# Informasjonsbrev fra Sameiet Ullernbyggene november 2021

Tomtesalget

Styret har avventet en ny fremdriftsplan for oppussingsarbeidet som venter sameiet i den tro at en tilbakemelding fra Plan og Bygg (P&B) har vært nærstående. Det kom en melding i juni om at svar ville skje etter sommerferien. Deretter fikk Backe og ABBL beskjed fra P&B om at de skulle få en tilbakemelding i løpet av september. I slutten av oktober kom endelig tilbakemeldingen fra P&B, Der blir Backe og ABBL bedt om å skalere ned prosjektet ytterligere. Mindre salgbart arealet vil gi en lavere pris for tomten og dermed mindre utbetalt til Sameiet.

I dialogen sameiet har med Back og ABBL indikerer de at de ser det som positivt at de nå har fått tilslutning til oppstart av planarbeidet, men de er selvfølgelig mindre fornøyde med at de blir bedt om å redusere utnyttelsesgraden av tomten.

Det ligger nå en link til byggesaken på sameiets hjemmeside som bringer deg til siste oppdatering fra Plan og Bygg.

Ny regel i eierseksjonsloven

Det er innført nye regler om at det kreves 2/3 flertall fra årsmøtet for å ta beslutning som gjelder såkalt hyblifisering av boenheter (eierseksjonsloven § 49 bokstav g). Dette kravet gjelder ved ombygging eller tilrettelegging som fører til at bruksenhet kan brukes til flere personer enn vanlig ved tilsvarende størrelse og romløsning.

Vinduer

Etter eierseksjonsloven § 32 er det sameiet som har ansvaret for utskifting av vinduer, dette innebærer også det økonomiske ansvaret for utskifting. Sameier er ansvarlig for vedlikehold. Våre vedtekter er endret for å ivareta lovens krav. Styret har tidligere hatt utvendig og innvendig befaring og kartlagt vinduer som er i dårlig stand og som planlegges skiftet. Styret har hatt teknisk og juridisk bistand fra ABBL i denne prosessen. Det er foreløpig ikke noen konkret plan for når arbeidet skal gjennomføres på grunn av manglende finansiering.

SFTY

Røykvarslerne fra Sfty inngår i en kollektiv løsning der røykvarslerne snakker med hverandre på tvers av leiligheter og fellesområder slik at du blir varslet om det skulle være brann hos naboen eller for eksempel i kjelleren.

Røykvarslerne kommuniserer både via lokal radio og via wifi-nettverk. Røykvarslerne er installert på et wifi-nettverk som er levert av Sfty og som står i trappeoppgangene.

Sfty sender automatisk en SMS ved problemer med røykvarslere. Det vanligste er melding at batterier må byttes. I følge statistikken er det akkurat nå 30 enheter som trenger nye batterier!

HUSK at du bruker bare Energizer Lithium AA-batterier.

Du kan enkelt bestille batterier fra Sfty, link: <https://my.sfty.com/auth/bs>. Batteriene betales via Vipps og leveres raskt og fraktfritt direkte til din postkasse, pris for pakke med 4 batterier er kr. 140,-.

Styret minner også om at eier av leilighet oppdaterer kontaktinfo i Sfty-appen, eventuelt ber styret legge inn beboerne. Det er viktig for at beboere skal bli varslet ved brannalarm, at det rask kan avklares hvem som befinner seg i en leilighet, og av HMS-hensyn ved at det finnes oppdaterte opplysninger.

Ved spørsmål og hjelp kontakt styret.

Søppelsortering

Det har påløpt sameiet ekstra kostnader på grunn av feilsortering av søppel. Styret ber derfor alle om å ta seg tid til å kaste søppel i rett søppelkasse slik at sameiet unngår ytterligere kostnader.

Parkeringsplassen

Styret får stadig tilbakemelding om både feilparkeringer og biler parkert uten oblat på våre parkeringsplasser. Vi minner om å være nøye på å parkere innenfor angitt plass, at man ikke parkere biler/hengere som ikke er i bruk eller biler som ikke har oblat på våre angitte parkeringsplasser. Andre biler vises til gjesteparkeringen eller langs veien der det er kommunal parkering. Hvis utviklingen ikke bedrer seg, vil styre snarlig utforske muligheter for å sette tydelige konsekvenser for brudd på reglene.

Parkering i Silurveien 43

Det er nylig inngått et forlik i saken angående garasjeplasser i Silurveien 43 som leies av beboere i sameiet. Av forliket fremkommer det følgende punkter som er verdt å merke seg:

* Leierett til garasjeplass kan overføres til seksjonseiere i Silurveien 42-46, og kun nektes hvis det er saklig grunn knyttet til ny leietager.
* Fremleie til eiere eller beboere i S42-46 og S43 vil godkjennes, og kun nektes hvis det foreligger saklig grunn knyttet til fremleietaker.
* Oppsigelse eller heving av leierett betinger uansett et skriftlig varsel med adgang til oppretting av påstått pliktbrudd.
* Leien skal være kr 950 pr mnd. Denne indeksreguleres og kan justeres utover indeks bare hvis økte kostnader for utleier medfører et faktisk kostnadsnivå utover indeksregulert leie.

Elbillading

Det er i sameiet en tydelig plan om å tilrettelegge for elbillading på parkeringsplassen. Dette arbeidet er planlagt knyttet til utbedring av strømtilførsel til byggene fordi det vil skape synergi og besparelser for sameiet å kombinere disse. Manglende finansiering er det som har satt en foreløpig stopper for å komme i gang med dette. Men elbillading vil prioriteres så fort vi har finansieringen på plass og kan komme i gang med arbeidet.