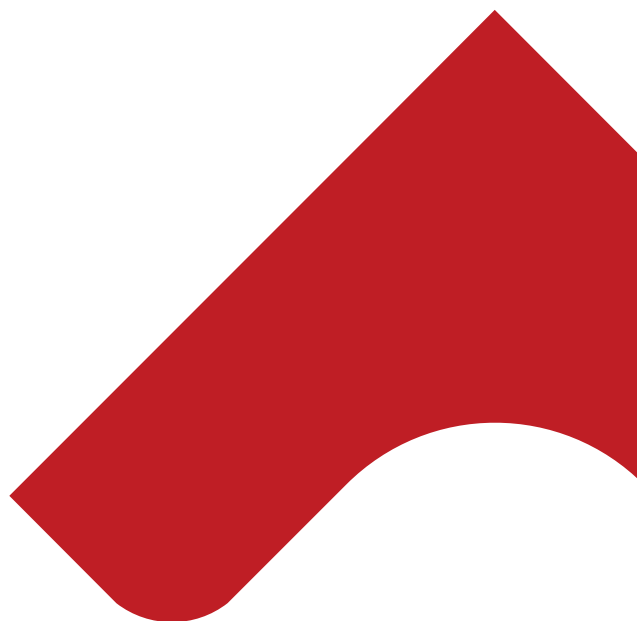


Innkalling

til ekstraordinær generalforsamling

Rugdeberget Borettslag



Tidspunkt: Tirsdag 5. september 2017

Sted: Grendehuset, Nebbejordet 21

Rugdeberget Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Rugdeberget Borettslag

Tidspunkt: 5. september 2017 kl. 18.00

Sted: Grendehuset, Nebbejordet 21

Saksliste

1. Konstituering
2. Porttelefonanlegget
3. Tilgang til stoppekraner
4. Oppvarming av leiligheter
5. Opprettholdelse av blokkleilighetenes verdi

Rugdeberget, den 20. august 2017

Beboere i Rugdeberget Borettslag

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2. Porttelefonanlegget.

Porttelefon-anlegget har ikke fungert tilfredsstillende fra det ble installert. Selv om det ringes på ved inngangen, får ikke alle ringesignal i leiligheten. Dette fører til at enkelte sparker i inngangsdøren – også nattestid - for å påkalle oppmerksomhet, slik at de kan slippes inn. Det mangler også lyd- og lyssignal som indikerer at dørlåsen er åpen, noe som gjør at mange river i inngangsdøra før den er låst opp. Et lydsignal vil også fungere som tilbakemelding om at døren er åpen for den som vil slippe inn folk.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret snarest mulig å få anlegget oppgradert/reparert slik at det fungerer etter intensjonen.

Sak 3. Tilgang til stoppekraner.

I blokkene er stoppekranene organisert slik at fire og fire leiligheter har felles stoppekraner og disse er plassert i taket i garasjen/kjelleren under leilighetene. Adkomst til garasjene er nå begrenset slik at blokkbeboere, som ikke har garasje, heller ikke har adgang til stoppekran. I tillegg ligger en del av stoppekranene i låste kjellerboder, slik at de som har adgang til kjellerlokalet ikke er garantert adkomst til stoppekranene ved behov. Skadepotensialet ved rennende vann er stort, noe mange av de som har bodd i borettslaget lenge har opplevd, og mengden vann har stor betydning for omfanget av reparasjonsarbeidet. Det er derfor viktig at beboere, som oppdager lekkasje i egen leilighet eller oppgang, raskt kan stenge av vannet og redusere vannmengden mest mulig.

Styrets leder har i en melding på Facebook 30. mai opplyst at man “prøver å finne en løsning da vi slipper å gi ut nøkkel til ALLE i blokkene. Grunnen til at låsene byttes er fordi det er mange nøkler på avveie og er vanskelig å holde styr på dem”.

Forslag til vedtak

Styret bes få fortgang i arbeidet med å finne en løsning som gir adelsbaverne i blokkene adgang til stoppekranen for sin leilighet. Generalforsamlingen vil påpeke at det er bare de andelene i blokkene, som ikke har tilknyttet garasje og som har stoppekran i garasjen, som eventuelt vil trenge adkomst til garasjene, eventuelt også de som ikke har garasje under blokken de bor i. Problemstillingen med plasseringen av stoppekraner i avlåste kjellerboder kan løses ved å flytte de ut i det felles gangområdet, og man kan eventuelt også se på en mer omfattende løsning hvor alle oppgangens stoppekraner samles i inngangspartiet i oppgangene, slik at man kan ta de inn i et opplegg med låssystem dersom man i fremtiden velger å fornye låssystemet i blokkene.

Sak 4. Oppvarming av leiligheter

Rekkehusene har etter ombyggingen av fjernvarmeanlegget individuell kontroll over oppvarmingen og bestemmer selv når de vil fyre. I blokkene er det fortsatt slik at varmen stenges på våren og åpnes på høsten. Varmen slås normalt ikke på i kalde perioder i løpet av avstengingsperioden. Dette har ført til at en del beboere har hatt perioder hvor det har vært kjøligere enn ønsket i leilighetene.

Forslag til vedtak

Styret bes undersøke muligheten for å kunne sette på varmkursene i blokkene automatisk i kjølige perioder, og stenge den når temperaturen ute igjen er tilfredsstillende høy.

Sak 5. Opprettholdelse av blokkleilighetenes verdi

I forbindelse med omsetning av en blokkleilighet i borettslaget er det i prospektet uttalt følgende i den medfølgende taksten: "Toppbordet på rekkverket er ikke fagmessig utført. Toppbordet er med rett avslutning på toppen som gjør at vann blir stående og fører til avflassing av maling. Noe avflassing i taket kan tyde på fuktgjennomtrenging. Balkongen er borettslagets ansvar, men nevnes likevel i rapporten som en vesentlig del av leiligheten."

I denne sammenheng er det avflassing i balkongtaket, som kan tyde på fuktgjennomtrenging, som er bekymringsfull, når man holder det sammen med at enkelte beboere har fått kommentarer fra fagfolk om at takrenneløsningen ikke er fagmessig utført, noe som kan føre til stående vann mot betongkonstruksjonen i verandaen, og at dette på sikt vil kunne føre til fuktinntrenging i veggene ut mot balkongen. Avflassing fra tak og vegger i betong skal forefinnes i flere leiligheter.

Beboere frykter at slike observasjoner fra takstmenn på kort sikt vil kunne virke negativt på den takst og salgspris man oppnår. Samtidig er disse uttalelsene også en advarsel om forhold som kan utvikle seg til et kostbart reparasjonsprosjekt, dersom man ikke griper fatt i situasjonen på et tidlig stadium.

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere å skifte toppbordet på rekkverket med et toppbord med en buet avslutning når man kommer til at disse må males på nytt. Samtidig bør bordet festes med skruer fra undersiden for å minimere mulighet for stående vann.

Når det gjelder fuktgjennomtrenging i tak/vegger på balkongen og takrenneløsningen, ønsker generalforsamlingen at styret får tilstanden kartlagt av spesialiser på områdene og informerer beboerne om tilstanden og hvilke tiltak man eventuelt vil foreta for utbedring, samt å informere beboerne om hvordan de ska forholde seg når de oppdager avflassing av maling, avskalling av murpuss, rustmerker i maling/betong, vannsprut fra takrenner og lignende, og hvordan slike observasjoner vil håndteres av styret.

NAVNESEDDEL - ekstraordinær generalforsamling 5. september 2017 kl. 18.00

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levere den til styret / møteleder før møtet starter.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier: _____

Leilighet nr: _____

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, og avgi stemme. Eventuell leietager har rett til å møte, men uten stemmerett.

Rugdeberget Borettslag

Hvis dere/du ikke har anledning til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en person møte for dere/deg og avgi stemme. Personen må være myndig.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er eier av

leilighet nr _____ i Rugdeberget Borettslag

Jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen 05.09.17 kl. 18.00 og gir

med dette _____ fullmakt til å møte

for meg/ oss.

_____ (sted), den _____ (dato).

underskrift andelseier