

27 nov. 2020

Beboerskriv november 2020

I beboerskrivene ønsker styret å informere om relevante saker for borettslaget. I tillegg blir det løpende lagt ut informasjon på: <http://smestaddammen.herborvi.no>. Styret utfører sine oppgaver etter borettslagsloven samt borettslagets vedtekter og husordensregler, på vegne av og med mandat fra andelseierne.

I disse underlige tider...

Vi følger råd fra helsemyndighetene, passer på oss selv og tar vare på hverandre. Utviklingen antyder imidlertid at det enda kan ta lang tid før vi er tilbake til normalen.

Hjemmekontor: Styret vil kunne tilby våre beboere Allrommet også for arbeidsmøter. Der kan grupper begrenset til 5 deltakere fint opprettholde anbefalt 1-meter avstand. Rommet har Wi-Fi, prosjektor og screen for digital presentasjon.

Tenning av julegran som felles organisert arrangement er mest sannsynlig ikke mulig å gjennomføre i år. Treet blir imidlertid satt opp og tent som tidligere, til glede for alle.

Generalforsamlingen 2020 ble gjennomført digitalt i juni, styret takker for tilliten ved gjenvalg. I juni håpet vi å kunne gjennomføre en ekstraordinær Generalforsamling i løpet av høsten, men en fysisk ansamling i denne størrelsesorden er fremdeles ikke mulig pga. koronarestriksjoner. Sakene vi ønsker å legge frem til behandling er;

- Endring av vedtekter; korttidsutleie av bolig, samt salg eller overføring av bruksrett til garasjeplasser.
- Fasadetilbygg; Det kan bli aktuelt å behandle et forslag om balkonger mot Hoffsveien i 60A, 62A og 64A og C, i 1. 2. og 3. etasje. Samt takterrasser i 4. og 5. etasje mot Hoffsveien og/eller grøntareal, til sammen potensielt nye uteområder for 14 boenheter. Andelseierne må selv dekke alle kostnader for egen balkong eller takterrasse. Informasjon og tegninger blir etter hvert lagt ut på hjemmesiden, evt. også Facebook. Både vedtektsendringer og vedtak om balkonger/terrasser vil kreve 2/3 flertall.

Informasjon, kommunikasjon og henvendelser til styret.

I samarbeid med OBOS arbeider styret med en mulig ny interaktiv hjemmeside etter «Vibbo-konseptet», <https://vibbo.no/smestaddammen>. Vibbo blir stadig utviklet, og fikk et løft i forbindelse med sommerens digitale gjennomføring av generalforsamlinger. Styret vil antagelig da også endre vår formelle epostadresse. Nærmere info følger.

Beboerhenvendelser SKAL alltid ha fullt navn, gate/oppgangs/leilighetsnr. (ikke H-nr) samt telefonnummer. Forbedret oversikt og søkbarhet letter styrearbeidet betraktelig.

Informasjon om vedlikehold, planlagte arbeider samt økonomi vil fra 2021 ikke lenger bli lagt til beboerskriv og hjemmeside. I stedet vil slike saker bli publisert på Vibbo, som kun er tilgjengelig for registrerte andelseiere i Smestaddammen borettslag.

Økonomi

Generelt: driftskostnader for vedlikehold og reparasjoner er økende som følge av at bygningsmassen for lengst har passert 30 år. Det har blant annet oppstått flere vannlekkasjer i bygningene de siste årene. Vi kommer tilbake med nærmere informasjon om både økonomi og vedlikehold i borettslaget.

Husleie

De økende kostnadene gjør at styret har besluttet å legge på husleia med 5 prosent fra januar 2021. Brorparten av husleieøkningen tilskrives veksten i våre driftskostnader, den generelle prisutviklingen i Norge (KPI-inflasjon) utgjør resten.

"LØFTET"

Ca. 2 millioner gjenstår på vår LØFTET- konto. I samsvar med planen vil kostnader til ny ladeinfrastruktur for elbiler samt kompensasjon for utskifting av gamle ladere bli tatt fra denne kontoen - se eget punkt om nytt ladeanlegg. Resterende beløp vil benyttes til oppgradering av lekeplass syd, lys over garasjeport nord og muligens nye glassfelt i oppgang 62B, evt. også i 60A. I tillegg er det fremdeles behov for å finne en god/varig OG økonomisk anstendig løsning på utskifting av gulvbelegg i trappeoppgangene.

Den Store Ryddesjauen

Pågå. Container vil være plassert på parkering syd frem til 1. desember. Beboerne oppfordres til selv å fjerne og kaste ting, og således spare vaktmester for tid og arbeid. Elektriske apparater skal IKKE i containeren! Benytt heller Smestad gjenbruksstasjon rett over Ring3, kun 3 minutter unna. Ting som åpenbart ikke lenger er i aktiv bruk (f.eks. sykler med flate dekk) samt utrangerte og defekte objekter vil bli merket og deretter flyttet og fjernet av vaktmester. Se nærmere informasjon på oppslagstavlene.

Fellesboder

Styret vil foreslå en utvidet beskrivelse for bruk av fellesboder i Husordensreglene fra 2021. Det gjelder spesielt fellesbodene i kjelleren i 60D og 62C. Styret mener at disse kun bør benyttes til allment fellesbruk, og beboerne i 60D - 62C anmodes derfor om å fjerne lagrede gjenstander. Nytt bruksområde kan være oppbevaring av kostbare sykler, spesialutstyr for fritidsaktiviteter etc. Bodene i 60D/62C skal i så fall ikke lenger brukes som langtids/evighetslager for møbler, bildekk og alt annet som *kanskje* er «kjekt å ha».

Nytt ladeanlegg garasjen

Nye lovkrav vil om kort tid gi andelseiere i borettslag lovfestet RETT til lading av elbil. Seksjonseiere i boligsameier har hatt en slik rett siden 2018. Styret har derfor vedtatt å oppgradere ladeanlegget til å omfatte samtlige parkeringsplasser i garasjen, og vi har nettopp inngått kontrakt med Grønn Kontakt om totalleveranse og drift av en moderne og fremtidsrettet ladeinfrastruktur. Nåværende anlegg må av tekniske grunner stenges for godt når det nye aktiveres, leverandør/entreprenør vil tilstrebe en sømløs overgang.

Arbeidet starter over nyttår, og lanlegger antas å være operativt innen mars 2021. Siden det nå blir snakk om en lovfestet rettighet, er det i følge OBOS ikke pålagt å behandle saken i Generalforsamling. Borettslaget betaler og eier ny ladeinfrastruktur. Anskaffelse av ladeboks er selvsagt frivillig, og bekostes av den enkelte andelseier. Prisen er 17.771 ved bestilling ved opptart av anleggsarbeidet, og 19.771 senere. Leverandør vil også tilby kjøp på kreditt. Mer info samt fremdriftsplan kommer snart.

Dagens brukere av «gamle» ladekontakter MÅ bytte ut disse med systemkompatibel boks for å videreføre lading, og mottar da kr.10 000 i kompensasjon for tidligere utlegg.

Treningsrommet

finder dere i vår nøysomt oppgraderte eks-fellesbod, venstre dør ved garasjeport nord. Rommet har forskjellige enkle treningsapparater, og styret kan eventuelt følge opp med flere dersom beboerne ønsker utvidet bruk. Kontaktperson: Andreas Lange, 64B/1.etg.

Nøkler til loft- og kjellerboder

Alle får 1 stk. ny nøkkel levert i postkassen ila. januar eller februar. Denne vil også passe til treningsrommet. Bestilling av ekstra/flere nøkler gjøres direkte med vaktmester 1 Hjelpende Hånd, mot et gebyr.

Nytt og sjenerende reklameskilt på Hoffsvæien 70C

I sommer flyttet AniCura/Oslo dyrehospital inn i Hoffsvæien 70C, rett overfor oss. De har montert et stort reklameskilt med svært kraftig LED-lys, som synes mer tilpasset kommersielle næringsomgivelser enn boligbebyggelse. Vi har mottatt mange klager fra våre beboere. Når mørker faller på trenger det kraftige lyset inn i stuer og soverom, med den følge at vinduer må blendes. Styret har formelt klaget på dette skiltet overfor både gårdeier og AniCura, og vi krever at det blir erstattet med et mindre skilt med lavere lysintensitet, samt at lyset slås helt av i bestemte perioder. Dersom kravene våre ikke etterkommes vil vi melde saken inn for Oslo kommune da skiltet ikke er nabovarslet. Beboere som er spesielt eksponert for lyset fra reklameskiltet vil bli kontaktet av styret.

Påminnelser

- Barnevogner i trapperom

Beboerne er i flere år blitt anmodet OG varslet om at barnevogner ikke skal oppbevares i trapperommene, bl.a. av pålagte brann- og sikkerhetshensyn. Vaktmester rapporterer like fullt at oppgangene stadig vekk anvendes som «parkeringsplass». Barnevogner vil fra januar bli flyttet til sykkelhusene, uten varsel.

- Nye brann/røykvarslere blir montert før jul.

- Navneskilt postkasse/ringeklokke.

Vaktmester melder (igjen) om flere skilt med egne påklistrede/tilfeldige «lapper». Dette gir et dårlig inntrykk, og vi er alle tjent med at borettslaget fremstår med et minimum av orden og ryddighet. Slike lapper vil derfor bli fjernet fra januar 2021, uten varsel. Borettslaget vil fom. 2021 dekke kostnader til merking av både postkasse og ringeklokke. Ved nyinnflytting og endring av navn må andelseier oppgi hva som skal stå på postkasse/ringeklokke til vaktmester, 1 Hjelpende Hånd.

- Balkonger og terrasser

er en del av bygningenes fasade og dermed definert som fellesareal. De inngår dermed formelt ikke i arealet som er tildelt andelen. Beboer har eksklusiv bruksrett til balkong og terrasse, og har da selv også ansvar for renhold og daglig vedlikehold.

Fellesskapet betaler for utbedring av skader. Slukene på balkongene skal holdes åpne, og det er andelseiernes ansvar. Tilsvarende for terrassene der hellene skal holdes rene. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for følgeskader forårsaket av manglende renhold.

- Hekker foran terrassene - «What The Heck...??»

De siste årene har gartner opplevd flere beboere i første etasje som hevder at hekken foran *deres* terrasse skal klippes etter eget ønske. Befalingene fra enkelte beboere har av og til vært vel «krasse», det setter vi svært liten pris på i Smestaddammen Borettslag. Det er ikke noe som heter «Min hekk» eller «Vår hekk»; de er alle borettslagets hekker og finansiert av fellesskapet. Dermed betaler selvsagt også beboerne i øvrige etasjer sin del av både klipping og vedlikehold.

Husordensreglene ble i 2018 endret fra én fast til tre valgfrie hekkhøyder; 1.2, 1.5 og 1.8 meter. Flere hekker er nå blitt 2 meter, og disse krever da ekstra gartnerarbeid/kostnad.

Smestaddammen borettslag

Vaktmester og styret har dessuten erfart at individuelle beboeravtaler er vanskelig å forholde seg til i store fellesskap. Styret ønsker derfor å gå tilbake til ordningen med én fast høyde på samtlige hekker. Vi kommer tilbake til saken når sesongen nærmer seg.

- Hjemmekontor

Beboere som pusser opp oppfordres til å unngå eller redusere støyende arbeid da mange av oss for tiden er henvist til hjemmekontor. Beboere anmodes å samarbeide og varsle hverandre dersom det skulle oppstå behov for «ekstra stille perioder». Se ellers Husordensreglementet og egne retningslinjer for oppussingsarbeid.

- Naboeiendommer

Hoffsveien 47-49, riving og nybygg av OBOS boliger. Følg saken på Saksinnsyn, Plan- og bygningsetaten; gårdsnr. 32, bruksnr. 640, saksnr: 202002683;

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202002683>

Styret, 27.11.2020

Den Store (OG Nødvendige) Ryddesjauen...

