

Referat fra beboermøte 15. oktober 2018

Til stede: 89 beboere (inklusive vaktmestertjenesten og styret)

Borettslagets hjemmeside

Borettslaget har egen hjemmeside; ovregrorud.no

Under **Om oss** finner du:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Årsberetninger mv.

Under om **Praktisk informasjon** finner du blant annet informasjon om;

- Brannvern
- Bygningsmessige endringer mv

Vi oppfordrer alle beboere om å gjøre seg kjent med og bruke hjemmesiden vår.

E-post

E-post adressen til **styret er ovregrorud@styrerommet.net og til vaktmestertjenesten grorbor@gmail.com.**

Planlegging for årene som kommer

Styret jobber med en kortsiktig (de neste 1-5 årene) og en langsiktig (4-10 år frem i tid) plan for vedlikeholdstiltak, slik at vi har god oversikt over kommende vedlikeholdsbehov og kostnader knyttet til dette.

Det forventes økte kostnader, spesielt for kommunale avgifter, energi og forsikringspremie samt økte rentekostnader. Vi økte som kjent husleien tidligere i år for å dekke for etterslep (den hadde ikke blitt endret på nesten syv år), men vi vil måtte øke den ytterligere i 2019 for å dekke de økte utgiftene borettslaget vil få. Informasjon om dette vil komme.

Pågående arbeider

For å legge til rette for vedlikehold av grunnmurer, som er planlagt igangsatt våren 2019, er hekker klippet helt ned. Det er også fjernet noen busker og trær, dels for å tynne ut litt og bedre utsikten, samt at noen trær var potensielt farlige og til sjenanse for beboere.

Det er planlagt ny adkomstløsning til høyblokkene med større trapperepos og bredere rampe, noe som vil gjøre det betydelig enklere å komme seg inn og ut for rullestolbrukere. Estetisk sett vil det ikke skille seg noe videre fra den nåværende løsningen. Arbeidene er planlagt startet våren 2019.

Det er også planlagt utskifting av inngangsdører og dører inn til kjellerne i høyblokkene. Inngangsdørene må ha større døråpning, og det legges til rette for elektrisk døråpner, også med fjernkontroll, slik at det blir lettere adkomst for rullestolbruker og for barnevogner.

ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Det er planlagt å bruke dører av aluminium, da det er disse som best ivaretar behovene for nye løsninger.

Det har kommet innspill fra beboere i Gangstuveien 1 om å beholde eksisterende inngangsdør i tre. Styret har notert seg dette innspillet.

Ytterdørene i punktblukkene vil bli slipt og lakkert til våren.

Det minnes om at branndørene til luftegangene i høyblokkene fremdeles må holdes lukket av hensyn til brannsikkerhet. Det er beboere som ønsker disse dørene åpne av hensyn til lufting, men brannsikkerheten må gå foran dette. I den forbindelse oppfordres alle til å ta hensyn til sine naboer og sørge for god utlufting i leilighetene sine ved å luften ut via luftespalter, ventiler og sjokklufting via vinduer/balkongdør, slik at matlukt forsvinner ut av leiligheten istedenfor å være til sjenanse for andre beboere.

Det er inngått avtale med Icopal om kontroll av og anbefaling om vedlikehold av tak. Etter anbefalinger fra Icopal, vil vi begynne arbeidet med å bytte takpapp i 2019.

Det kom innspill om etablering av solcellepaneler på takene, og styret vil vurdere dette etter at takpapp er skiftet.

Tjenesteavtaler

Avtalen med Telenor (tidligere Canal Digital) nærmer seg slutten, og styret har startet arbeidet med å innhente nye tilbud på TV- og internettjenester. Forslag til nye avtaler er planlagt presentert på generalforsamlingen 2019.

Det kom innspill på at internett-hastighet var viktig for mange, og styret tar med seg dette i vurderingen.

Også andre tjenesteavtaler vil bli reforhandlet i 2018/2019, blant annet service og beredskap for heisene og trappevask.

Velferd og dugnad

Det vil bli busstur til Sverige (Nordby) med båt fra Strømstad til Sandefjord den 24.11. Invitasjon kommer.

Vi planlegger enten juletreff med andre borettslag eller juleverksted og julegrantenning hos oss i desember samt en vinterfestival (februar/mars 2019). Om noen ønsker det ene eller andre, er det fint om de kontakter styret.

Det kom mange innspill om dugnad, både om manglende engasjement fra beboere og ønske om å bruke dugnadene til å bli bedre kjent med naboene, i tillegg til å rydde, plante og male nær blokkene. Det ble blant annet foreslått at man kunne servere enkel mat eller involvere Rusken, og ha en dugnadsgruppe som arrangerer dette. Styret synes dette var gode forslag, og vil ta initiativ til å få til dette.

ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Lekeplass utenfor Kalbakkveien 13, 15 og 17

Det er styrets ambisjon å etablere ny lekeplass og sittegrupper i Kalbakkveien 13, 15 og 17 i 2019. Det vil bli inviteret til et beboermøte for idémyldring rundt utforming av lekeplassen, hvor beboere kan komme med idéer og innspill. Invitasjon kommer.

Andre saker

Parkering

Borettslaget var ikke høringsinstans om anleggelsen av sykkelveier i Kalbakkveien. Det merkes noe økt parkering i gatene rundt borettslaget, men da dette ikke er borettslagets eiendom, har vi heller ikke noen rett til instruere om bruken av disse. Vi oppfordrer de som fremdeles har to parkeringsplasser eller garasje og parkeringsplass, om å gi fra seg en av delene slik at flere andelseiere kan få parkeringsplass eller garasje.

Det minnes om at det er forbudt å lade elbiler i garasjene og på parkeringsplassene, og at det pt. kun er de kommunale plassene som kan benyttes til dette formålet. Dette skyldes at det elektriske anlegget ikke er utført og dimensjonert for slik lading, noe som kan medføre fare for brann. Styret vil i 2019 se nærmere på mulige løsninger for lading av elbiler i borettslaget.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeplasser til næringsvirksomhet eller å drive fremleie. Styret vil følge opp dette.

Vinduer

Styret mottar noen henvendelser om problemer med vinduene, primært trekk. Ofte skyldes dette behov for vedlikehold av lukkemekanismer. Meld ifra til vaktmestertjenesten om problemer med vinduer – de vil følge opp dette og iverksette nødvendige tiltak.

Vannlekkasjer

Det har de senere årene dessverre vært en del vannlekkasjer med forskjellige årsaker. Det bes om at det tas kontakt med vaktmestertjenesten så fort det oppdages eller er mistanke om vannlekkasjer, slik at disse raskt kan utbedres. Husk at radiatorer som ikke er varme, lett fryser dersom vinduene holdes åpne når det er kaldt ute. Ved slike skader må andelseier forvente å dekke deler av borettslagets utbedringskostnader. Alt rørleggerarbeid skal utføres av godkjente firma.

Bygningsmessige endringer

Det må søkes styret om tillatelse før man igangsetter bygningsmessige og andre endringer av boligen, f.eks. i forbindelse med endring av rom i leiligheten. Om arbeid er utført uten godkjenning eller ikke er fagmessig utført vil andelseier må dekke kostnader med kontroll og eventuell utbedring av feil og mangler, og de bygningsmessige endringene kan kreves tilbakeført.

Callinganlegg

Det mottas noen henvendelser om problemer med callinganlegg, primært med utstyret i leilighetene. Vaktmestertjenesten følger opp disse fortløpende. I en del tilfelle skyldes feilene tiltak andelseier selv har iverksatt, og andelseier må da forvente å selv dekke kostnader til utbedring/reparasjon. I Kalbakkveien 17 er det utvendige ringepanelet skiftet.

ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonskanalene til leiligheter og vaskerier ble rensset første halvår 2018 og de leilighetene der det ble oppdaget avvik vil bli fulgt opp. Husk at det ikke er lov å koble kjøkkenventilator til ventilasjonskanalen (bruk kullfilter og sirkulasjon) eller til lufteventil.

Rydding i kjellere og fellesarealer

Det er fremdeles et problem at fellesarealene og kjellerne brukes til oppbevaring. Det er kun bodene som kan brukes til lagring. Lagring i øvrige rom utgjør brannfare, vanskeliggjør vedlikehold og kan være til hinder for rømning ved brann. Det er heller ikke tillatt å bruke fellesarealene som verksted eller hobbyrom. Noen blokker har oppmålte plasser i kjellerne som er tildelt hver beboer, og styret vil sammen med beboere se på hvordan denne ordningen skal avvikles. Det vil bli satt opp sykkelstativer i kjellerne og det vil bli gjennomført opprydding i disse arealene. Mer informasjon om dette kommer.

Mulighet til å komme med innspill til styret

Flere ytret ønske om å bli involvert når styret iverksetter vedlikeholdstiltak og utbedringer/endringer av grøntanleggene. Styret vil søke å imøtekomme dette, men minner samtidig om at det ligger i styrets rolle og funksjon å gjennomføre tiltak i forbindelse med drift og vedlikehold i borettslaget.

Brannsikkerhet

Det er sendt ut brev om brannsikkerhet til alle andelseiere i borettslaget. I brevet som gjaldt høyblokkene var det en feil; det er kun 1 røykvarsler i 2- og 3-romsleilighetene i høyblokkene. Vaktmestertjenesten vil følge opp henvender om feil eller manglende brannvernutstyr i leilighetene. Det vil bli gjennomført kontroller av luker og stiger mellom balkongene i høyblokkene, mer informasjon om dette kommer.

Ikke bruk balkongene som lagerplass for brennbare materialer. Dette er både skjemmende og kan være til fare og gjøre stor skade dersom det tar fyr.

Den enkelte andelseiers ansvar må påse at det varslings- og slukkeutstyret som skal følge med i leiligheten er der og er i orden. Meld fra til vaktmestertjenesten dersom noe ikke fungerer som det skal eller mangler, og påse at du kan komme frem til rømningsveiene i leiligheten.

Brannen i Gangstuveien 2 A

I juli oppsto det brann i Gangstuveien 2 A. Det var heldigvis ingen personskader, men store materielle skader. Utbedringsarbeidene er omfattende, tar lang tid og involverer mange parter. Dette er krevende for berørte beboere. Det er borettslagets forsikringselskap, Tryg, som står for utbedringene, men styret søker i samarbeid med beboerne å gjennomføre utbedringene på en god måte og til minst mulig ulempe. Brannårsaken er pt. ikke kjent.

ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Andelseiers vedlikeholdsplikt

I vedtekter og husordensregler er det angitt hva som er andelseiers vedlikeholdsansvar. Grovt sett gjelder det alt som er i leiligheten, unntatt er vann- og avløpsrør, rør og radiatorer for oppvarming (men ikke radiatorcran), utvendig maling av og utskifting av vinduer samt utskifting av inngangsdør til leiligheten.

Merk at manglende vedlikehold eller feil bruk av f.eks. radiator og vinduer eller manglende varsling om feil som fører til større skader, kan medføre ansvar for andelseier. Kontakt vaktmestertjenesten eller styret dersom det er noe du lurer på.

Bruk av leiligheten og uteområder

Styret oppfordrer alle til å ta hensyn til hverandre. Vi bor tett innpå hverandre, og det er viktig at vi tenker på hvordan vi bruker leiligheten og fellesareal i forhold til våre naboer. Tenk på at det som ikke oppfattes støyende i egen leilighet kan oppfattes som støy og være til sjenanse og ulempe for naboer, særlig de under. Dette kan være om vilter lek, «utestemme» når man er inne, røyking på balkong, høy musikk eller bruk av vaskemaskin på kveld-/nattestid. Tenk rett og slett på hvordan du påvirker dine naboer, og vis hensyn – hele døgnet.

Kommunikasjon med styret og vaktmestertjenesten

Det etterlyses kortere responstid på e-post fra styret. Dette er noe vi jobber kontinuerlig med, og beklager at enkelte ikke har fått svar når de skal.

Vi vil samtidig oppfordre dere til å sende oss en purremelding dersom svar uteblir – vi vil veldig gjerne få en ny mulighet til å hjelpe deg!

E-post adressen til styret er ovregrorud@styrerommet.net og til vaktmestertjenesten grorbor@gmail.com.