

# ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Oslo, 24. april 2019

## Referat fra beboermøte 8. april 2019

### Status, drift og vedlikehold

#### Omorganisering av vaktmestertjenesten

Ved fjorårets generalforsamling fikk styret fullmakt til å ansette en daglig leder. Etter en lengre prosess gikk styret istedenfor inn for å ansette en arbeidende driftsleder som kan følge opp beboersaker og ha ansvar for løpende drift og vedlikehold. Driftslederen skal fungere som et bindeledd mellom styre og beboere, og sørge for en mer effektiv vaktmestertjeneste. Driftsorganisasjonen vil da bestå av tre personer, der John Erik Ødegaard tiltrer som driftsleder fra 1. mai 2019 og Tore Bråten ansettes som vaktmester fra 1. juni 2019.

Styret og vaktmestertjenesten har lagt opp til en løsning der vaktmestertjenesten skal besvare alle henvendelser innen 3-5 virkedager med oppfølging innen 3 uker. Dette ser ut til å fungere godt, med kortere svartid og bedre oppfølging enn tidligere. Styret oppfordrer beboerne til å rette alle henvendelser knyttet til drift og vedlikehold rettes til vaktmestertjenesten på e-post ([grorbor@gmail.com](mailto:grorbor@gmail.com)). De som ikke har mulighet til å sende e-post, kan naturligvis skrive brev og levere dette i postkassen ved vaktmesterkontoret.

Henvendelser knyttet til søknader, klager på naboer og lignende skal fremdeles rettes til styret, og ved hastesaker som inntreffer utenfor ordinær arbeidstid, skal man fremdeles kontakte styreleder, ikke vaktmester, på telefon.

#### Vedlikeholdsspyling

Det ble mot slutten av 2018 gjort stikkprøver for å avklare om det var behov for en vedlikeholdsspyling av rørene i borettslaget, og dette viste seg å være nødvendig. Vi observerer at endrede matvaner fører til at rørene går tette, og oppfordrer beboerne til å sørge for at fett fra matlaging blir håndtert på korrekt måte. Matfett som ikke kan kastes i matavfallet skal håndteres som spesialavfall, og skal aldri helles ut i vask eller toalett. Dette fører til tette rør og økte vedlikeholdsutgifter, noe som rammer alle beboere.

Prosessen gikk stort sett bra, og styret takker for godt samarbeid. Enkelte beboere var ikke hjemme, noe som går ut over beboere i samme oppgang. Det gjøres nye avtaler med andelseierne som ikke var til stede eller hadde gitt nøkkel til vaktmestertjeneste/nabo, og disse vil bli fakturert for dette, slik det sto beskrevet i brevet som ble delt ut i forkant av spylingen. Per dags dato er det fremdeles noen få leiligheter som gjenstår, og vaktmestertjenesten følger opp dette.

I forbindelse med spylingen ble det utført leilighetskontroller der det bl.a brannslukningsutstyr, rømningsveier og kobling av avtrekksvifte/kjøkkenventilator ble kontrollert. Andelseiere blir kontaktet med krav om å rette avvikene – det vil komme mer informasjon om dette etter hvert.

#### Kartlegging av vedlikeholds- og oppgraderingsbehov

Styret jobber med en kartlegging av hvilke vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som finnes i borettslaget, noe som er en omfattende og svært arbeidskrevende affære. Prosessen planlegges å være ferdig sommeren 2019, og har ført til at en del andre aktiviteter har blitt forsinket eller utsatt.

#### Adkomstløsninger til høyblokkene

Som opplyst ved forrige beboermøte vil adkomstløsninger for høyblokkene bli endret – styret har søkt Oslo Kommune om støtte til generelle tilgjengelighetstiltak, noe som vil kunne dekke inntil 50 % av kostnadene, og avventer svar på denne søknaden.

#### Calliganlegget

Calliganlegget har nådd sin tekniske levetid, og det er vanskelig, til dels umulig, å skaffe nye deler, og det er i tillegg dyrt å reparere. Styret vurderer å skifte ut alle enhetene.

#### Rydding i kjellere

Selv etter flere ryddesjauer er det mye rot og hensatte gjenstander i kjellerne. Dette er skjemmende, og utgjør en reell brannfare. Det vil bli gjennomført en runde med merking og kasting i forbindelse med dugnaden, og alle beboere får utdelt merkelapper for merking av eiendeler som ikke skal kastes, som sykler og barnevogner. I etterkant vil noen av fellesarealene (som f.eks. bomberom) bli avlåst, og lagring vil måtte avtales med vaktmestertjenesten.

---

**Vaktmesterkontor**  
Kalbakkveien 15  
0953 Oslo  
Tlf.: 22 25 13 42  
E-post: [grorbor@gmail.com](mailto:grorbor@gmail.com)

**Styrom**  
Nordtvedtbakken 2  
0952 Oslo  
E-post: [ovregrorud@styrommet.net](mailto:ovregrorud@styrommet.net)  
Hjemmeside: [www.ovregrorud.no](http://www.ovregrorud.no)

Organisasjonsnr  
955004310

# ØVRE GRORUD BORETTSLAG

## Ulovlig lading av elbiler

Det forekommer dessverre lading av elbiler fra stikkontakter på parkeringsplasser og i garasjer, og noen har sågar lagt opp egne kurser fra borettslagets anlegg for å lade i egen garasje. Styret minner om at begge deler er strengt forbudt, og at leieforholdet kan bli avsluttet på bakgrunn av ulovlig lading. Det vil bli sendt ut et eget brev til alle beboere om dette. Beboere med elbil bes lade bilene sine på de kommunale ladeplassene i Gangstuveien.

Det elektriske anlegget til stikkontakter på parkeringsplassene og i garasjene er ikke dimensjonert for lading av elbiler, og lading medfører derfor risiko for feil på det elektriske anlegget samt brannfare. Eierseksjonsloven gir rett til lading av elbil, men denne loven regulerer kun selveierboliger, ikke borettslag. Etablering av egne ladeplasser er komplisert og kostbart, men styret vil foreta en vurdering av mulighetene til og behovet for slike plasser.

## Dugnad

Årets dugnad vil bli gjennomført 30/4 (med værforbehold), og det vil bli satt opp oppslag i alle oppgangene i forkant. Styret ønsker at årets dugnad skal være en sosial affære med lav terskel for å delta, slik at beboerne kan bli kjent med naboene sine og samarbeide om bloknære aktiviteter som planting i bed og rydding i kjellere. Vaktmestertjenesten tar seg av plenene, og om noen har lyst til å steke vafler eller koke kaffe til naboene, kan de henvende seg til vaktmestertjenesten i forkant, og man kan som tidligere få rekvisisjon fra vaktmestertjenesten for å kjøpe inn planter.

## Lekeplass ved Kalbakkveien 17

Den eksisterende lekeplassen ble totalrenovert i 2008, og det eksisterende utstyret er funksjonelt og trygt. Det er likevel nødvendig med en oppgradering, og styret ønsker å etablere en lekeplass for de mindre barna. Sittegrupper og lignende rundt lekeplassen vil bli håndtert av vaktmestertjenesten. Det har vært vurdert å flytte plassen til den andre siden av blokka, men styret mener den nåværende plasseringen er den beste, og dette vil også forhindre at prosessen forsinkes ytterligere. Tilbud på forskjellige løsninger har vært innhentet, og det ble vist bilder av et av tilbudene. Etter planen skal rehabiliteringsprosessen begynne i juli.