

- INFORMASJON MÅNEDSSLUTT—2. november 2020

Etter at styret informerte seksjonseierne om at styret vil tre ut, har mange seksjonseiere gitt hyggelige uttrykk for beklagelse, men også forståelse, for denne beslutningen. Vi skal gjennomføre overgangen på en god og ryddig måte, og vil samtidig sørge for at alle viktige prosjekter blir videreført frem til nytt styre overtar. Dette notatet tar sikte på å gi en god oversikt over styrets prioriteringer blant de store utfordringer sameiet står overfor, hvorav noen vil kreve umiddelbar oppmerksomhet.

----0----

Valg av nytt styre

Etter hva vi forstår er valgkomiteen godt i gang med å kartlegge kandidater til nytt styre. Har du tid og lyst, oppfordrer vi til å ta kontakt med en av medlemmene av komiteen.

Når valgkomiteen har avsluttet sitt arbeid, blir det innkalt til ekstraordinært årsmøte. Dette blir en gang på nyåret.

----0----

Styrets prioriteringer frem til nytt styre tiltrer

I styrets tidligere notat forpliktet vi oss til følgende: «Styret vil i perioden frem til dette (ekstraordinært årsmøte) sørge for å følge opp påbegynte tiltak samt sørge for at helt nødvendig driftmodus opprettholdes». I tillegg må akutte og alvorlige hendelser ivaretas slik eierseksjonsloven (esl) forplikter et styre. Det kan vi ikke overse.

----0----

Rørprosjektet

Vi er nå inne i fase to – kontraheringsfasen. Dette er fasen som beskriver prosjektet og legger grunnlaget for å konkurranseutsette arbeidet i prosjektet. Prosjektstart er planlagt fra august 2021. For ordens skyld vil styret understreke at det ikke er mulig å beregne kostnadene for den enkelte seksjonseier før prosjektet er beskrevet. Ytterligere informasjon vil bli gitt når Norconsult vender tilbake med status på sitt arbeid.

----0----

Lekkasjer mellom terrassegulv og panel – øst og vestside

Under arbeidet med nytt terrassedekke i 2015, gjorde Consolvo oppmerksom på

svakheter i overgang mellom terrassegulv og vegg. ABBL formulerte det slik i et notat i 2015: «Det er viktig at balkongdekkene blir vedlikeholdt regelmessig for å hindre fremtidige skader som vannlekkasjer, da dette spesielt vil volde skade på underliggende leiligheter. Vannlekkasjer som forårsakes av vanngjennomtrengning gjennom utett bygning, dekkes ikke av forsikring. Forsikringselskapene forutsetter også alltid at det er gjennomført normalt vedlikehold. Det vil si at all skade i form av vannlekkasjer fra en balkong ved mangelfullt vedlikehold og ned i underliggende leilighet (også fellesarealer), må sameiet selv erstatte».

Advarslene ble ikke tatt til følge. I 2016 oppstod en slik lekkasje som sameiet måtte erstatte. Nå i høst er det meldt inn 2 større lekkasjer fra terrassen over. Vi mistenker at det også finnes fukt i tak på så vel øst som vestside i flere leiligheter. Styret vil av den grunn foreta flere fukt-målinger.

Styret har i tillegg til tidligere uttalelser og erfaringer vært i kontakt med så vel arkitektkontor som Selvaag Prosjekt. Begge bekrefter tidligere uttalelser fra ABBL og Consolvo - og anbefaler at svakhetene snarest utbedres.

Under gjennomgangen av vedlikeholdsrapporten på informasjonsmøtet 7 oktober, poengterte styret at for et bygg som vårt er disse «ferskvare», og at årlige revisjoner (årsmøter) ikke gir særlig mening. Bare i år har vi vært nødt til å endre på rekkefølgen flere ganger med saker som tidligere ikke har vært nevnt på listen;

Denne saken har derfor fått høy prioritet, og tiltak for å sikre overgangene er allerede iverksatt. Ytterligere informasjon vil bli sendt ut i eget informasjons-skriv.

Fortsettes neste side

Informasjon fra styret

November 2020



Fossum Boligsameie skal til enhver tid fremstå som et attraktivt og moderne sted å bo for nåværende og fremtidige seksjonseiere

• **INFORMASJON MÅNEDSSLUTT—2. november 2020 Fortsetter**

Forsikring

Sameiet ble i 2016 gjort kjent med at Nemi forsikring ikke lengre ville ha noe med Fossum Boligsameie å gjøre. Dette grunnet omfattende skadehistorikk.

Gjensidige brakte det samme på banen, men var villige til å forsikre sameiet med krav om at forsikringspremien også reflekterte skadehistorikken. Samme argumenter møtte også oss da vi i 2018 igangsatte arbeidet for å identifisere et forsikrings-selskap for å få redusert de årlige kostnadene. Styret lykkes med å halvere forsikringspremien, men måtte samtidig forplikte seg til å få skadeomfanget under kontroll.

Nå står sameiet igjen i en situasjon hvor bare vannlekkasjer er mangedoblet fra i fjor. Det er alvorlig, og uten nødvendige grep må vi forvente en ikke ubetydelig premieøkning. I verste fall ingen forsikring i det hele tatt.

----0----

Beplantning og asfaltering.

Arbeidet med ny beplantning og forlengelse av asfaltkant ved bodene er nå ferdigstilt. Vi håper at alle vil bidra til at nye busker får være i fred og vokse seg store. Formålet med ny beplantning er både å forskjønne og å hindre parkering på gressplen. Den utvidede asfaltkanten åpner ikke for langtidsparkering, men for å gi litt ekstra rom for de som har behov for lasting og lossing av tyngre gods.

----0----

Besvare henvendelser fra seksjonseiere

Styret gjør sitt beste for å besvare henvendelser fra seksjonseierne. I saker som ikke krever umiddelbar handling, oppfordrer vi til å ta kontakt med nytt styre når det er på plass

Brudd på GDPR

(personvernlovgivningen)?

Styret har ved et par anledninger kommet til skade for å legge inn emailadresser på feltet «kopi» i stedet for «blindkopi» slik at adressater og adresser blir synlig for alle. Dette beklager styret. Vi har derfor tatt kontakt med Datatilsynet for dels selv å rapportere saken, men også for å få kunnskap om Datatilsynets vurdering av hendelsen. Deres konklusjon var: «Hendelsen sameiet beskriver, anses

ikke som alvorlig brudd på GDPR (personvernlovgivningen), om det i det hele tatt kan regnes som et brudd.

Styret vil uansett tilstrebe å unngå slike hendelser.

----0----

Ekstra parkeringsplasser

Som de fleste vet leier sameiet ut 19 stk. parkeringsplasser i blokk 1 som et ekstra fellesgode til seksjonseierne. I det flere anskaffer seg større (og flere) biler, er det nå venteliste på å få plass. Derfor ble det på styremøte 24 august besluttet at det kun er tillatt å leie en ekstraplass pr seksjon. Dette for at flest mulig skal få anledning til å leie plass. Vi får med dette om kort tid frigjort to plasser.

----0----

Budsjett 2021

Styret har startet arbeidet med budsjett for 2021. I det vi har fått nye og nødvendige vedlikeholdsprosjekter på listen, ser vi på mulighet for å dekke noe av kostnadene over driften. Dette vil imidlertid betinge at felleskostnadene må økes utover påslag grunnet prisøkninger.

----0----

Styret håper med dette notatet å ha gitt alle seksjonseiere et lite innblikk i styrets hverdag og sameiets tilstand. Fossum boligsameie har en unik beliggenhet, men vi har bygninger som skriker etter oppmerksomhet. Vi runder snart 40 år, en anselig alder for en bygningsmasse som ble oppsatt på aller rimeligste måte i 1982. Dette må vi dessverre betale for nå. Bretter vi ermene opp og tar fatt på det vi uansett ikke kommer unna, vil vi sitte igjen med Bærums mest attraktive leiligheter!

Styret ønsker alle på Fossum en riktig god uke!

Informasjon fra styret

November 2020



Fossum Boligsameie skal til enhver tid fremstå som et attraktivt og moderne sted å bo for nåværende og fremtidige seksjonseiere

