

GREFSEN TERRASSEPOST

STYRET INFORMERER

2. UTGAVE - FEBRUAR 2015

Kjære sameier. Dette er årets første informasjonsskriv fra styret. Her vil vi oppsummere status på både pågående og avsluttede saker som styret har befattet seg med siden det forrige informasjonsskrivet ble distribuert i høst.

I tillegg til sakene som er nevnt her, jobber styret til enhver tid med alle de administrative og økonomiske oppgaver som et sameie på 360 enheter medfører.

Styret jobber kontinuerlig med å effektivisere og forbedre driften og for å gi beboerne et best mulig servicetilbud. Innspill og forslag til endringer, tiltak og forbedringer mottas derfor med takk.

Protokoll fra sameiermøtet

Et nytt styre kan i utgangspunktet ikke påvirke protokollen fra årsmøtet, siden dette er et anliggende mellom 2 protokollvitner og referent. OBOS valgte å sende ut protokollen til tross for at ikke begge vitner ønsket å underskrive utkastet til protokoll.

Saken ble klaget inn til Nærings- og fiskeridepartementet som besluttet å ikke ta denne til følge. Protokollen ble derfor godkjent til tross for at kun ett av protokollvitnene signerte. For å unngå liknende situasjon i fremtiden vil dette styret ved neste ordinære sameiermøte lese opp protokollen før møtet avsluttes og før protokollvitnene signerer. Jf. prosedyre fra forrige ekstraordinære sameiermøte.

Brannvern i sameiet

Det forrige styret inngikk en treårig avtale med Norsk Brannvern, som omfatter kontroll og batteribytte på røykvarslere samt kontroll av pulverapparat i alle seksjoner. I tillegg ble det avholdt kurs for beboere med praktisk gjennomgang i bruk av pulverapparat. Det ble også foretatt vurdering av brannsikkerheten i fellesarealene.

Rapporten fra Norsk Brannvern påpekte flere mangler ved brannsikkerheten i sameiet, og styret har omgående iverksatt forbedringstiltak. Styret har gjennomført en befaring med Oslo Brann- og redningsetat i begynnelsen av september. Der ble vi forsikret om at brannsikkerheten i sameiet er god. De fastslo imidlertid at det ikke skal oppbevares gjenstander i fellesarealer.

Styret har ellers foretatt et felles innkjøp av brannslukningsapparater. Flere av disse har blitt distribuert, selv om det fremdeles er enkelte beboere som ikke har hentet sitt apparat. Det vil også bli gitt tilbud om brannvarslere som vi håper at Norsk Brannvernforening kan distribuere ved neste befaring i august. Bestillingsskjema vil bli distribuert til alle seksjoner i god tid.

Videre har det i fellesarealene blitt foretatt skilting av nødutganger. Disse har i forbindelse med rehabilitering av korridorer blitt midlertidig tatt ned. De vil bli re-montert når dette arbeidet er

ferdig. Videre vil vi installere skumapparat som erstatning for dagens lite anvendelige brannslanger (dagens brannslanger må rulles helt ut før det kan strøomme vann gjennom dem). Det vil også bli foretatt utredning om etablering av et felles varslingsanlegg som vil gjøre det enklere for brannvesenet å lokalisere en evt. brann i anlegget.

Styret har laget et eget skriv om forhold knyttet til brannsikkerheten som vi oppfordrer alle beboere om å lese. Tenk brannvern både i egen seksjon og i fellesarealer!

Oppussing av korridorer

10. desember 2014 ble det avholdt ekstraordinært styremøte for å få godkjenning for revidert budsjett for oppussing av korridorer. Styrets innstilling var å bruke brutto 6 millioner på prosjektet. Denne budsjetttrammen ble vedtatt med 68 mot 2 stemmer. Videre ble styrets innstilling om å finansiere prosjektet via vedlikeholdsfondet vedtatt med 66 mot 4 stemmer.

Styret ble oppfordret til å gjennomføre maling av inngangsdører, gitt at dette lot seg gjøre innenfor budsjetttrammene. Det gjorde det. Etter flere runder med prøvemaling i forskjellige fargenyanser har styret nå foretatt et fargevalg i tråd med anbefalinger og råd fra en innleid fargekonsulent.

Fargevalg tar utgangspunkt i benyttede farger utvendig på blokken samt i inngangspartiene, og baserer seg på ulike gråtoner med et lite innslag av gult (varme). Det er således lagt opp til en meget dempet fargebruk. Endelig forslag til fargevalg kan besiktiges i nordre ende av 8 etg (blokk E) – nest siste inngangshuk.

Farger på malingsflater :

Hovedfarge på vegger:	Kalk - 1603-Y31R
Langsgående vegg m spot + boddører:	Mellomgrå S 4002-Y
Inngangsdører:	Noe mørkere varmgrå S 5502-Y

Tepper :

Desso Essence med ekstra trinnlydsdemping.

Hovedfarge:	Mørk grå A863 9501
Felt ved inngangssoner:	Grå stripet B 173 9501
Felt foran heiser:	Skrapematter (spesialteppe) – mørk grå – stripet
Heiser:	Mørk grå gummigulv (Artigo)

Det etableres ny belysning i gangarealene som gir mer lys i inngangspartiene, og noe mer avdempet belysning i gangsonene. Bruk av spotter/downlights skal bidra til å dempe «sykehuskorridor-preg». Det benyttes LED-lyskilder med vesentlig lavere energiforbruk og økt lysutbytte pr watt, og som skal ha vesentlig lengre levetid. Strømforbruk til lys i gangene vil tilnærmet halveres.

Nye lamper:

Runde plafonder:	QiLED 16W 1000lm Hvit
Spotter i lyskasser i gang + ved fototapet:	Namron Artic LED 8W matt hvit

Vinner av anbudskonkurransen var Malermester Buer AS. De er nå godt i gang med arbeidet. Vi beklager at det innebærer noe støy og rot i perioden arbeidet utføres. Vi har så langt gode erfaringer med entreprenøren og gjennomfører ukentlige byggemøter.

Nytt låsesystem

1. desember 2014 ble kodelåsen avviklet til fordel for det nye elektroniske låsesystemet fra Kaba MøllerUndall. Det har vært og er fortsatt noen utfordringer knyttet til det nye låsesystemet. Noen av disse problemene skyldes vinterklimaet, i tillegg til at flere beboere har opplevd problemer med oppdatering av sine brikker pga feil på terminalen utenfor styrekontoret. Dette skal ifølge leverandøren nå være rettet opp. Ellers har det vært 3-4 tilfeller av hærverk på systemet. Vi oppfordrer alle beboere til å melde fra til styret/vaktmester/politi dersom man observerer slik uønsket atferd på sameiets fasiliteter.

GSM portåpner

En svakhet ved det nye låsesystemet er at det ikke er mulig å slippe inn besøkende i garasjelegget mellom kl 23.00 og 06.00 uten at man fysisk må gå ned til porten. For å supplere systemet fra Kaba har vi derfor installert en GSM-styrt portåpner. Med dette systemet kan man åpne porten ved å ringe et gitt telefonnummer. Porten åpnes kun ved oppringing fra forhåndsgodkjente nummere. Tjenesten er gratis og ingen tellerskritt vil bli belastet. Systemet er under utprøving. Informasjon vil bli distribuert på webside og facebook-gruppa straks det er klart for lansering.

Vinduer i fellesarealene og maling av vinduer i den enkelte seksjon

Vinduer i alle fellesarealer inkludert sameiestua, trimrom, vaskerom, kontorer etc. nå skiftet ut til moderne 3-lags vinduer.

Vi minner om at fristen for hvite vinduer (male eller skifte) på baksiden var 15. september 2014. Vaktmester hadde innhentet et meget gunstig tilbud på maling som ble distribuert både på hjemmeside og oppslagstavler.

Ikke alle rakk å male alle vinduene før høstværet satte inn. **Ny frist er 1. Juni 2015.** Vi ber om at alle beboere som ikke har malt sine vinduer (og tilhørende lister etc) merker seg denne fristen.

Fliselegging i 1. etasje

Alle inngangssoner i 1. etg og postkasseområder har fått nye fliser. Etter en anbudskonkurranse ble Alliero tildelt oppdraget. Arbeidet skulle utføres med samme materialer og utførelse som i inngangsparti DE og i kjellerinnganger. Vi mener at fugen er blitt noe lysere en ved foregående fliselegging og har bedt entreprenør om å se på muligheter for å utbedre dette. Vi observerer imidlertid at fugen i inngangssone CD har blitt vesentlig mørkere i løpet av 2 måneders bruk, så tiden vil nok også hjelpe til med å dempe den lyse fugen. Ellers er vi godt fornøyd med resultatet.

Installasjon av hjertestarter

Styret har gått til anskaffelse av en hjertestarter av typen Heartsine Samaritan Pad. Den er montert i inngangspartiet til Grefsenkollen bolig og avlastning i 1. etg. i E-blokka. Det er skiltet på glassdør fra repos DE. I en nødssituasjon henvender man seg i deres døgnbemannede resepsjon for hjelp ved enten å banke på døren i repositet eller å ringe på utvendig dør på baksiden av E-blokka.

Hjertestarteren er utstyrt med bruksanvisning og et ekstra batteri- og elektrodesett. Sistnevnte fungerer som erstatning om det monterte settet skulle bli ødelagt i en kaotisk nødssituasjon. Ellers inneholder pakken munn-til-munn maske, barberhøvel, saks, hansker og tørkeklut.

Se forøvrig informasjon og instruksjon for bruk i nyhetssak på hjemmesiden.

Trimavdelingen

Styret jobber kontinuerlig for å få en best mulig utnyttelse av fasilitetene på trimavdelingen. Etter ønske fra brukerne ble det derfor ved årsskiftet foretatt nok en oppgradering, hvor det ble kjøpt inn en ekstra tredemølle, 2 nye styrkestativer, manualer og nye matter for bruk i gymsalen. I tillegg har det blitt installert trådløst nettverk med tilgang til en kraftig bredbåndslinje for brukere som ønsker tilgang til internett- og streaming-tjenester mens de trener. Trimavdelingen har vært en økonomisk suksess fra oppstarten i januar 2014, og med de nye forbedringene på plass så tegner 2015 til å bli et enda bedre år med enda flere medlemmer. Minner om gruppetimer med mensendieck-trening på mandager og nyoppstartet Zumba-trening på torsdager.

Tennisbaner

Det vil i løpet av våren bli forsøkt å få til et samarbeid med Grefsen Tennisklubb. Ved tilstrekkelig interesse vurderes det å arrangere kurs for beboere. Av utbedringer planlegges nytt nett til begge baner.

Ansettelse av administrativ leder

Etter en lang og grundig utlysningsprosess fikk styret i januar d.å. ansatt administrativ leder Elsebeth Bache. Elsebeth har siden 1980 arbeidet innen ledelse, kommunikasjon, økonomi, markedsføring og salg. Hun er utdannet diplom-markedsøkonom og har i tillegg utdanning innen ledelse og samarbeid samt innen personal- og organisasjonsutvikling. Med oppstart midt i korridorprosjektet har hun hatt hendene fulle fra dag 1. Vi ber om forståelse for at det i denne perioden tidvis kan ta noe lenger tid enn normalt å besvare de henvendelser til styrekontoret som ikke omhandler oppussingsprosjektet.

Betalingsterminal på styrekontoret

Styret kjøpte i oktober inn en betalingsterminal for å tilrettelegge for kortbetaling på styrekontoret. Den nye betalingsterminalen har redusert behovet for kontanthåndtering betraktelig. Terminalen aksepterer de fleste vanlige betalingskort som Visa, MasterCard, Maestro etc. Den kan benyttes til alt av betalinger til styrekontoret enten det er snakk om medlemskap på trimrom, tennisbane, poletter, maling av dører, brannslukkingsapparat, leie av sameiestua, leie av utleieleilighet, avenyfest mm.

Økonomi

Styret har gjennomgått sameiets økonomi de siste 10 årene for å få oversikt over svingningene i ulike driftsutgifter og driftsinntekter. Dette har gitt styret et bedre grunnlag for å etablere et godt fundert driftsbudsjett som også tar høyde for uforutsette kostnader som vi erfaringsmessig ser vil kunne komme. Konklusjonen er at driftsbudsjettet i hovedtrekk er bundet opp av faste driftskostnader + erfaringsmessig nødvendige tiltak som uforutsett dukker opp (f.eks heisreparasjoner). Det vil i et normalår være lite rom for nyinvesteringer og vedlikeholdsprosjekter i driftsbudsjettet. Økningene i felleskostnadene har de siste årene vært lavere enn utgiftsøkningene (bl.a meget stor økning i kommunale avgifter), noe som medfører at vi nå har et mindre økonomisk spillerom i driftsbudsjettet sammenliknet med situasjonen for noen år siden.

Forsikring

Etter en gjennomgang av sameiets forsikringsavtaler fant styret det hensiktsmessig å kontakte flere forsikringsleverandører for å undersøke muligheter for kostnadsbesparelser. Etter en større anbudsrunde har sameiet med virkning fra januar d.å. derfor avsluttet kundeforholdet hos Gjensidige. Ny leverandør er Profinans Berkley. Polisenummer er 103 106.1. Dette leverandørbyttet utgjør en årlig besparelse i forsikringspremie på ca 25 %.

Ny feiemaskin

Vi har gått til innkjøp av ny feiemaskin til bruke i garasjelegget da den gamle var 40 år gammel og stadig måtte repareres. Dette har ligget høyt på «ønskelisten» hos Jon Arild i de siste 5 årene. Vi har undersøkt alternativer til det nye innkjøpet med leasing, innleie av tjenesten mv., men så at innkjøp av ny feiemaskin var økonomisk mest fordelaktig på noe lengre sikt. Vi i styret mente det var et riktig tidspunkt siden vi høsten 2014 så at likviditetssituasjonen var god, og at det var rom for denne investeringen innenfor fjorårets budsjett.

Frivillighetsfest

Som en takk til alle frivillige i sameiet holdt styret den 6. februar en fest hvor det ble overbrakt en flaske vin som takk for innsatsen. I etterkant har det kommet styret for øret at det kan finnes flere frivillige enn de listene som styret besitter. Hvordan dette har skjedd er vanskelig for styret å få oversikt over. Vi ber om at alle frivillige registrerer seg hos Elsebeth Bache slik at vi får en fullstendig oversikt. Dersom vi skulle oppdage at det er noen frivillige som ikke fikk deltatt på festen, skal vi selvsagt få overbrakt en liten påskjønnelse til den enkelte. Vi trenger stadig flere frivillige så om du føler at dette er noe for deg, ta kontakt med styrekontoret.

Webside

I tillegg til å være en nyttig og viktig informasjonskanal for beboerne i sameiet er websiden vår også vårt ansikt utad. Med et høyt antall besøkende – både fra beboere og gjester, er det styrets oppfatning at websiden bør ha et tidsriktig og moderne design og tilsvarende funksjonalitet.

I forbindelse med at vår trofaste og dyktige webmaster Helge Øverås ønsker å fase ut sin rolle i driften av websiden jobbes det derfor med planer om en modernisering av siden, slik at den blir mer i tråd med dagens standard for webdesign.

Innhenting av tilbud er i prosess. Vi håper at publisering av ny side kan skje før sommeren.

Sykelstativ

Det er liten plass til sykler i sameiet. Styret har i løpet av høsten fjernet sykler som ikke er i bruk.

Syklene ble inndelt i tre kategorier; sykler i bruk, sykler langtidslagring og ikke merkede sykler som skal fjernes. Styret har utredet ulike muligheter for nye sykkelstativ, men det er ikke funnet rom for dette i 2015 budsjettet.

Musikkskole

Musikklærer Anders Tangen har gjennom høsten holdt musikkundervisning for store og små talenter i sameiet. Undervisningen finner sted på Sameiestua hver mandag fra kl 17-22. Undervisningen vil fortsette våren 2015, og vi oppfordrer flere til å benytte seg av tilbudet. Påmelding skjer ved direkte kontakt med Anders Tangen på tlf 90876857 eller andersbackpagemusic@gmail.com

Tenning av julegran 30. november 2014

I anledning første søndag i advent inviterte styret til tenning av julegran på ballplassen foran C-blokka. Oppslutningen var overveldende. 80 barn, 200 voksne, 25 liter gløgg og 10 pakker pepperkaker fant veien til arrangementet. Det hele akkompagnert av vakre toner fra Kjelsås Skoles Musikkorps. Etterpå ble det sunget og gått rundt juletreet før selveste nissefar tok turen innom med en liten overraskelse til de minste. Festkomitéen er glad og takknemlig for at så mange store og små deltok, og håper at dette kan bli en fast tradisjon for sameiet.

Dugnad

Styret har avholdt inne- og utedugnad i løpet av høsten. På tennisbanen ble det utført nødvendig vedlikehold, mens det ble gjennomført noen mindre oppgraderinger samt grundig vask av sameiestua og trimrommet. Etterpå ble det servert pølser og brus til de frammøtte.

Elbilplasser

Det er gjennomført en spørreundersøkelse om hvor mange som kunne tenke seg strømuttak/ladepunkt for elbil/motorvarmer. Det var 66 sameiere som kan tenke seg tilknytning til elbil/hybridbil og 17 for tilknytning til motorvarmer innen 3 år. Resultatet av spørreundersøkelsen danner grunnlaget for søknad til Hafslund om uttak av nødvendig kapasitet av strømmettet.

Siden vedtaket ble gjort på forrige sameiermøte har premissene for elanlegg og ladning av elbil forandret seg. Premissene i begrunnelsen før vedtaket er således ikke lenger korrekt. Styret arbeider med utredning av hvilke konsekvenser dette vil få for sameiet.

Elkabel og utbygging av ny barnehage

Hafslund nett har en tinglyst avtale fra 1970 knyttet til eksisterende transformatorstasjoner som gir rett til å etablere og vedlikeholde nødvendig fordelingsnett (el-kabler) over vår tomt. Vi kan således ikke nekte å la naboer knytte seg på eksisterende trafo bak blokken. Vi har benyttet advokat for å forsøke å få til en skriftlig/tinglyst avtale knyttet til rettigheter og plikter, men har ikke nådd frem. Hafslund/utbygger benytter tinglyst hjemmel som underlag for krav om tilkomst over vår grunn. Vi har bedt utbygger (Trygge barnehager) om å gå korteste vei over vår tomt ned til trafo. Arbeidet er nå under utførelse (uke 7). Reparasjonsarbeidet utføres til våren.

Stans av bygging, og endring av løsning for betong støttemur i Grefsenkollveien 16

I forbindelse med bygging av barnehage i Grefsenkollveien 16 var det planlagt oppføring av en 130 cm høy betongvegg som grenser til vår tomt. Enkelte beboere stilte spørsmål ved de estetiske og praktiske sider knyttet til en slik vegg. Muren viste seg ikke å være byggemeldt. Styret valgte derfor å rette en klage til Plan- og bygningsetaten og utbygger. Klagen ble tatt til følge og entreprenøren stanset arbeidet. Den planlagte betongveggen ble redusert i høyde til en lav kant på ca 50cm for å unngå krav om sikringsgjerd, samtidig som at jord for beplantning ikke sklir/renner ut på fortauet. Skråningen skal beplantes med busker ut mot vår adkomstvei.

Styret har benyttet betydelige ressurser på å formidle klager mot utførende entreprenør da de i byggetiden tok seg til rette og benyttet felles atkomsvei som parkerings- og riggområde. Vi har imidlertid begrensede sanksjonsmuligheter så lenge vi ikke har hjemmel til grunnen som er benyttet.