

ENGLEGÅRDEN

Hei alle sammen og takk for sist!

Det har gått over en måned siden årsmøtet, men protokollen ble først lagt ut på hjemmesiden i går. Det beklager vi og fremover skal vi ha hyppigere info til seksjonseierne.

I dette skrevet har vi en del nyheter og informasjon, prioritert med det viktigste først.

Resultater fra årsmøtet

Protokollen er vedlagt og ligger på hjemmesiden sammen med alle sakspapirene.

Nye vedtekter er vedtatt og sameiet heter nå:
«Sameiet Englegården – Torshov Kvartal XIV.B».

Ny regnskapsfører / forretningsfører

OBOS har ført regnskap og gjort forretningsførsel for sameiet i lengre tid. Vi har hatt flere ulike kontaktpersoner de siste årene, men både foregående og sittende styre har ønsket bedre service enn det vi opplever fra OBOS.

I 2019 hentet foregående styre inn tilbud på forretningsførsel og hentet inn flere. Vi har snakket med flere, men hentet tre tilbud, alle rimeligere enn OBOS og med flere tjenester inkludert.

Vi har akseptert tilbud fra FRAM Forvaltning, som vil sende fakturaer for oss fra og med juli. For oss som styre betyr det mer rådgivning inkludert i de faste kostnadene og mer service.

For dere som seksjonseiere betyr dette at dere får en faktura fra «FRAM» i stedet for OBOS og sameiet får en ny bankkonto. De som bruker avtalegiro eller e-faktura må sette opp ny avtale.

Mer info om dette kommer neste uke.

Sak fra årsmøte: fordeling av felleskostnader

Siden sist har vi fått tak i den originale seksjonsbegjæringen, fått tegnet opp plantegninger for hele bygget (inkludert boder), beregnet kvadratmeter fra plantegningene for å sammenlikne, hentet arealbrøken fra OBOS og hentet felleskostnadene som de er fordelt nå.

Vi har sammenstilt disse og er i ferd med å feilsøke for å finne eventuelle feil. Underlaget og våre konklusjoner vil bli presentert på ekstraordinært årsmøte i august sammen med vårt løsningsforslag for hvordan håndtere eventuelle feil.

Kostnadsfordelingen holdes lik frem til møtet i august.

Rett kopi bekreftes
 DÅGBOKFØRT
 07.MAR.88 016430
 Bett open post bekreft
 Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsskriveren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforordningens § 15.

BYSKRIVEREN I OSLO

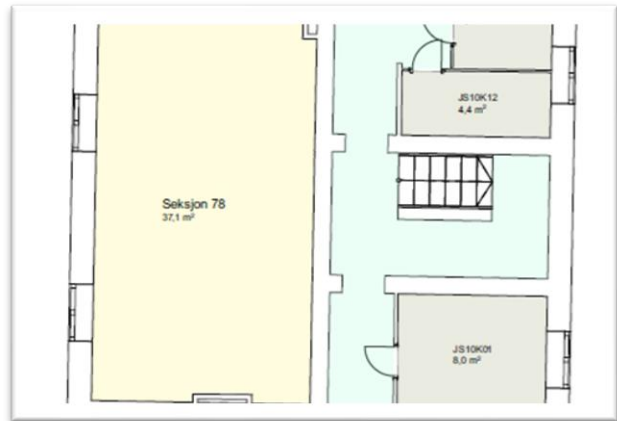
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom
 Gnr. 225 Bnr. 9 Fvnr. Kommune
 Navn Borettslaget Torshov kv. 14 B under avvikling Fødselsdato

2. Eier

3. Begjæring
 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7 slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)).
 Undertegnede erklærer at
 a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruk oppdelt i naturlige og funksjonelle brukenheter etter de fo Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC-bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).
 b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på IS 5 nr. 4, første ledd
 brukenhetenes areal eller
 brukenhetenes innbyrdes verdi

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 f.f.)



Seksjon	Info	Etasje	m2 gulv	vegger m2	Umkrets gulv	Umkrets vegger
1		1. Etasje	61,59	80,07	33712	38547
2		1. Etasje	61,34	72,12	33712	33720
3		2. Etasje	61,59	72,47	33715	34295
4		2. Etasje	61,34	71,75	33710	33720
5 (Gjennomgående)		3. Etasje	61,59	72,05	33715	34295
5 (Gjennomgående)		4. Etasje	49,25	140,04	34371	34271
6		3. Etasje	61,34	84,89	33712	33720
7		1. Etasje	37,72	74,09	30075	25305
8		1. Etasje	69,23	79,07	33832	34672
9		2. Etasje	54,88	85,18	33605	34205
10		2. Etasje	39,85	66,8	26372	27352
11		2. Etasje	54,64	85,15	33592	34192
12 (Gjennomgående)		3. Etasje	55,02	84,85	33635	34205

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		7.2/7			7.2/7
1	B	74	21	B	115
2	B	74	22	B	72
3	B	74	23	B	67
4	B	74	24	B	82
5	B	153	24	B	40
6	B	74	26	B	47
7	B	44	27	B	83
8	B	83	28	B	66
9	B	67	29	B	47
10	B	47	30	B	64
11	B	67	31	B	66
12	B	123	32	B	47

eksjon	Brøk (sek.begjæring)	Areal reg hos OBOS	Felleskostnader	Felleskost/ OBOS-areal	Felleskost/ Sek.begjæring
1	74 58	3671		kr 63,29	kr 49,6
2	74 58	3671		kr 63,29	kr 49,6
3	74 58	3671		kr 63,29	kr 49,6
4	74 58	3671		kr 63,29	kr 49,6
5	153 100	5648		kr 56,48	kr 36,9
6	74 58	3671		kr 63,29	kr 49,6
7	44 38	2993		kr 78,76	kr 68,0
8	83 67	3952		kr 58,99	kr 47,6
9	67 54	3182		kr 58,93	kr 47,4
10	47 39	2293		kr 58,79	kr 48,7
11	67 53	3189		kr 60,17	kr 47,6
12	123 63	5011		kr 60,17	kr 47,6

Takstein

Søndag 6. mai ble det meldt om fallende takstein i bakgården. Det ser ut som «bare» én sten. Vi kan ikke fra bakken se noen manglende sten i rekkene med taksten på taket, men vil be takstmann se på dette i løpet av kort tid. Dette for å avdekke feil og eventuelt gjøre reklamasjon.



Dersom flere sten faller ned, vil vi vurdere å sperre av deler av bakgården og henge opp varsler. I mellomtiden ber vi alle være forsiktige og melde fra til styret med en gang dersom de ser noe tilsvarende.

Utbedring av skader fra fasade- og takprosjekt

Vi er i ferd med å få en takstmann til å vurdere arbeidet som har vært gjort, med tanke på faglig kvalitet, og hvilke utbedringer som entreprenøren skal utbedre i henhold til lov.

Så langt er vi ikke enige med entreprenøren og vi får hjelp til å følge opp saken både faglig og juridisk. Befaring fra takstmann skjer snarlig og vi håper på avklaring ila juni.

Installasjon av nytt internett og skader etter dette

Arbeidet med utbedring etter installasjon er ferdig, men enkelte har meldt fra om at det fremdeles er mangler etter at nye kabler ble installert.

Vi vil ta kontakt med leverandøren snarlig for en gjennomgang og utbedring av fellesareal, samt oppfølging av kvalitet på TV og bredbånd. I den forbindelse vil vi også be om tilbakemelding igjen fra de som fremdeles har mangler inne i sine seksjoner.

Det kommer en spørreundersøkelse fra oss med mulighet for å melde tilbake om både kvalitet og utbedringer.

Ventilasjon

Vi har hatt en leverandør på befaring, men vil ha tilbud fra flere leverandører da behovet for både utbedring og vedlikehold muligens er større enn vi har antatt.

Flere av de som hadde problemer med ventilasjon har fått disse løst ved å demontere og vaske metallfilteret bak ventilasjonsåpningen. Vi kommer til å legge ut instruksjoner for dette, slik at seksjonseierne kan gjøre dette selv i fremtiden.

Vi har en liste med de som har meldt om problemer og vil avtale med disse slik at leverandørene ser på disse i forbindelse med tilbud.

Ny ordning for fellesvaskeri

Den nye vaskeri-ordningen har nå vært i drift noen måneder. Brukerne abonnerer på tilgang til vaskeriet i stedet for å betale pr vask. Tilgang koster 950 kr pr år.

De som ønsker å benytte seg av vaskeriet kan ta kontakt med styret. Penger på gamle vaskekort kan byttes til tilgang.

Registrering av utleie og utlån av seksjoner

Vi har hatt flere klagesaker i Englegården som involverer leietagere. Tydelige ordensregler og vedtekter vil gjøre det lettere for styret å følge opp saker som involverer leietagere. Vi minner om at utleier er ansvarlig for leietaker.

Vi ber alle som leier ut eller låner ut sin seksjon om å registrere beboeren hos styret. Vi bruker SMS og epost for å varsle om viktige ting ved eiendommen. I tillegg vil mange konflikter vil kunne løses med god informasjon til de det gjelder.

Utekraner, stoppekraner og rør

Vi har fått utekran for å vanne mot Jolly Kramer Johansens gate og ønsker flere frostsikre utekraner. Samtidige ønsker vi å gjøre stengekranene i kjeller tilgjengelig utenfor bodene i tilfelle lekkasjer.

Inflyt i Englegården

Hjemmesiden vår www.englegarden.no inneholder alle offisielle dokumenter og vil fungere som arkiv fremover slik at eiere, kjøpere, meglere og andre kan finne frem informasjon om sameiet og driften.

Epost til post@englegarden.no er den offisielle måten å komme i kontakt med styret.

Vi er i ferd med å lage en håndbok til alle seksjonseiere i Englegården. Denne vil, i likhet med hjemmesiden, inneholde vedtekter, ordensregler, plantegninger med boder, vedlikeholdsrutiner for seksjonseier, mm.

Facebook-siden vår er et forum for beboerne kan kontakte hverandre, spørre om råd, bytte gjenstander og planlegge felles aktiviteter.

Vi minner om at dersom noe haster for eiendom, liv eller helse, må seksjonseiere ringe eller på annen måte ta direkte kontakt med noen som kan utbedre situasjonen. Rørlegger, Brannvesen eller politi skal kontaktes før styret dersom det er fare for tap av liv, verdier eller helse. Facebook er ikke forum for å si ifra om ting som haster.

Kartlegging av boder og fellesarealer

Vi har fått tegnet opp alle fellesarealene og vil snart merke alle boder med navn i henhold til tegning. Vi vil så be alle om å melde ifra til styret om hvilke boder de disponerer.

Vi kommer også til å be dere om å melde ifra om varmtvannsberedere og andre semi-permanente installasjoner i fellesarealene. Det er planlagt et generelt amnesti for manglende søknader om dette, da det er uklart hva som er søkt om tidligere og hva som ikke er søkt om.

