



Herolden februar 2015

Dugnad i borettslaget 6. mai 2015

Som vanlig vil det bli gjennomført en dugnad i borettslaget i mai måned. I år er dugnaden lagt til onsdag 6 mai kl.17-20. Vaktmester vil kjøre ut hageutstyr til hver oppgang slik at dette er klart kl. 15. Og daglig leder vil sørge for vaskemidler og kluter til hver oppgang. Det er oppgangstillitsvalgte i samarbeid med blokkansvarlig som lager plan for dugnaden.

Generelt så skal fellesarealene vaskes. Borettslaget har eget firma til å vaske vinduene, men rammen rundt og hele vaskeriet bør vaskes. Plattingen og asfalten foran inngangsdøren bør spyles. Storsøppelrommet og fellesarealene bør ryddes for søppel. Sykkelboden bør ryddes og feies. De sykler som ikke er merket med eiers navn skal kastets. Gress, busker og planter bør lukes, rakes og klippes. Vaktmester samler inn hageutstyr og søppelsekker kl.20.00

Klokken 20.00 får alle barn som en brus som takk for arbeidet. Oppgangstillitsvalgte må lage en liste på hvilke barn som bor i oppgangen. Kun barna som bor i oppgangen får brus fra brusassen til oppgangen. Andre barn må gå til sin oppgang og få brus der. De oppganger som ønsker å steke vafler og lage kaffe til sin dugnadsgjeng kan få kaffeposer og vaffelposer av daglig leder. Oppgangstillitsvalgte lager vaffelstekeliste.

Generalforsamlingen 27.mai 2015

Denne dagen skal det velges et styre, et parkeringsutvalg og en valgkomitè.

Alle beboere har mulighet til å melde inn saker til behandling på Generalforsamlingen. Saken må ha vesentlig betydning for økonomi, vedtekter, husordensregler eller overordnet styre av borettslaget. Saker som har med vedlikehold, reparasjoner og daglig drift av borettslaget meldes som saker til styremøtene. Fristen for å melde saker til generalforsamlingen er 1.mars. Styret vil i april diskutere de sakene som er meldt inn med den som har fremmet saken, og styret vil så gi sin anbefaling til vedtak i innkallingen til generalforsamlingen. Innkallingen, et hefte, leveres ut til alle beboerne 20 april.

Informasjonskveld 15. april 2015

Det vil bli en informasjonskveld onsdag 15. april, hvor alle beboere får informasjon om pågående og planlagte prosjekter. Informasjonsmøtet er på Haugen skole, og starter kl. 18.00. Enkel servering.

Styret vil hver tirsdag fra 21. april til 26.mai være på møterommet i Garver Ytteborgsvei 105 fra klokken 18-20. Her kan alle beboere komme for å se og diskutere de sakene som skal bestemmes på generalforsamlingen. En person fra styret vil være tilstede for å svare på spørsmål. På dagtid fra kl. 12-14 kan beboere komme til kontoret og daglig leder vil svare på spørsmål.

Branntomten inni borettslagets eiendom

Bak blokk 7, på adresse Garver Ytteborgsvei 111B, er det en eiendom hvor huset brant ned for et par år siden. Eiendommen kalles branntomten, og var opprinnelig i privat eie. Siden brannen har flere eiere forsøkt å bygge boliger på eiendommen. Plan og bygningsetaten har ikke godkjent disse

planene. En av begrunnelsene er at borettslaget og vårt uteområde er et unikt 60 talls område og planene passet ikke inn. Nåværende eier er Seff AS og de planlegger salg av tomten. Styret vurderer om borettslaget skal kjøpe tomten og innlemme den i uteområdet.

Pågående prosjekter i borettslaget

Utskiftning av heiser

Leveransen av heiser til OB 2 og 4 er forsinket pga streik ved en fabrikk i Frankrike. Heisene er nå på vei og oppstart av arbeidet starter mandag 16. februar. Neste blokk blir OB 12 – 16, med utskifting uke 18 – 25. Alle beboere i berørte oppgangene skal få detaljert informasjon til sine postkasser. *(det kan bli forsinkelse i forbindelse med fridager i Påsken).*

Nye lamper i oppganger og ute

Samtidig med at vi setter inn nye heiser i oppgangen blir det montert nye energibesparende lamper/lys. Det har vært enkelte problemer med de nye lampene. Leverandøren har nå funnet ut at lampene trenger en annen type lyspære. Leverandøren vil bytte til nye lyspærer. Gi beskjed til daglig leder om det ikke er lys eller blinkende lys i lamper.

Maling av oppganger

Etter at ny heis er montert vil oppgangen bli malt i hvit farge. Fargen er den samme som fargen rundt heisdørene. Leverandøren har hatt problemer med at malingen rundt heisdørene krakelerer. Nå har leverandøren fått ordnet slik at metallet rundt heisdørene lakeres før montering, og vi håper da at denne lakken er herdet når heisen monteres, og ikke krakelerer. Krakelering, riper og skader i maling og lakk meldes til daglig leder slik at vaktmester kan reparere malingskadene. Husk å oppgi oppgangsnummer.

Ventilasjon

Arbeid med ventilasjon vil gå samtidig med at vi utbedrer bad/rør. Borettslaget arbeider med å kartlegge kvaliteten på ventilasjonssystemene og har nylig hatt et firma Aktiv Rørinspeksjon AS som har filmet inne i ventilasjonsrørene. Borettslaget minner om

Hver enkelt beboer må påse følgende:

1. Avtrekksventiler på bad, toalettrom og kjøkken skal være åpne året rundt.
2. Til-luft- ventiler i soverom og luftevindu på stue skal være åpne året rundt
3. Overstrømningsventiler er normalt spalter over eller under dør mellom rom. Disse sikrer luftforflytning i leiligheten og må ikke tettes eller fjernes.
4. Alle ventiler (til-luft og avtrekk) må rengjøres med støvsuger, børste, såpevann og klut.
5. Kjøkkenvifte og baderom-vifter **skal aldri** være tilkoblet avtrekkssystemet.
6. For å begrense matos kan kjøkkenvifte **med kullfilter** monteres over komfyren.
7. Sjøkklufting ved å åpne vinduene i noen minutter anbefales daglig.

Drenering av krypkjeller

Det er fukt i alle krypkjellerne. Hver blokk har krypkjeller i etasjen under inngangspartiet. Krypkjelleren har jordgulv som avgir vanndamp som blir til vanndråper på betongvegger og -tak. Disse vanndråpene spiser på betongen. Ingeniører har kartlagt hvordan vi kan få vekk fuktigheten, og anbefalt borettslaget å installere en industri-avfukter i hver krypkjeller. Styret har vedtatt å prøve ut en avfukter i en blokk for å se om dette fjerner fuktigheten. Det vil bli installert avfukter i blokk 3.

Gang og sykkelvei

Veivesenet har begynt å jobbe med undergangen under Ole Brumms vei. I den forbindelse er det laget en

midlertidig vei inn til blokk 1. Veivesenet vil tilbakeføre til den opprinnelige veien når undergangen er ferdig. Lysmaster langs sykkelveien i borettslaget monteres nå, og benker monteres senere på våren.

For å øke sikkerheten til gående (spesielt barn) og syklende vil sykkelveien bli markert med *fartshomper* og *asfaltfarge* der hvor våre gangveier krysser over sykkelveien. Veivesenet vil fjerne noen av våre gangstier som går inn på dagens gangvei og erstatte disse med ny plen. Det vil ikke bli gjerde langs sykkelveien. Et slikt gjerde vil være farlig for akebrett om vinteren. Det vil bli en voll mellom sykkelveien og ballbanene. Foreldre må lære barn å se seg for når de krysser sykkelveien. Syklister vil i stor fart på sykkelveien, og veien vil være delt i to soner med markering på hvor gående skal gå og syklister skal sykle.

Rydding av Bomberommene

Borettslaget har bomberom i etasjen under inngangspartiet. Kun en oppgang i blokken har trapp ned til denne (ofte 2 oppgang fra høyre). Noen av bomberommene har mye søppel. Det er satt **frist til 1.mars for å melde ifra om du har ting i bomberommet som du vil hente**. I mars vil styret tømme bomberommene. I samtale med Sivilforsvaret har vi fått avklart at bomberommene må fortsette å være i beredskap, men borettslaget kan bruke rommene til boder eller aktiviteter i fredstid.

Planlagte prosjekter i borettslaget

Beboerråd – si din mening – gi ditt råd når vi planlegger prosjekter

Styret ønsker et aktivt beboer-råd som møter 1 gang i måneden for å gi råd til styret. Styret vil på disse møtene fortelle om planlagte prosjekter, og beboerrådet vil svar på hvordan de tror dette vil være for beboere i borettslaget. Vi ønsker at beboere med ulik erfaring, bakgrunn og interesser deltar. Rådet har startet med å diskutere prosjekt uteområder. **Neste møte er 25.februar**. Rådet representerer fra; hundeeiere, pensjonist, herreklubben, dyreeier, stig venneforening og ung enslig. Vi trenger noen som kan representere: bileiere, barn 12 år, ungdom, hjemmeværende, hageutvalg, rullestol-bruker, eldre, uføre. Ring daglig leder om du vil være med

Uteområder og lekeplasser

Obos prosjekt og Blå landskapsarkitekter har fått i oppdrag å lage en hovedplan for uteområde. Noen leverandører har levert forslag til nye lekeplasser. Hver lekeplass vil være tilpasset en bestemt alders-grupper (0-3år. 3-6 år. 6-12 år. 12-15 år). Tilbud til eldre ungdom vil bli i nærheten av ballbanene. Vi vurderer å etablere en Rosepark i skråningen nedenfor blokk 10, aktiviteter for seniorer utenfor blokkene, grillplass i nærheten av hver blokk og 2 skog-lunder; *Garver-skogen* og *ole-brum skogen*. Landskapsarkitekt orienterer på informasjonsmøtet 15.april.

Rehabilitering av rør og bad

Obos Prosjekt legger frem flere forslag til rehabilitering på styremøtet i mars. De 2 beste forslagene fremmes på Generalforsamlingen. Et av forslagene som utredes er "strømpe". Strømpe betyr at det føres inn et nytt rør i allerede eksisterende soilrør og dette "limes" til det røret som vi allerede har. En slik løsning kan være det billigste alternativet, men det løser ikke alle våre utfordringer med rør og bad. Dessverre har mange av gulvene på badene fuktighet inne i betongen. Ingeniørene tror det lekker vann fra rørene inne i betongen eller fra sluket. Obos Prosjekt vil presentere forslagene til løsning på informasjonsmøtet 15.april

Rehabilitering av balkongene

Styret har engasjert Enerhaugen Arkitekter til å utarbeide skisser til nye balkonger. I samtale med byantikvaren i januar kom det frem at byantikvaren ikke vil godta glassbrystning i vår fasade. Betongbrystning (som vi har nå) *smuldrer* og må repareres. Arkitektene prøver å finne en brystning som

ligner på betong (samme struktur) men som har et mer tidløst preg samtidig som brystningen ivaretar byantikvarens krav om bevaring av 60 talls stilen. Brystningen skal også være lett å renholde og vedlikeholde. Arkitektene vil presentere en skisse på informasjonsmøtet 15.april

Rehabilitering av garasjen

Betongen i garasjen *smuldrer*. Konsulenter med kunnskap om betongskader har levert en rapport hvor de anbefaler at garasjen rehabiliteres; 1. med å benytte eksisterende katodisk anlegg videre, eller 2. legge en ny katodisk beskyttelse. Man må ta flere prøver i betongen for å finne ut hvilken alternative som kan benyttes. Styret har engasjert Obos Prosjekt for å utarbeide disse prøvene og invitere rehabiliteringsfirma til å gi et pristilbud på arbeidet med reparasjonen. Samtidig med at borettslaget reparerer betongen vil lysforhold, maling, inngangsportene og sikkerheten i garasjen vurderes oppgradert.

Omgjøring av fellesareal til leiligheter

Nødvendig rehabilitering (spesielt rør/bad) vil koste mange millioner. Styret ønsker at disse rehabiliteringene ikke skal gi økt husleie. Derfor vurderer styret å gjøre om noe fellerommene til nye leiligheter. Inntekter fra salget og fremtidig husleie fra nye leiligheter vil kunne betale noe av kostnadene til rehabilitering og økte renteutgifter på nye lån.. Nye leiligheter på Stovner selges i dag for 40 000 pr. kvadratmeter. Obos tror det vil koste 30 000 pr. kvadratmeter å bygge leilighetene. De aktivitetene som nå gjøres i fellesrommene vil kunne få plass i bomberommene eller på aktivitetshuset *Stua* på senteret.

Driften i borettslaget

Bruk av fellesvaskeriet

Styret ber alle beboere som bruker fellesvaskeriet å se til at lufteventilene åpnes når man vasker. Veldig varme vaskerom har utløst brannalarmen. Man kan åpne vinduene for å lufte mens man er i vaskerommet. Husk da å lukke vinduene igjen når man går slik at ingen tyver kan klatre inn.

Måking av snø

I helgene er det måking fra kl. 12.00 på lørdager og fra kl. 13.00 på søndager. Parkeringsplassene måkes ikke i helgene.

Telefonnummer

Telefonnummeret til Daglig leder i Borettslaget er: Mobil dagtid **992 78 452** og til kontoret **22 10 20 39**. Til vaktmester Bygårdsservice AS er vakttelefonen **905 20 631**. Securitas utrykning har tlf **22 97 10 70**.

Avtalegiro

Styret oppfordrer alle våre beboere om å benytte Avtalegiro til å betale fellesutgiftene/ husleien. Dette oppretter du i egen nettbank. Daglig leder kan hjelpe deg å opprette en slik avtale.

Parkering og strømbokser

Parkering med strøm er **kun til motorvarmer**. Når flere biler på samme strømlinje bruker strøm til både motorvarmere, kupevarmere og lading av EL-biler, vil strømmettet overbelastet og **strømmen kan stoppe**.

Røyking

Røyk skal stumpes i askebeger. Sigaretter skal ikke kastes fra balkongen. Sneipene er en brannfare om de blåser inn på underliggende balkongene. For øvrig skal ingenting kastes fra balkongene.

Rutiner ved heisstopp

Når heisen stopper skal man **KUN** trykke på alarmknappen inni heisen. Hold knappen inne i 5 sekunder for å oppnå 2-veis talekommunikasjon med vaktentralen. Vaktentralen vil da kontakte den som skal få deg ut av heisen. Vaktmester kan varsles **på dagtid** mandag til fredag klokken 8-16, og bruk da telefonnummeret som står på oppslaget inne i heisen (**905 20 631**). Styret har avtale med Securitas om utrykning for å hjelpe folk ut av stoppet heis i helgene, og etter kl. 16.00 på hverdager. Reparasjon av heis gjøres i vanlig arbeidstid. De beboere som ikke kan benytte trapper ved heisstans må melde dette til daglig leder.

Hvis heisen ikke blir brukt på 5 minutter vil heisen gå i *sleep-mode*. Som når en datamaskin går i dvale. Dette gjør heisen for å spare strøm. Når du så trykker på utvendig knapp vil heisen trenge 3-5 sekunder for å starte opp igjen. Adgang forbudt lampe vil lyse når heisen er i *sleep-mode*. Heisen er ikke i stykker.

Sikringsskap

Alle sikringsskap skal være låst. Beboere kan enten kjøpe nøkkel til sikringsskap i butikken eller direkte fra vaktmesteren. Pris per nøkkel er kr. 50,-

Innsamling av farlig søppel

Farlig søppel inneholder miljøgifter eller andre helse- og miljøskadelige stoffer som kan skade dyr, mennesker eller miljø. Derfor er det viktig at farlig søppel ikke kastes sammen med annen søppel eller helles ut i toalett/vaskeservanten. Oslo kommune samler inn farlig søppel etter Påske (uke 16). Borettslaget får egne kasser til farlig søppel. Disse kassene blir kjørt til borettslaget tirsdag **14. april**. **Kassene** står ute i en uke før Oslo kommune henter dem. Eksempler på farlig avfall er: giftige rengjøringsmidler, maling, spraybokser, gass, batteri, lysstoffrør, lyspærer, løsemidler, bilprodukter, plantevernmidler, elektriske apparater. Store elektriske apparater som komfyr eller kjøleskap leveres til en elektrisk butikk som selger slike varer. Alle elektriske butikker har plikt til å ta imot elektrisk søppel.