

INFORMASJON TIL BEBOERNE 2019



Lindeberg, 04.12.2019

Året 2019, som nå ebber ut, har vært et begivenhetsrikt år for borettslaget.

Det har vært både små og noen større oppgaver styret har hatt å jobbe med gjennom året.

BALKONGER

Den største jobben har så klart vært balkongprosjektet.

Vi startet året med å håndtere pristilbudene som vi fikk etter anbudsinnbydelsen i 2018.

Det kom inn tre tilbud, hvorav ett var såpass lite gjennomarbeidet at det ble lagt til side med en gang.

De to andre ble gjennomgått mer nøye, men det viste seg at et av dem kom fra samme aktør som Asken borettslag hadde. Det var flere grunner til at det også ble forkastet. Tilbyderen hadde kun Asken som referanse da det var det eneste prosjektet av denne typen de hadde håndtert. I tillegg var løsningen helt annerledes enn vi hadde sett for oss. Konstruksjonen var vesentlig tyngre enn det vi endte opp med, og med erfaringene fra Asken så vi for oss muligheten for at vi måtte forsterke fundamentene, noe som sannsynligvis hadde fordyret prosjektet vesentlig.

Vi satt da igjen med en aktør – Balco AS.

Deres løsning hadde vi hatt gode muligheter til å følge opp, da Ospa Borettslag var i full gang med sitt prosjekt fra samme leverandør. Vi la opp til samme løsningen i prisforespørselen.

Arbeidet startet opp med å gå gjennom pristilbudet der enkelte poster ble luket ut som uinteressante for oss. Vi valgte også andre løsninger enn Ospa på andre områder.

Etter at vi var kommet i mål med det, gikk det lang tid før det skjedde noe konkret.

Vi måtte få en brannteknisk vurdering av prosjektet, og tegninger og søknader måtte oversendes Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune.

Men vi brukte denne tiden til andre relevante saker, vi søkte om lån til prosjektet og vi lagde løsninger for såkalte tilvalg for beboerne. Tilvalg innebar at beboerne kunne velge tilleggsløsninger der det var mulig, og det var det faktisk noen som ønsket. Det er en kostnad de enkelte må stå for selv, men styret la opp nedbetalingsplaner tilpasset den enkeltes økonomiske situasjon.





Vi har fått flere henvendelser både fra beboere og eiendomsmeglere vedrørende husleiekonsekvensene. Spørsmålet var selvsagt belyst både på informasjonsmøter og på generalforsamlinger, men hadde tydeligvis blitt glemt av noen.

Det er slik at alle fikk 200,- kr pr md. i husleieøkning fra 01.01.2019, og vil få det også fra 01.01.2020, 2021, 2022 og 2023.

Økningen gjør sitt til, sammen med et godt driftsår, at vi slipper ytterligere tilleggsregulering fra nyttår.

I uke 34 begynte Balco med sine forberedelser, som i starten var anlegging av veier. Noe senere begynte de å rive de første balkongene.

Det har gått helt etter planen tidsmessig sett, og vi har heldigvis vært fri for alvorlige ulykker.

Det skyldes nok at entreprenøren har hatt stort fokus på sikkerheten rundt jobben.

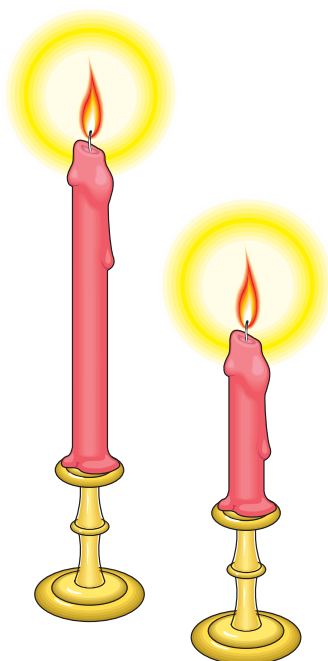
I tillegg til rivingen, ble det støpt sokler til markterrassene. De fleste ble ferdige før kulda satte inn, men det er noen få igjen.

I skrivende stund er det montert nye balkonger i hele 50-rekka. Det er også satt opp fronter og sidevegger. Balco har begynt å montere glass på disse balkongene, noe de regner med å være ferdige med før jul

På grunn av behandlingstiden, har de først nå kommet i gang med 52-rekka, der mesteparten, kanskje alt vil være ferdig revet før jul

Beboerne i blokkene har vært opptatt av rømningsveier under prosjektets gang og Balco har innhentet svar fra Oslo Plan- og Bygg vedrørende det spørsmålet:

Rømningsveier under byggetiden



Dette ivaretas av TE iht. gjeldende regler og forskrifter. Midlertidig rømningsvei etableres ikke etter riving av balkonger. Hovedrømningsvei vil være trappeløpet. Skulle dette være røykfullt vil rømning kunne skje via vindu til brannvesenets stigebil. Stigebil skal være på plass kort tid etter brann er meldt. Tilsvarende vil gjelde for hele prosjektet, hvor inngangsdør/trappehus vil være hovedrømningsvei.





Styret er så langt veldig fornøyd både med entreprenør og mannskap.

Vi gikk tidlig ut og ba beboerne ta hensyn til at vi ville få trafikale utfordringer ved at det ville bli vanskelig og noen ganger umulig å ta seg inn i borettslaget med bil.

De langt fleste har taklet dette over all forventning, men det er trist å konstatere at ikke alle har fått dette til.

Vi ser stadig vekk at noen må kjøre ned uten å ha behov for det.

Det har også vært situasjoner der det har ført til at kjørende er kommet i veien for jobben som skal gjøres.

Styret har gitt beskjed til Balco at de ikke stopper opp i jobben for å slippe noen frem, med mindre det dreier om sykdom eller at utrykningskjøretøy skal frem.

Vi er enda ikke ferdige med disse utfordringene, så det vil sikkert oppstå slike situasjoner også til neste år.

SØPPELROM

Da vi begynte med balkongene, kom det spørsmål fra beboere hva vi skulle gjøre med søppelrommene.

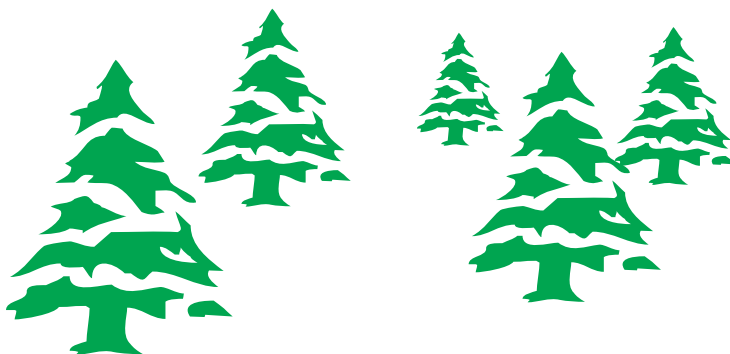
I tre av lagene her oppe hadde de solgt disse til nærliggende leiligheter.

Styret tok tak i innspillet, og etter styrevedtak ble beboerne kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling for å få et vedtak der også.

Samtlige berørte – 5 beboere – var interessert.

Det jobbes nå for tiden med å utforme kontrakter for overtakelsene og innhenting av pristilbud på renovering. De punktene styret ville ha kontroll på står vi ansvarlige for med unntak av kostnadene. Det dreier seg om ny vegg og innsetting av vindu i stedet for dør, fjerning av asbestplatene i taket, tetting av avfallsrenne og ta hull i vegg inn mot leilighet.

Alt det andre har beboerne anledning til å ordne selv, men styret vil innhente priser slik at de kan velge om de ønsker å benytte seg av det eller gjøre det på egen hånd.





SØPPELBRØNNER

Da valget om salg av søppelrommene var tatt, var det neste naturlige spørsmålet hvor beboerne kunne kvitte seg med avfallet sitt.

Her har også tre borettslag gått foran oss.

Ospas løsning ønsket vi ikke, så vi har bedt om priser på løsningene som Asken og Bjørka har brukt. Prisene ligger på ca 1,3-1,5 mill NOK, men styret har enda ikke tatt stilling til hvilket tilbud vi ønsker å ta videre. Det vil ikke skje før på nyåret.

I mellomtiden har vi fått plassert 3 containere på hver av gjesteparkeringsplassene våre.

Etter en litt ugrei start, der beboerne satte søppel fra seg utenfor de stengte bodene eller de lot posene sine stå ved siden av containerne, er det etter hvert blitt rutine for de fleste at posene plasseres der de hører hjemme.

Dessverre er det fortsatt noen som ikke ønsker å etterkomme styrets anvisninger og derfor plasserer søpla si i bod- og kjellerganger.

Det er selvsagt ikke holdbart, og alle oppfordres til å si fra om de ser noe slikt, så vil problemet tas tak i.

Det gjelder for øvrig også for annet enn husholdningsavfall. Alle må nå sørge for bortkjøring av større gjenstander. Mottaket på Brobekk er åpent alle dager så nær som søndag, så det skulle ikke by på store utfordringer å løse det.

Det som er klart er at om noen blir «avslørt» vil de få regning på den jobben andre må gjøre i tillegg til at de også får en skriftlig advarsel fra styret.

NYTT BELEGG I OPPGANGENE

Det ble skiftet nytt belegg i 50 A og B tidligere i år.

Meningen er selvsagt å gjøre det samme i samtlige oppganger, en jobb vi fortsetter med til neste år. Da vil vi også vurdere å male om samtlige oppganger.

Styret ønsker at alle gjør en innsats slik at vi beholder oppgangene rene og pene, det burde ikke være veldig vanskelig, vi har et byrå som vasker, noe som innebærer at det holder lenge å kvitte seg med søppel i tilhørende kasser.





LEKEPLASSENE

Borettslaget har fått pålegg om utbedring/fjerning av enkelte lekeapparater.

Det er blitt gjort. Ved 52 A måtte alt fjernes, ved 50 A holdt det med noen forbedringer for å tilfredsstille kravene, det samme gjaldt for 50 D/E.

Styret har et mål om å oppgradere alle lekeplassene etter hvert, men ønsker nå først å komme i mål med de prosjektene vi allerede jobber med.

HEISENE

Det er oppdaget noe støy i alle heisene, og etter nærmere undersøkelser viser det seg at samtlige styrehjul var slitt. Garantiene er utgått da heisene er over 5 år gamle. Dette ble derfor en reparasjon vi må koste.

Jobben er allerede utført sammen med et par andre småting som måtte tas.

PARKERINGSPLASSENE

Om vinteren, når snøen hadde kommet, ble nummerskiltene på p-plassene borte.

Det måtte løses, og det er nå strukket en wire langs alle rekkene slik at skiltene kommer over snønivå.

I leiekontrakten for parkeringsplassene står det at enhver er ansvarlig for å holde sin plass ren og ryddig. Det innebærer blant annet at leietaker er pliktig til å fjerne snøen på sin plass ved behov. Ikke alle har lest dette og styret får en del telefoner i den sammenheng.

Vi har bedt vaktmesteren om å fjerne snø når det er praktisk mulig, dvs. at flere biler etter hverandre har kjørt vekk. De bruker store maskiner, så det er ikke helt enkelt å få dette til.

Et annet tema er at noen er litt «breiale» når de parkerer, noe som selvsagt fører til at det blir mindre plass til naboen. Problemet er større på vinteren nettopp av den grunn at ikke alle har gjort jobben like godt.

Med godvilje fra alle parter løser det meste seg.

RØRFORNYING

Det er en stund siden vi rehabiliterte avløpsrørene. Det har i det store og hele vært vellykket.

Men vi sliter litt med at enkelte tror de kan kaste alt i toalettet.

Slik er dessverre ikke virkeligheten.

Vi har hatt en del tette rør siden prosjektet var ferdigstilt. Med noen få unntak har dette skyldtes feil bruk av avløpsrørene. Enkelte heller flytende fett/olje i rørene. Det burde være naturlig for alle at dette blir veldig feil om det gjøres over lengre perioder avløpet går tett.

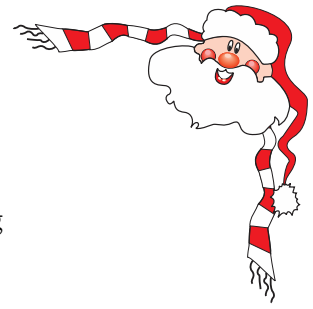
Enkelte fortettinger er et resultat av at noen har kastet bleier, kluter plastposer og helt malingsavfall i sluk/toalett.

Det er veldig vanskelig å avsløre syndebukkene, men det som er helt klart – dette koster borettslaget penger, mye penger. Vi må selv dekke kostnadene rundt oppryddingen, men det får også konsekvenser for forsikringspremiene våre.

I budsjettet for 2019 var premien kr. 500.000,-, men for 2020 er denne økt ti kr. 763.000,- på grunn av alle skadene.

Så det er ikke småpenger vi kan spare ved å gjøre det som forventes av den enkelte.

Konsekvensene blir at det noen få tillater seg, må andre betale for.



GET

Det ble inngått ny og gunstigere avtale med Get for levering av TV- og bredbåndssignaler gjeldene fra 01.01.2019.

Opprinnelig skulle nye bokser byttes ut ca 01.03.2019, men det skjedde dessverre ikke.

Vi fikk bedre bredbånd faktisk før nyttår, men leverandøren av boksene greidde ikke å levere til avtalt tid.

Det skjedde først i slutten av november.

Nå håper vi at alle har fått det som var lovet i kontrakten, og at de er fornøyde med det nye utstyret.

Dette var i store trekk det styret har brukt tiden til i 2019.

Det skal ikke underslås at det til tider har vært svært arbeidskrevende med mye møtevirksomhet for å få tingene på plass.

☆

Men samtidig har det også vært et lærerikt år, der styret har opparbeidet seg ny og viktig kompetanse på flere felt.

☆

☆

☆

Styret ønsker alle en riktig

God Jul og et Godt Nytt År

