



Nordre Åsen Borettslag

Referat fra beboermøte, Nordre Åsen Borettslag 2019.04.03

Styreleder Rune Sandli ønsket velkommen til beboermøtet. Styreleder redegjorde for styrets arbeid i perioden, bl.a. ny vedlikeholdsplan. Vaktmesteren bidrar med gjennomføringen av vedlikehold i borettslaget. Styret har fulgt opp vedtatte vedlikeholdspakker. De igangsatte vedlikeholdsprosjektene, piperehabilitering og branndører, har krevd mye oppfølging. Branndørene er skiftet. Ved piperehabiliteringen er 96 piper skiftet ut, ca. 10 piper har for dårlig trekk. Entreprenør Front er bedt utbedre; videre har utbygger ikke satt værhanene på plass i samsvar med tilbakestillingen i kontrakten. Vi har tilbakeholdt betalinger inntil utbygger oppfylder sine plikter. De resterende prosjektene i vedlikeholdspakkene er blitt nærmere undersøkt. Det viser seg at prosjektene kan avvendes noen år. Det er gjennomført drenering ved mange av blokkene over de senere årene, de resterende blokkene blir jevnlig undersøkt med fuktmåler. Det foreligger ikke problemer med dreneringen og fukt. El-tavlene er undersøkt; de holder 5-10 år til. Rør og bunnledningsprosjektet er ikke startet ennå.

Saker tatt opp av beboere:

1. Piper

Beboer klaget på dårlig trekk i pipene, og mente rørene har for liten diameter. Beboer mente værhanene måtte på plass.

Svar: Det var 32 værhaner i borettslaget., disse skal monteres.

2. Dårlig trekk i pipe

Beboer opplever dårlig trekk, og steinplate i vinduet som er løs.

Svar: Beboeren har ikke tidligere meldt fra om problemet, beboer blir bedt om å kontakte styret i etterkant for oppfølging av sakene.

3. Ferieavvikling for vaktmester

Beboer etterspurte tydeligere beskjed for ferieavvikling for vaktmesteren.

Svar: Når vaktmesteren har ferie med vikar blir dette annonsert, men alle fravær blir ikke delt med beboerne. Mailen til vaktmesteren videreformidles til styret ved fravær.

4. Drenering - rapport

Beboer mener at en rapport fastslår et behov for drenering, beboer mener at rapporten er samme styret har, det er i tilfelle uenighet om hva innholdet sier.

Svar: De resterende blokkene blir holdt under oppsyn for fukt, og ved behov vil de bli drenert. Beboer sender nevnte rapport til styret for sammenligning.

5. Vedlikehold:

Beboer nevnte at det ble tatt opp lån for vedlikehold.

a. Piperehabilitering

Beboer mener alle pipene bør ha værhaner.

b. Eltavler

Beboer mener eltavlene bør skiftes. Eltavler er gamle og vaktmester har ikke adgang nå slik som tavlene er bygd.

c. Drenering

Beboer mener drenering bør gjennomføres for isolering og fjerne hekker. Hekkene skader bygningsmassen og gir ly for skadedyr.

d. Bunnledningene

Beboer mener bunnledningene ble anbefalt å rehabilitere i 2017.

Svar: Vedlikeholdsplanen tar for seg hva som må gjøres og til hvilken tid. Det er et viktig poeng at bygningsdelers levetid utnyttes. Styret gjennomfører vedlikeholdet når det er behov for det. Styret har fått innvilget rammelån på 20 millioner. Det er bare utbetalt 6 millioner til piper og dører. Husleien ble økt med 20 % for å finansiere vedlikeholdspakkene, disse pengene brukes kun til dette formålet, og pengene settes av på egen konto. Penger som ikke nå blir brukt, blir satt til side for bruk for større vedlikeholdsprosjekter.

6. Ferdigstillelse av piper hvor er det meldt?

Svar: Entreprenøren har sent inn ferdigmelding av pipene. Styreleder har sett en kopi, men det er usikkert om den var stilet til Oslo kommune eller brannvesenet. Styret skal sjekke dette.

7. Piperehabilitering og blomsterbed

Beboer er fornøyd med piperehabilitering, men mener det ikke er pent etter drenering ved K3 og K5.

Svar: Flott at beboeren har god erfaring med piperehabiliteringen.

Planting av hekk og blomster var ikke en del av prosjektet. Styret har reklamert til anleggsgartner Braathen på tilbakestilling av plen. De lofte å utbedre dette i fjor. Styret følger opp dette i år.

8. Bad

Når skal badene pusses opp?

Svar: Badene har alle aldre, badene må tas når rørene skiftes, forsøker å finne andre måter enn å måtte ta badene.

9. Det kom spørsmål om eiendomsskatt.

Svar: Eiendomsskatt er et forhold som gjelder den enkelte beboer, spørsmål må rettes mot skattemyndighetene.

10. Det mangler lås i Åsensvingen og vask av loft.

Svar: Den låsen skal utbedres. Loftene har blitt vasket etter pipe- og dørutskifting. Styret skal sjekke dette.

11. Renholdsselskapet

Absolutt rent bruker feil rengjøringsmiddel til mener beboer.

Svar: Styret skal sjekke dette. Vaskemiddel er også et HMS krav

12. Bad

Noen leiligheter har rør til bad og kjøkken i samme sjakt, mens andre har to sjakter.

Teknisk prat om rør og levetid

Ingen lekkasjer nå.

Hvordan bytte rørene, mulig uten å rive baderom?

Høytrykkspyling av rør er uønsket - fare for å skape lekkasjer

13. Total renovering av bad.

Beboer stilte spørsmål om sparebad

Svar: Det foreligger ingen garanti for at et nyoppusset bad kan brukes som sparebad. Det beror på blant annet beliggenhet for leiligheten, om branncellen må brytes, og hvordan rehabiliteringen gjennomføres.

14. Skadedyr - er skjeggkre dekket?

Beboer stiller spørsmål om skjeggkre er dekket av forsikringen til borettslaget.

Svar: Under borettslagets forsikring er skadedyr omfattet. Skjeggkre regnes som skadedyr.

15. Kontainer

Beboer stilte spørsmål om containerne.

Svar: Styret valgte å bytte til komprimatorbil, dette ga borettslaget en besparelse på 50 000kr. Beboerne kan sette gjenstandene utenfor oppgangen, komprimatorbilen plukker opp og sorterer.

16. Elbilladeplassen - utvalg

Utvalget består av vara fra styret og 4 andre. Utvalget gikk i oppløsning, noen bidro ikke, andre flyttet.

Utvalget har fått to tilbud, til tross for at flere ikke ønsket å levere tilbud ettersom vi ikke satt i styret.

Referent

Erlend Marius Malme