**Informasjonsskriv fra styremøte 06.08.2019**

VEDRØRENDE LEVERANSE AV 2-LAGS VINDU VS. 3-LAGS VINDU

Styret har vært i kontakt med Villaservice vedrørende denne saken og bedt de forelegge produktblad over leverte vindu. All dokumentasjon Styret har mottatt ligger nå på våre hjemmesider under «Dokumenter fra leverandør».

Styret har tidligere fått følgende tilbakemelding fra Villaservice i saken:

*«Vi konkluderer med at lydisolasjon er bedre og varmeisolasjon er lik produktet som er beskrevet i prospekt, og vil da samlet sett være en forbedring. Og som også prospektet sier, så forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger».*

Siden den gang har Villaservice vært i kontakt med en advokat som har undersøkt saken. Det er en stund siden Styret har hørt noe i denne saken og vi har derfor etterspurt endelig konklusjon i saken. I dag 06.08.19 svarte Villaservice følgende:

*«Etter å ha dokumentert at isolasjonsevnen er lik på 2- og 3-lags vinduer og at lydisolasjonen er bedre på den leverte 2-lags, har jeg ikke mottatt flere henvendelser om denne saken. Ihht. Prospektet kan vi endre på leveransen dersom det ikke går utover kvaliteten».*

Styret anser saken som avsluttet. Det betyr at dersom enkelte beboere ønsker å føre saken videre mot Villaservice skal ikke Styret involveres.

VEDRØRENDE UTENOMHUSPLAN

* Fremdriftsplan

Flere beboere har etterspurt en konkret fremdriftsplan over arbeidet som foregår utendørs. Styret har vært i kontakt med Villaservice som gir beskjed om at arbeidet utføres forløpende, men at arbeiderne er avhengig av å ha alt tilgjengelig materiell for å kunne utføre arbeid. Derfor blir det slik at arbeiderne «hopper» litt fra én oppgave til neste avhengig av hvorvidt de har fått levert materiell. Styret har påpekt at asfaltering av vei, maling av hus, legging av gress og planering av underlag er ting som flere beboere ønsker utført snarlig. Styret fortsetter derfor å legge press på Villaservice.

* Befaring

Styret har videre vært på befaring med vaktmester/gartner i området som kom med nyttige ting Styret bør påpeke under befaring med Villaservice. Styret har avtalt befaring med Villaservice og Dovre som skal gjennomføres førstkommende mandag. Styret vil her peke på flere forhold vedrørende murer, skillevegger, legging av brostein, løsninger mtp. høydeforskjeller i plan, osv. Beboere må gjerne komme med innspill dersom det er flere forhold dere ser bør påpekes.

* Gangsti langs C-rekken

Tidlig i vår ble Styret gjort oppmerksom på at det var planlagt en gangsti helt inntil tomtegrensene på C-rekken. Etter å ha pratet med flere beboere i C-rekken var alle enige om at gangstien ikke hadde noe overordnet formål, og ferdsel på gangstien ville oppleves om inngripende da den ligger helt inntil beboeres uteområde. Styret ba Dovre stanse arbeidet til Styret hadde fått gjort nødvendige undersøkelser. Etter å ha vært i kontakt med Kartverket, viste det seg at gangstien lå på tomten som i dag eies av Høiseth Utvikling AS. Villaservice/Dovre hadde med andre ord påstartet arbeid utenfor sameiets tomtegrenser.

Etter å ha diskutert saken med Høiseth Utvikling AS ønsket heller ikke de at det skulle opparbeides en gangsti utenfor C-rekken og mente derfor at denne godt kunne fjernes. Etter å ha snakket med Byggesakskontoret og fått utlevert reguleringsplan viste det seg at opparbeidelse av gangsti var en del av rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen. Det vil si at for at ferdigattest skal utstedes, må alle rekkefølgebestemmelsene oppfylles, herunder bygging av gangsti. Styret tok derfor kontakt med byggansvarlig WSP AS, som har utformet reguleringsplanen, for å skrive en dispensasjonssøknad slik at ferdigattest utstedes til tross for at gangsti ikke er anlagt. Ifølge WSP AS er dette kun en formalitet, og søknaden vil gå gjennom slik at gangstien ikke bygges. Søknaden skal skrives nå i august, og har en saksbehandlingstid på 10-12 uker.

Styret har vært i kontakt med Lund Østre Velforening, som skal overta området etter ferdigattest gis. Styreleder i LØV har vært på befaring hos Styreleder i Høiseth Hage og ønsker at området skal fungere som en overgang fra bebyggelse til jordet. Altså, at det skal legges gressmatte langs hele C-rekken. Styret har bedt Dovre planere ut området slik at det er klart til legging av gress til neste vår, men de ønsker ikke å foreta seg noe før søknaden er endelig godkjent i frykt for å gjøre dobbeltarbeid. Styret har bedt Villaservice kontakte WSP slik at de kan få informasjon om forespeilet utfall av søknaden. De står imidlertid fast på at de ikke foretar seg noe mer før søknaden er ferdigbehandlet. Så, uteområdet utenfor C-rekken vil trolig ikke gjøres noe med før til våren.

* Sikring av skråning mot veg ved A01-06

Styret henvendte seg tidligere i vinter til Villaservice vedrørende uforsvarlig skråning mot veg ved A01-06. Villaservice hevdet på sin side at utførelse var i tråd med myndighetskrav og gjeldende forskrifter. Styret foretok undersøkelser, uthentet uttalelser fra Bygningsrådet i Trondheim kommune som tilsa at skråning ikke var sikret forsvarlig. Styret forberedte sak mot Villaservice i Boligtvistnemnda, noe som førte til at Villaservice likevel gikk med på at skråning ikke var sikret forsvarlig i henhold til lov og forskrift. Etter å ha foretatt undersøkelser vedrørende ledningsnett under bakken ved A01-06 har Villaservice nå gitt endelig svar om at skråningen planeres ut, og at mur med gjerde bygges langs rekken. Villaservice kan ikke gi svar på når dette vil bli utført da Dovre har havnet litt bakpå når det kommer til utførelse av annet arbeid på området. Arbeidet med mur langs A01-06 føyer seg således inn i rekken. Styret har vært i kontakt med beboere vedrørende midlertidig sikring av skråning, noe som ikke var ønskelig.

* Skråning utenfor C-14-C20

Styret har henvendt seg til Villaservice med spørsmål om hvordan skråning langs C-rekken skal sikres da denne utgjør en fare slik den er utformet nå. Villaservice har ennå ikke gitt noe svar på dette spørsmålet og berørte beboere vil varslet så snart svar foreligger.

VEDRØRENDE FUKT I KJELLER

Under sommerens varmeste dager ble styret gjort oppmerksom på fukt i parkeringskjeller. Styret har kontaktet Villaservice og oversendt bilder som dokumentasjon. Villaservice har igjen engasjert Conform og Dovre som skal gjennomføre befaring for å se etter eventuelle avvik og forbedringer.

GJESTEPARKERINGEN

Styret observerer daglig gjengangere som parkerer private biler på sameiets gjesteparkering. Dette fører til at eventuelle gjester av beboere i sameiet er nødt til å parkere ulovlig langs mur eller vei, og flere beboere har sett seg lei av stadig full gjesteparkering. På årsmøtet 22.05.2019 ble Styret bedt om å ta tak i saken slik at beboere slutter å parkere private biler på sameiets gjesteparkering. Styret har gått ut med flere infoskriv, direkte SMS til de det gjelder, vært på døren for å sette i gang dialog, lagt informasjonsskriv i postkasser osv. Alt dette til ingen nytte. Styret er nå i kontakt med private parkeringsselskap slik at sanksjoner kan gjennomføres fortløpende av innleid selskap.

DYREHOLD

Styret har mottatt henvendelser om kjæledyr som er til sjenanse. Det gjelder særlig katter i området som tar seg inn åpne dører og vinduer. Flere beboere er allergisk mot katter og opplever kattene som belastende/plagsom/irriterende. Styret vil minne om Husordensreglene som sier at (Styrets understrekning):

*«Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.*

*Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.*

*Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt».*

Beboere har angitt at det er de samme kattene som er til sjenanse. Disse katteeierne er kontaktet direkte av Styret.

LÅSER OG NØKLER

Styret har blitt gjort oppmerksom på at utlevert universalnøkkel ikke passer i alle dører på området. Styret har tatt kontakt med Villaservice som igjen tar kontakt med Systemsikring for å gjennomgå alle låser slik at universalnøkkel passer. Dersom enkelte beboere ønsker ekstra nøkkel, enten til bolig eller universalnøkkel bes det om at dere tar kontakt med Villaservice.

Styret i Sameiet Høiseth Hage,

Trine Hammervold, Joar Elgåen, Kim Ove Olsen, Arne Nilssen og Torbjørn Haugetrø