstien ferdige og plassen i bruk. De som tilhører Granstien bør parkere der nede. Samtidig ser styret at ved tettere parkering på fotballbanen og utnytte den blir det flere ledige plasser.

Fra 12.01 åpner veien over byggeplassen i Rognstien for gjennomkjøring.

Gangfart, dette er et arbeidsområde! Veien vil stenges i korte perioder når byggearbeidet krever dette. Følg eventuell skilting med stengt vei.

Det skal ikke parkeres inne på byggeområdet. Hverken på kveld, natt eller helg. Informer også dine gjester om dette. Høy fart og parkeringer kan medføre at veien stenges av ut anleggsperioden.

Snømåking ut i vei

Styret har fått noen klager på at beboere legger snø midt ut i veien etter at traktoren har brøytet. Før traktor går, legg snø mot brøytekanter og traktoren tar det med seg. Etter at traktor har gått skal ikke snø kastes ut i vei, da må den opp på brøytekanter.

Porter i garasjer Granstien.

Det har vært litt innkjøringsproblemer med portene. Knappene på motoren i taket skal ikke benyttes. Det er 4 knapper på fjernkontrollen, Det er kun den oppe til venstre som er aktiv, når du holder snoren mot deg. Styret bestilte manual for frikobling av port/nøkkel i oktober, men leverandør har glemte dette og sender over med det første. Merk at frikobling kun skal være dersom strømstans, eller hvis porten ikke åpner med motor / fjernkontroll. Noen av fjernkontrollene kan ha dårlige batterier, disse vil bli byttet ut. Det merker du med at du ikke får opp porten når du sitter i bilen og trykker på fjernkontrollen. I fremtiden er det beboers ansvar selv å skifte batterier.

Rammeavtale med Byggservice Innlandet.

Styret har inngått en rammeavtale med Byggservice Innlandet AS som gir oss ca 110 kr mindre å betale pr. arbeidstime enn hos tidligere leverandør. Dette vil utgjøre store summer i vedlikeholdskostnader. Denne avtalen kan dere som beboere / andelseiere også benytte dere av hvis dere ønsker. Kontakt Erlend Os Husteli hos Byggservice Innlandet.

Måking av bodtak

Styret vil sende ut en fellesmelding om dette når det blir behov for å måke snøen av bodtakene. Vi minner om at hvis du skader deg under måking av bodtak, gjelder borettslagets forsikring kun når du har mottatt skriftlig beskjed om «pålagt pliktig utvendig vedlikehold» på snømåking av tak i brev/sms. Det skal være igjen 10 cm snø på taket for å beskytte takpapp mot skader. Hustak har ikke beboere lov til å gå opp på.

Søppel

Borettslaget får stadig påpek om feilsortering av søppel. Vi minner derfor om følgende:

- Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i molokene.
- Papp skal ikke i papirgjenvinning, da dette skal gjenvinnes for seg selv.
- Avfall etter oppussing og rydding i loft og kjeller skal leveres søppelfylling. Sekkene i molok er ikke beregnet på dette og revner, noe som påfører borettslaget/beboerne unødvendig kostnader

Fraksjoner blir kastet feil kan gjøre at sekkene inne i molokker revner. Det er ingen som egentlig verdsetter han «søppelidioten» som plukker ut feilkastet søppel, rydder opp og kjører ekstra turer til søppelomta for at du skal få kastet søppelet ditt.

Styrets arbeid

Det aller meste styret gjør går på økonomi og prøve å holde kostnader/husleien så lave som mulig. I den forbindelse må styret til tider sende ut meldinger for å bla. redusere vedlikeholdskostnader og

Nordby Borettslag

holde fremdrift i prosjekter. Derfor kommer det innimellom noen meldinger som kan oppfattes som belærende. I 2022 har borettslaget betalt en sum på nærmere 500 000 kr til vedlikehold som vi kunne ha unngått dersom alle andelseiere holdt seg til riktig utførelse og informasjon fra styret. Samtidig har vi hatt en del saker til juridisk vurdering for å plassere forskjellige ansvarsforhold.

Nevner noen saker:

- Fjernet bæring for veranda i 2. etasje.
- Festet veranda/trapp til husvegg, fører til trekk/kuldeborer ved tele.
- Fjernet lufting husvegg/bod, fører til råte.
- Beplantning inn til kledning husvegg/bod, fører til råte.
- Lagring av våt ved i bod, fører til råte.
- Lekkasje i bodtak pga skader påført takpappen.

Noen av styremedlemmene opplever også rett som det er å få et utall meldinger og telefoner med direkte kjeft og ukonstruktiv kritikk til alle døgnets tider. Tar med noen få eksempler:

Det ble sendt ut melding om at garasjeportene ikke skulle brukes siden strøm ikke var på plass og vi ikke hadde nøkler. Får svar om at det har ikke vi noe med. Neste morgen var det demonstrert med at alle garasjeportene var dratt ned. Dette skapte ekstra jobb for styret. Heldigvis gikk ikke noen av portene i lås, noe som ville medført ekstra kostnader med å tilkalle leverandør.

Det ble sendt ut melding om at bodtak ikke skulle måkes. Resultat var flere sure henvendelser og en «sheriffstjerne» i postkassen til en i styret dagen etter. Bakgrunnen til at meldingen ble sendt ut er at vi ser det oppstår en del skader pga. at noen hakker/skraper helt ned til takpappen. Og hva om noen faller ned? Borettslagets dugnadsforsikring gjelder i de tilfellene når beboer har mottatt skriftlig beskjed om «pålagt, pliktig utvendig vedlikehold» om måking av bodtak.

Med den arbeidsmengden styret har for tiden er det slitsomt å gå på akkord med enkelte beboere fordi de ikke forholder seg til informasjon styret sender ut for å få unna prosjektene som går. Vi ber derfor at man følger informasjon fra styret og holder seg for god til denne type meldinger, selv om man ikke er enig. Konstruktiv kritikk er greit.

Styret jobber for at alle i borettslaget skal ha det så godt som mulig og følger opp prosjekter, samtidig som kostnadene skal holdes nede. Styreleder og nestleder har samlet hatt arbeidstimer som tilsvarer ca 1,5 årsverk siden januar i fjor. Vi kan også opplyse at i løpet av 2022 behandlet styret 122 saker, noe som er 3-4 ganger mer enn i et vanlig år.

Skulle vel egentlig skrevet hilsen «hu Narvestad Kjerringa», Sheriffen, Søppelidioten og resterende styre.

Mvh
Styret