

ワイキキ・バニヤン・コンドミニアム

ニュースレター

2011年10月

> レイモンズ・ペインティングに外壁修繕を依頼。

> あなたの鍵が必要です。

> 構造要素

> 年次総会
2012年2月24日
パシフィック・ビーチ・ホテル、
マーリン・ルームにて
開催予定

ワイキキ・バニヤン

201 Ohua Ave., Ste T2-306
Honolulu, HI 96815

電話: 808-922-7172
ファックス: 808-921-2037

admin@waikikibanyan.org

建物外装 の 修繕

慎重に、プロポーザルを検討の結果、私達のコンサルタントである、エルストナー・アソシエイツ・インク(ウィスコンシン州ジャネー)の、マット・スカートン氏の勧めに同意しました。

レイモンズ・ペインティングという会社に、外壁のコンクリート修繕、外窓の目張り及び外装塗装の依頼、契約をします。

スポーリング(コンクリート中の鉄骨の腐食により、コンクリートが崩れてゆく状態)にどの位時間を要するか不明の為、今のところ、このプロジェクトの第一段階で、どれだけの時間がかかるかは、わかりません。

工事請負人は、屋根から始まり一番下の階まで、何段階かに分けて、修繕を行います。同様に、外窓のフレームと建物との目張りも行なってゆきます。ガラスをフレームに固定することは、各オーナーの方々の責任ですので、それは行ないません。

最後に、外装塗装が行なわれます。塗装プロジェクトで、一番重要な事は、塗装表面の準備ですが、レイモンズが、一貫して担当してくれます。

管理組合の、ペインター(塗装担当者)である、ファビアン・ベイカーさんは、この種の仕事に関して、幅広い経験を持っていて、インハウスの仕事のみでなく、この工事の観察も行なう、としています。

こちらで選んだ色は、このロケーション、周囲と調和を持った色であること、そして、7年から10年先まで長持ちするものだという事を、覚えておいてください。

ガレージ内ストレージ・ロッカー 料金

私達の部屋の収納スペースに限りがあることから、管理組合では、ストレージ・ロッカーをつくり、オーナー方の為に賃貸できるようにしました。

ガレージ内の大きなストレージ・ロッカーは、25年前につくられましたが、最近、小さなストレージを、各階のランドリールームの中に設置しました。現在、両方のタイプ共に6年から7年のウェイティング(待ち)・リストになっています。

最近、ウェイティング・リストにのっているオーナーの方の一人より、ガレージ内ストレージ・ロッカーの料金は、20年間変わっていないので、値上げするべきだと創案があり、管理組合役員会は、これに同意しました。

2012年1月1日より、ガレージ・ストレージ・ロッカーは、年間\$150になります。ランドリールーム内ロッカーは、無料です。

部屋 の 鍵

ハウスルールでは、万が一、管理上、ユニットに入らなくてはいけない緊急時に備え、オーナーは、部屋の鍵のコピーを、管理組合事務所に預けることになっています。持ってこられた鍵は、私達の鍵のシステムに登録された後、セキュリティに渡されます。そしてセキュリティにより、鍵のキャビネットに収められ、鍵が持ち出される時には、必ず記録されます。

万が一、オーナーの方で、まだ部屋の鍵のコピーを持ってきていただいていない場合には、まずこれはハウス・ルールということをご理解いただきたいということ。次に、こちらに鍵が預けられていない場合、緊急事態発生で、ユニットに入らなくてはいけない時には、ロック・スミスを呼び、鍵を開けます。又それは、オーナーの方の経費になることを、ご承知ください。

建物の共通要素：構造

建物の共通要素の中で、それぞれのユニットの床と天井にあるのが、コンクリート板。これらの甲板は、補強スチール・バー（リバーとも呼ばれる）と、プリテンションド（またはプリストレスドとも呼ばれる）スチール・ケーブルと呼ばれるもので補強されています。これらはとても重要で、特にケーブルに損傷があってはなりません。万が一、プリストレスド・ケーブルが切れたら、建物は、崩れてしまうでしょう。

時として、火災スプリンクラー・システム用の、コンジット（電線の管）を設置する為などで、コンクリート板に穴を開ける必要がある事があります。中心部に穴を開けなくてはならない時、通常は、穴を開ける前にレントゲンを取り、リバーや、ケーブルがどこにあるかを確認します。

幾つかのユニットでは、水道管工事の際に計画変更が必要であったところもありました。役員会の許可なしに、このような工事を行なうことは、ハウスルールに反することです。もっと悪い状況では、工事請負者が、書類の準備無しに行なう事は、リバーや、プリストレスド・ケーブルをダメにしてしまう可能性が高いということです。

このようなことが発覚した場合には、構造エンジニアを雇い、損傷の状況を確認してもらい、修繕のアドバイスをしてもらわなくてはなりません。そのようなことは、とても高い費用も時間もかかりますし、オーナーの方がその費用を持つこととなります。

ご自分のユニットの改装をお考えの方がいましたら、どうぞ、まず私達にお知らせください。深刻な問題を避けるお手伝いが出来るかもしれません。

2012年 パーキング・パス（駐車許可証）

2012年用のパーキング・パスの注文を致しました。新しいパスは、2012年1月1日より有効になります。それ以降は、2011年のパスは、無効になります。

1ユニットにつき、（1）パーキングパスを得る権利があります。パーキングパスの管理は、オーナーの方の責任となります。テナントの方や、レンタルエージェントの方に渡すこともできますが、渡す前に、オーナーご本人が、許可証に署名をしてからでなくてはなりません。

万が一、お持ちのユニットを売却なさる場合には、必ずパスを、新オーナーの方へお渡しください。渡さない場合には、新オーナーの方は、新しいパスの為に\$50支払わなくてはなりません。パスの郵送は、致しません。新パスは、2011年12月14日より、アドミニストレーション・オフィス（部屋306-II）にて、通常の勤務時間内に、受領可能です。

ワイキキ・バニヤン (Waikiki Banyan)

年間駐車許可証 譲渡許可 (authorization for Annual Parking Pass Assignment)

私、_____、タワー(Tower) _____ ユニット番号 (Unit#) _____、
(お名前を活字にてご記入)

のオーナーは、下に記した名前のエージェント、又はテナントに年間駐車許可証の譲渡を、許可します(下のどちらかの四角にチェックをしてください)。

私の2012年駐車許可証

私の駐車許可証の譲渡許可を無効にするか、又は取り替えるまで。

(譲渡される方の名前を活字にて)

(エージェント:A 又は、テナント:T の表示)

(オーナー署名)

(署名月日)