

GREFSEN TERRASSEPOST

STYRET INFORMERER

9. UTGAVE – DESEMBER 2017

Kjære sameier. Dette er årets andre 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 juli.

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.

Brann i korridorer

Styret har fått beskjed om at rehabiliteringen etter brannen skal være ferdigstilt i løpet av året. Ferdigbefaringen blir avholdt ca 15. januar 2018. Det holdes et allmøte (for beboere som er berørt av brannen) i sameiestua første uken i januar.

Sjekk av brannteknisk utstyr

Styret oppfordrer beboere om å skifte batterier i brannvarslerne sine og har derfor distribuert ett batteri per seksjon i alle postkasser. De som har behov for flere batterier kan få dette ved å henvende seg til styrekontoret.

Styret har fått sjekket brannteknisk utstyr i fellesarealer. Batterier i røykvarslere er byttet, branndører i korridorer og alle brannslukkere er kontrollert av godkjent firma og er funnet tilfredsstillende. Trykktesting av tørrroplegget avdekket en vannlekkasje som nå er utbedret og det ble også skiftet enkelte pakninger, muttere og lokk. Servicetekniker har sjekket røykluker og byttet batteri i nødlis der det var nødvendig, samt foretatt en visuell sjekk av el-tavlene. Styret har bestilt en grundigere gjennomgang av el-opplegget i januar.

Oppsummering rørfornyng

Etter pålegg fra vann- og avløpsetaten i Oslo kommune inngikk styret kontrakt med entreprenøren Olimb AS. Kommunens pålegg gikk ut på at avløpsledningene måtte rehabiliteres på grunn av fare for lekkasje til drikkevannstunnelen under Grefsen. Arbeidet innebar at vi enten måtte vi skiftet ut avløpsrørene i sin helhet, eller fornye dem innvendig uten graving. Styret valgt fornyng av rør fra innsiden, da dette medførte vesentlig mindre ulempe for seksjonseierne, og man unngikk oppgraving av hele garasjeanlegget. Olimb har per 12. desember fullført alt arbeidet ihht pålegg og foretatt innrapportering til Oslo kommune. Arbeidet har vært utført til avtalt pris, men har tatt noe lengre tid på grunn avvik mellom tegninger og faktiske forhold. Ingeniør- og konsultentselskapet Rambøll skal gjennomgå dokumentasjon og kvalitetssikre utførelsen av arbeidet innen utgangen av januar 2018. Vi håper det går minst 40 år til neste gang det blir aktuelt å gjøre noe med avløpsrørene under bakken.

Gravearbeider

Tidligere i høst ble det avdekket vann-inntrengning i kjeller ved A-blokka og heis-huset mellom A/B-inngangen. Etter befaring med vanningeniør fra Rambøll ble det anbefalt å forsøke og avskjære overvannet som renner mot bygningen. I desember gjennomførte entreprenøren Stake- og Graveservice AS arbeidet med å etablere en avskjæringsgrøft for overvannet. Dette var ansett som det tiltaket som ville gi best effekt, til lavest mulig pris. Hvordan avskjæringsgrøften fungerer vil man sannsynligvis først få klarlagt i løpet av neste lange nedbørs-periode. Styret håper at iverksatte tiltak vil redusere faren for vann-inntrengning og skader på bygg og eiendeler.

Oppgradering av Sameiestua

Toalettene på sameiestuen er nå oppgradert og dørene inne i sameiestuen er byttet. På kjøkken og stue har det blitt montert skyvedører for å bedre logistikk og dagens krav til universell utforming. Ett av toalettene er ombygd og er nå utrustet slik at det også imøtekommer kravene til universell utforming. Bøttekottet er omgjort til toalett med ny støydempende dør og list. Buen i sameiestuen er også fjernet. I februar/mars planlegger styret å oppgradere resten av sameiestuen i tråd med fellesarealenes øvrige fargepalett.

Økonomi

Økonomien i sameiet er god og vi ser ut til å få et bedre resultat enn budsjettert i 2017. Dette skyldes i hovedsak underforbruk innen drift og vedlikehold. Årets store prosjekt, rørfornyng, blir gjennomført innenfor kostnadsramme. I budsjett 2018 legger vi bl.a. opp til å gjennomføre asfaltering av garasjeanlegget, samt finne forbedrede løsninger for sykkelparkering. Felleskostnadene økes med 2,1 % i tråd med generell prisvekst. Vi fortsetter nedbetaling av lån og vil avsette ca. 1 mill. kr. til vedlikeholdsfondet i 2018.

Renholder

Styret har etter en helhetsvurdering besluttet å leie inn renholdstjenester fra eksternt firma fra januar 2018.

Høstdugnaden

Årets høst-/innedugnad ble avholdt onsdag 11. oktober. 43 seksjoner deltok og gjorde en topp innsats. Det ble ryddet og kastet hensatte eiendeler fra bomberom nord, lageret i 1. etg. AB og på styrekontoret. Videre ble det rensset tepper, fjernet flekker og tørket støv av vegger, lister og vinduslister i korridorer. Det ble også støvsugd i trappeløp og vasket på verandaen i utleieleiligheten. Etter endt økt ble det servert pølse og tørsteslukking i utleieleiligheten.

Styret takker alle som møtte opp og gjorde en innsats. De som ikke hadde mulighet til å stille får mulighet til å bidra med en økonomisk skjerv via giro som kommer i posten. Betaling er frivillig.

Parkprosjektet

Styret ser behov for oppgradering av vårt parkanlegg (området lekeplassen/ballplassen/Småland). Området er i dag dårlig utnyttet med tanke på utendørs aktiviteter og sosiale møteplasser. Av faste installasjoner finnes det noen få benker og en lekeplass av preget av slitasje. Lekeplassens funksjonalitet tilbyr kun aktivitet for de minste barna. Området har et stort potensiale og kan utvikles til å gi et tilbud til et bredere lag av beboerne enn hva tilfellet er i dag.

Vi har derfor startet en utredning av muligheter for oppgradering av området. Vår ambisjon er å skape et anlegg som skal gi gode opplevelser på tvers av generasjoner. Et anlegg som altså ikke bare er tilrettelagt for de minste barna, men som kan være en aktivitetspark og sosial møteplass for beboere i alle aldre - fra småbarn til pensjonister.

Styret har i samarbeid med leverandøren Uniqa AS, kostnadsfritt fått utarbeidet skisser for et nytt parkanlegg. Skissene skal i første omgang brukes til å søke økonomisk støtte for et potensielt prosjekt fra såkalte spillemidler og fra OBOS' miljøfond Grønt Ansvar. Dersom støtte innvilges vil forslag og detaljert prosjektbeskrivelse bli presentert på årsmøtet 2018.

Avenyfest

Årets avenyfest ble arrangert 18. august og hadde 105 deltagere. Vi var heldige med været og det ble grillet lam fra Strøm-Larsen, samt pølser til barna.

Oppslutningen var litt lavere enn i fjor, noe som kan skyldes at det lenge var spådd regn. Tilbakemeldinger fra sameierne tyder på at festen blir sett på som et hyggelig miljøskapende tiltak.

Julegrantenning

Tradisjonen tro hadde vi julegrantenning første søndag i advent. Der ble det servert gløgg og pepperkaker til alle som ville ha. Kjelsås skole musikkorps spilte for oss, mens vi gikk rundt juletreet. Til slutt dukket nissen opp med sine medhjelpere og delte ut en liten gave til alle barna.

Hugst bak blokkene

I høst inviterte vi turistforeningen på befarings for å vurdere muligheten for at de kunne hugge ved til sine hytter på vår tomt. Det ble besluttet at de skal gjøre jobben med hugging av trær gjennom vinteren. Jobben gjøres i samarbeid med ungdom som trenger arbeidserfaring. De starter i januar og jobber på dagtid noen dager i uken. Siden vi har en stor tomt, vil arbeidet vare i noen måneder. Vaktmester Jon Arild vil følge opp i forhold til hvilke trær som skal hugges og hvilke trær som skal stå.

Terrasserehabilitering

I høst har styret fokusert på å få utbedret feil som har vært avdekket ved arbeidet som entreprenøren Drogseth har utført. På grunn av reklamasjon har man vært nødt til å stanse påbegynnning av nye terrasser inntil styret har fått tilstrekkelig oversikt. Det er beklagelig at denne prosessen og entreprenørens feilretting har tatt tid. Flere terrasser måtte gjøres helt om for andre gang. Samtlige terrasser som det har vært avdekket avvik på er nå kontrollert og funnet kvalitetsmessig i orden. Så snart det foreligger aksept fra den enkelte beboer vil det bli foretatt fakturering fra Obos ihht. avtalt spesifikasjon. Styret tar sikte på å sette øvrige terrasser, hvor det er avdekket lekkasjer og gitt pålegg om utbedring, i bestilling hos Drogseth.

Heiser

Ved hver oppgang er det to heiser, en stor og en liten. Sameiet har totalt åtte heiser som alle er av eldre årgang, og som er satt sammen av deler fra ulike produsenter. Sikkerhetsmessig foretas det kontroller etter gjeldende forskrifter. Vedlikeholdskostnadene har økt markant de siste årene og det har også blitt vanskeligere å få tak i deler. Drift av heisene er viktig for alle beboere. Dette innebærer at styret vil bli nødt til å utarbeide en prioriteringsplan for utbedring av heisene hvor man tar sikte å foreta utskifting av samtlige heiser over en gitt periode.



Styret ønsker alle beboere en gledelig jul og et fortreffelig nytt år !