

Månedsbrev- februar 2017

Vi vil takke alle som hadde anledning til å komme på beboermøte. Nederst i månedsbrevet vil du finne referatet fra beboermøte som ble holdt 6. februar 2018.

Viktig informasjon om torsdagsåpent

Styrerommet er nå flyttet ned i kjelleren på Elgtråkket 9F (mulig også å gå inn døra til 9E). Det vil bli satt opp skilt og ringeklokke på utsiden av boddøren. Torsdagsvakter vil gå som normalt. Bakgrunnen for flytting er at styret har utfordringer i vårt arbeid ved utleie. Neste torsdagsåpent er 1. mars fra kl. 19.00-20.00.

Måking av snø fra terrassen

Styret har stor forståelse for at det er store mengder med snø på terrassen. Det er ikke tillatt å kaste snø ned fra terrassen. Bakgrunnen for det er at man kan treffe noen i hodet, samt skade rekkverket og glasset.

Kontakt med styret

Styret minner om at vakttelefonen kun skal benyttes ved akutte henvendelser. Alle andre henvendelser skal sendes per post til post@bjornefaret.no. Vaktmester Kåre Nygård er effektiv i sitt arbeid, med dette vil styret gjerne minne om at Kåre kan kontaktes direkte med utfordringer vedrørende vedlikehold i ordinær arbeidstid. Telefonnummer henger i oppslagstavler i oppgangene.

Bestilling av nøkler

Ved bestilling av nøkler er det viktig at beboer oppgi navn, andelseier, adresse, hva som skal bestilles (garasjeportåpner eller ekstra nøkler). På nøkkelen står det flere nummer, det er fint om du oppgir disse nummere ved bestilling. Alle bestillinger av nøkler, garasjeportåpner og postkasseskilt sender styret elektronisk. Nøkler og garasjeportåpner hentes 3-4 virkedager etter bestillingen er sendt inn, og hentes på Romerike lås på Strømmen. Postkasseskilt kommer direkte hjem til den enkelte ved bestilling.

Søppel (Lars)

Overtagelse balkongprosjekt

Overtagelse av balkongprosjekt var satt til 15.02. Etter overtagelsen vil styret sende ut informasjon/instruks for bruk av markiser og terrassen. Alliero vil bistå med informasjon vedrørende vedlikehold av fliser, glass etc.

Innmelding av saker til Generalforsamling

GF vil bli holdt mandag 23. april 2018. i Bjørnestua. I den forbindelse må alle innmeldte saker være sendt inn innen 9. mars. Henvendelser må sendes skriftlig til styret enten per post eller legges i en lukket konvolutt i postkassen utenfor Bjørnestua.

Lufting av hund

Styret minner om at beboer må plukke opp hundemøkk og forsøke å unngå å lufte hunden innad i borettslaget.

Bytting av forsikringsselskap

Borettslaget har byttet tilbake til IF forsikring. Skader kan meldes direkte til IF. Styret har digital oversikt over alle innmeldte skader, prosessen og utfallet. Bakgrunnen for bytting av forsikringsselskapet er pris, saksbehandlingsprosessen og digitalløsningen.

Markiser (Kenneth)

Nye røykvarslere og ettersyn av husbrannslanger

Styret har vedtatt å montere nye røykvarslere og foreta ettersyn av husbrannslanger i samtlige boenheter.

Det er et lovpålagt krav om at styret i borettslaget skal sørge for at boenhetene er utstyrt med tilstrekkelig antall røykvarslere og manuelt slukkeutstyr.

Borettslaget fikk i 2011 montert en ionisk og en optisk røykvarslere, samt en Redbox husbrannslange.

Styret har valgt å benytte seg av tilbudet fra Boligbrann A/S til å gjennomføre utskiftningen/kontrollen. Dette er samme foretak som monterte det utstyret vi har i dag. De kjenner derfor godt til Borettslaget vårt.

Dere vil **motta skriftlig varsel** med angitt tid i postkassene deres på når Boligbrann A/S kommer til deres boenhet. I tillegg **settes det opp varslingslister** i oppgangen.

Generelt om parkering (Oddrun)

Nå fungerer parkeringen veldig godt. Det er nesten alltid ledige plasser, slik at vi som bor her kan ta imot gjester. Det er likevel et par ting vi vil repetere.

- Husk å melde inn når du skifter bil. Vi må ha følgende opplysninger: navn, registreringsnummer **og hvilken andel/leilighetsnummer bilen tilhører**. Biler som skal slettes fra registeret må også meldes inn.
- Meld sletting av egen/egne biler ved salg av leilighet, og informer ny kjøper om å melde inn sin(e) bil/er.

Det finnes fire – 4 – parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Disse er felles for Elgråkket borettslag og vårt. En utenfor Elgråkket 9, en utenfor Elgråkket 5 og to inne på området

ved Bjørnefare 1. Det sistnevnte området er ikke skiltet, og blir derfor ikke brøytet. Styret jobber med denne saken. Disse plassene er/skal være tilgjengelige for både beboere og gjester.

Får du parkeringsbot oppfordrer vi deg til å se oppslag i oppgangen. Klage skal sendes **p-klage.no**, ikke styret.

Parkering innad i borettslaget (Oddrun)

Selv om det er svært mye positivt, ser vi for mye parkering og kjøring inne i det bilfrie området. Vi får **mange** klager om slik parkering og kjøring. Det er etter hvert en så stor utfordring at styret vil innføre kontroller (Smart Security) inne i det bilfrie området. Det er **ikke lov å parkere inne på området**. Kjøring er bare tillatt ved av- og pålessing, og med bevegelseshemmede som passasjerer. Uansett skal bilen ut av området snarest.

Minner om farene ved å parkere inne i boområdet. Barn som leker må vi være oppmerksomme på , men det er viktig at **utrykningskjøretøy skal ha fri tilgang**.

Dørsaken (James)

Med vennlig hilsen,

Styret
Bjørnefare borettslag

Referat fra beboermøte 06.02.18

Styret har ikke mottatt noen forslag til saker som ønsker å tas opp. Styret legger frem sin agenda.

Balkongprosjekt.

Datoen for overtagelse er satt til 15.02.18. Overtagelsen i desember ble flyttet på bakgrunn av at styret ikke var fornøyd med dokumentasjon. Og at det fortsatt mangler flaggholder, trappa ned til Bjørnestua er under produksjon og alle innrapporterte feil er ikke utbedre.

Prosjektet er kostet ca. 50 millioner kroner. Borettslaget har holdt seg innen den 10% rammen som ble budsjettet. Styret er fornøyd med den økonomiske resultatet. Budsjettet ble holdt. Det som ikke var beregnet i prosjektet var at det var mere bom enn forventet, skillevegger og plater på terrassen.

Styret har søkt om godkjenning av balkongene for alle resterende blokker. Styret følger opp alle avvik som er meldt inn. Beboere opplyser om at det er utfordringer med takrenne og at det blir liggende vann i takrenne. Alliero skal komme tilbake til våren og ta siste strøk på murene. Styret ønsker en bedre løsning på renner slik at det ikke renner vann på grunnmur. Nedløpet må renne bort fra muren. Dette gjelder spesielt Bjørnefaret 3.

Dørsaken

Rettsmekling var 12. januar 2018. Det endte med et forlik. Aas Nordal skal tilbakebetale 600.000 kr. og kostnadene for 10 testdører. Til sammen utgjør det ca. 950.000kr. Forliket inngikk på bakgrunn av at dør bytte ville koste rundt 2,2 mill. Det var beløpet borettslaget vil få maks tilbake. Uttalelser og innhenting av dokumentasjon fra fagfolk ville koste borettslaget flere hundre tusen. Samt andre rettslig kostnader som vil påløpe. Datoen for rettsaken var opprinnelig satt i juni 2018. Dommer i saken anbefalte at parter forsøkte å komme til et forlik. Styret er innforstått med at mange venter på utbedring. Styret vurderte og estimerte at det var en større risiko for borettslaget å gå til rettsak enn å inngå i et forlik. Utfallet gir nå borettslaget mulighet for å utbedre dørene. Det rettstiller også borettslaget fra tidligere firma.

Hva gjør vi videre?

Styret er i gang med å finne en seriøst aktør. Styret er i dialog med Palmgren. Alle som har fått testdører vil bli kontaktet for å måle om dørene er kurvet. Det er to alternativer nå fremover. Å bytte til klimadørblad eller å sette inn helt nye dører samt nye karmene. Blystadlieringen har også utfordringer med lufttrykk slik vi har i vårt borettslag. Forskjellen er at det er varmet i oppgangen til Blystadlieringen kontra inngangene i Bjørnefaret borettslaget.

Styret vurderer å bytte glass på inngangspartier for å få mere varme inni oppgangen. Ettersom dette kan ha betydning for dørene og oppgangen i fremtiden. Utbedring vil skje først og fremst for de som har størst utfordringer med sine dører. Styret har en full oversikt over alle målinger fra dørene. Oversikten viser at det er flere som ikke var hjemme under målingen. Prioriteringen vil bli gjort etter hvem som har størst krumning av dørene. Det er viktig at borettslaget har en jevn balanse på at luft lekker inn. Det er begrensninger hvor mye tetningslister som kan settes på for å utbedre dørene. Ettersom dørene kan bli vanskeligere å lukke igjen. Dørene kan justeres noe slik at det minsker at det kommer inn luft. Karmene skal være montert riktig etter rapportene fra Aas Nordal og Sintef. Styret ønsker å involvere beboere som har fagkunnskap. Beboere som ønsker å engasjere seg i arbeidet som har faglig kompetanse, bes om å sende inn en skriftlig henvendelse til styret om deres ønske om deltagelse.

Test dørene som er satt inn vil bli stående og disse skal ikke byttes. Beboere opplyser om at det bør foretas en lydmontering. Ettersom det er mere lyd som kommer inn fra oppgangen enn tidligere. Det er noe som skaper irritasjon for flere. Ettersom både lyd og temperatur ikke er tilfredsstillende og dørene holder ikke det som ble lovet. Dersom dørene ikke holder lydmåling har borettslaget muligheten til å ta saken videre med dørleverandørene. Det skal foretas nye målinger av dørene. Datoen er ikke fastsatt. Flere beboere har meldt inn sine

bekymret for brannsikkerhet. Det er ikke bevisst at dørene er brannfarlig. Alle leiligheter skal være egne brann celler. Det skal ikke komme ut røyk i oppgangen på ca. 30 min. Selv om dørene er kurvet, skal dørene allikevel kunne holde brann og røyk tilbake. Det skal utarbeides en fremdriftsplan for utbedring av dører hos den enkelte.

Gulvbelegg

Det ble lovet at gulvet i gangen skulle rives før montering av ny gulv. Dette ble ikke gjennomført. Styreleder opplyser om at selv om arbeidet ble utført på denne måten skal gulvet holde like lenge. Som om det hadde vært dersom det gamle gulvet hadde vært fjernet i forkant. Forskjellen i beløpet er ikke merkbart.

Styret ser for se at det er realistisk at alle dørene er utbedret i løpet av 2018. Styret vil prioritere dørene fremover.

Planlagt arbeid videre:

Det er et undertrykk i leilighetene som skyldes ventilasjon. Det er endret egenskaper lufttrykk i leilighetene. Etersom dørene, vinduene i stua/kjøkken området er byttet samt isolering. Styret undersøker nå hva som skal til for å få balansert ventilasjon i borettslaget. Det det er enheter som trekkes inn og ut luft. Enheten skal varmer opp luften inn slik at leilighetene holder god temperatur. Styret har vært i kontakt med Enøk. Balansert ventilasjon er veldig økonomisk og sparsomt når det gjelder oppvarming og strømforbruk. Hver beboer vil kunne avgjøre selv om de ønsker å utbedre leiligheten sin eller ikke. Styret ser på muligheten for å inngå en avtale med den enkelte andelseier.

Driften av borettslaget:

Styret oppfordrer beboere til å melde inn saker som kan utbedre drift og vedlikehold. Styret vil fremover arbeide med:

- Å sikre gode rutinebeskrivelser.
- Årshjul vil bli gjort tilgjengelig for beboer.
- Kommunikasjon mellom beboere og styret.
- Utbedre uteområdene
- Iverksette andre bomiljø tiltak
- Effektivisere driften.
- Sørge for mer selvbetjente løsninger for beboere.
- Hente inn tilbud fra strømleverandør, vaske byråd, etc.
- Utbedre matboder til større boder.
- Stigeledninger.
- Vask av fasade og garasjer.
- Rørfornyelse.

Parkering:

Det oppleves at det funker godt med parkering utenfor borettslaget. Det er nå store

utfordringer med at beboere som parkerer innad i borettslaget også i forbindelse med utleie. Styret har foretatt en vurdering at biler som blir stående innad i borettslaget vil bli belagt. Det vil være tillat med av og pålessing. I tillegg vurderer styret å fjerne nøkler til bommen, slik at alle må betale for å kjøre innad i borettslaget. For å minske innkjøring og parkering innad i borettslaget. Det vil først og fremst bli engasjert Smart Security for kontroller innad i borettslaget. Styret ønsker å sikre med at Smart Security er innforstått med retningslinjer for av og pålessing. Styret vil også sette opp skilt for HC plasser nærmere våren. HC plassene kan benyttes av både gjester og beboere. Det er kun 4 HC plasser per dags dato. Plassene deles mellom Elgtråkket borettslag og Bjørnefaret borettslaget.