

BEBOERSKRIV, oktober 2019

I beboermøtene ønsker styret å informere om relevante saker for borettslaget. I tillegg blir det løpende lagt ut informasjon på www.smestaddammen.no. Styret utfører sine oppgaver etter borettslagsloven samt borettslagets vedtekter og husordensregler på vegne av og med mandat fra andelseierne.

Generalforsamlingen ble avholdt 3. juni 2019; referatet finnes på hjemmesiden. Saker som ble behandlet;

Vedtekter, Husordensregler, Retningslinjer - ansvar og konsekvenser.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal, herunder oppsetting av markiser, belysning og elektriske gjennomføringer mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger/vegger mot trappe-rom, inkludert balkonger og terrasser.

Dette gjelder spesielt der beboer er ansvarlig for skader utenfor egen andel; disse vil ikke bli betalt av fellesskapet, men pålagt andelseier å utbedre/betale selv.

Kortidsutleie.

Styret foreslo begrensning på korttidsutleie, men Stortinget har besluttet nye regler; andelseiere i borettslag kan leie ut egen bolig opp til 30 døgn i løpet av 12 måneder. Styret vil dermed legge frem endringer i vedtekter om dette på Generalforsamlingen 2020, og legge vekt på forpliktende forhåndsvarsling av utleie; tidsrom, gjester, e-post/telefon.

Garasjeplass for brukere som ikke er andelseiere.

- Styret vil legge frem endring i vedtak fra Gf. 2017.

Utvendig skilting, 'Privat eiendom'.

- Flertallet på medlemsmøtet ønsket ikke denne type skilt.

Felling av trær.

- Fire trær ble vedtatt fjernet langs Hoffsveien for 60A-D.

LØFTET, status.

- Dører til sykkelhus og garasjer, el-brikke til lås samt sykkelstativer er omsider montert - styret beklager forsinkelsen.
- Fasadedører til trapperom i oppganger ferdig montert i juli/august.
- Lekeplass; 'hus' med sklie er bestilt for øvre sandkasse.
- Baldakin og lys over garasjeport nord forberedes.
- Lekeplass syd; kontrakt inngått, arbeid våren 2020.

Gjennomførte arbeider.

- Ventilasjon; alle avtrekk ferdig montert etter fellesferien. Styret har mottatt kommentarer om økte støyplager. Vi vil i nær fremtid informere om hvordan vårt avtrekkssystem fungerer med hensyn på muligheter og begrensninger.
- Reparasjon av gulv på syv balkonger ble gjennomført primo august.

Planlagte arbeider.

- **Belysning** i garasje; To tilbud er mottatt. Blir evaluert, deretter gjennomført ila. året.
- **Støy** fra avtrekk i garasjen; Styret vil be om tilbud på 'lydfeller' for å redusere støy.
- **Brannkontroll** av leiligheter gjennomføres tirsdag 5 .nov. kl.17-21, og mandag 11. nov. kl.17-21. Beboerne er selv ansvarlig for at *Norsk Brannvern* får adgang til leilighetene.
- **Utvendig bod** ('skur) for midlertidig oppbevaring; Det er behov for midlertidig oppbevaring av materialer, redskap, grovt avfall mm. Området ytterst ved parkeringsplass syd fremstår som klart best egnet lokasjon.

Ikke gjennomførte intensjoner.

- Fra Beboerskriv juni 2019, '**Grønne dager**'; Landskapet og grøntanlegget vårt har de siste årene blitt både praktisk og vakkert. Det er imidlertid et paradoks at jo bedre og vakrere, desto mer vedlikehold kreves. Vedlikeholdskostnader for vaktmester og gartner er ubehagelig store. Styret foreslår derfor 'grønne dager', der interesserte beboere på frivillig basis setter av en time eller to til gartnerarbeid - kanskje fulgt av sosialt samvær ved grillplassen? Oppfordring vil bli sendt via kollektiv SMS.

Skader, reparasjoner, vedlikehold og nye rutiner.

- **Garasje**, lekkasje fra vannrør under 62B. Årsak antas fra kran(er) i en av leilighetene; styret/vaktmester er forpliktet til å kontakte andelseier(e) for lekkasjen.
- **El-biler**; lading, registrering av forbruk. Avregning strømforbruk mot forhåndsbetalinger nå registrert og sendt inn til OBOS. Brukere vil derfor om kort tid motta faktura for egen ladeplass/leilighet.
- **Eget avtrekk**; Styret har over lang tid varslet at beboere som har montert slike avtrekk vil bli pålagt å fjerne dem. Ref. Husordensregler fra 1988 og gjentatte klager fra 'naboer'. Andelseiere må dokumentere at dette blir gjennomført!
- **Fellesboder i trapperom** (kjelleretasje) Styret foreslo i forrige Beboerskriv at ansvaret for bruk og orden i boder tilknyttet hver oppgang tillegges beboerne som bor i oppgangen. Da det viser seg at flere av bodene er overfylte, dels med gamle ting som ikke er i bruk eller mangler eierreferanse, må styret revurdere om dette er i fellesskapets interesse og at 'orden og ryddighet' overføres til styret/vaktmester Stor 'RYDDESJAU' er (igjen) utsatt til våren 2020 og vil bli varslet 2 måneder før gjennomføring
- **Nye sykkelboder**, bruk. Sykler som er låst til gamle stativer må flyttes til nye; låser på gamle stativer vil bli klippet ca. 1. november og ikke erstattet. Barnevogner skal nå oppbevares i sykkelbodene, vaktmester vil flytte «parkerte» vogner i trapperom uten varsel.
- **Fast gjesteparkering** ute. Det er nå registrert mer enn 200 gjesteparkeringer, nesten ingen av bilene er navngitt eller relatert til andelseier. Mange har flyttet, noen biler er solgt/skrotet. Beboere må fra nå av oppgi bilmerke/modell samt navn og kontaktinfo på eier av gjestebil, slik at parkeringsvakt og vaktmester kjenner bilens eier og relasjon til andelseier. Det blir også satt en tidsbegrensing; beboere skal derfor fra 2021 registrere alle sine gjester for 2 nye år.

Endringer og konsekvenser – fra Beboerskriv juni 2019 (forkortet)

I april 2018 var borettslaget 30 år. Få av vedlikeholdsarbeidene til da hadde hatt vesentlige konsekvenser for 'hvordan vi levde'. De siste årene opplever vi imidlertid endringer både utenfor og i egne boliger som fører til at vante (gamle) rutiner må justeres – med konsekvenser for vårt felleskap i Smestaddammen borettslag.

Styrets bemerkninger:

- Digital kommunikasjon
- Rehabilitering av leiligheter, oppussing
- Avfallshåndtering, kildesortering
- Parkering
- Lagring i garasje og fellesboder
- Ventilasjon
- Barnevogner og brennbare gjenstander ikke lenger i trapperom
- Vegetasjon
- 'Orden og ryddighet'
- Vedtekter, Husordensregler, Retningslinjer; ansvar og konsekvenser

Økonomi.

Styret er innkalt til budsjettmøte med forvalter i OBOS 6. november.

Vi vil vurdere nødvendig økning av husleie fra og med 1.januar 2020.

Skadedyr, rotter og mus.

Vinteren nærmer seg, smågnagere trekker inn i bygninger for å finne mat og varme.

Vi har åtebokser i parkeringskjelleren og ved portene. Disse blir kontrollert regelmessig av Rentokil som de siste årene har rapportert om lav 'aktivitet'.

Firmaet var på befaring 22.09, og vil sette ut ekstra åtestasjoner langs østsiden av bygningene. De tilrådet å klippe hekkene mot bakken for å gjøre det mere åpent.

Samt holde terrassene rene og ryddige, og IKKE legge ut frø eller mat til fugler!

Netting blir montert på lufteluker i de nye sykkelbodene.

Tenning av Julegran.

Søndag 8. desember kl. 18–19.

Styret oppfordrer rustne foreldre til å erindre sine barndoms julesanger.

Bekymringsmelding, våre barns oppførsel.

Beklagelig nok har styret mottatt flere bekymringsmeldinger i vår og sommer om (enkelte av) våre barns oppførsel. I hovedsak gjelder det oppførsel ved trampolinene, graffiti på vegger og infotavler, ramponering av oppbevarte materialer og språkbruk.

Vi appellerer til, men savner 'Nabokjerringa', 'Nabogubben' – og selvsagt foreldrene.

Mvh. Styret,

Smestaddammen borettslag