

# Smestaddammen borettslag

## BEBOERSKRIV APRIL 2020

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

I disse underlige tider.....

Følger vi råd fra helsemyndighetene, passer på oss selv og tar vare på hverandre.  
Beboere som har behov for hjelp må kontakte styret, vaktmester eller gode naboer.

**DET ER (SNART) VÅR!**

**Renholdsavtalen med 1 Hjelpende Hånd (1HH);** Trapperomsoverflater som håndtak, rekkverk og postkasser rengjøres 3 ganger ukentlig, i denne omgang fram til 1. mai.

**Informasjon fra OBOS.** Regnskapsmøtet med vår forvalter og styret ble avholdt digitalt 22 april. *Generalforsamlingen 2020* blir gjennomført 2/6 på samme måte, informasjon om dette finner du her: [/?nid=47913](https://www.obos.no/?nid=47913). OBOS har varslet at det kun skal behandles nødvendige og pålagte saker som regnskap, styrets beretning og valg. Øvrige saker vil kunne tas opp på et eventuelt ekstraordinært årsmøte på sensommeren eller i høst.

**Trampoliner** monteres tirsdag 28. april. Pga. korona er det *foreldrenes ansvar* å påse at barna bruker disse etter helsemyndighetens råd og anvisning, spesielt mht. avstand og antallsbegrensning. Barn som ikke bor i Smestaddammen borettslag skal ikke bruke trampolinene.

**Andelseieres henvendelser til styret.** Vennligst oppgi fullt navn, oppgang, leilighetsnummer (ikke H0 nr) og telefon-nr. Slike kontaktopplysninger gir styret bedre saksoversikt og oppfølgingsmuligheter.

**Vask i garasjen** i mai/juni 2020, styret tilstreber å gi minst 3 ukers varslingsfrist om dette.

**Fellesdugnad**, vi gjør et forsøk før sommerferien.

**DEN STORE RYDDESAJUEN** utsettes til etter sommerferien. Vi minner igjen om at fellesbodene IKKE er ment som en permanent lagringsplass for utrangerte sykler, barnevogner, sportsutstyr og annet «skrot». Vi har begrenset plass, og Smestad gjenbruksstasjon rett over veien (*chausséen...*) overtar villig vekk saker og ting som ingen lenger har bruk for. Se forøvrig husordensreglene.

\*

## Smestaddammen borettslag

OBOS oppfordrer alle sine borettslag: **'HOLD NORGE I GANG'** – og vi tar utfordringen!

### GJENNOMFØRT:

- **Lys i garasjen**, en vellykket oppgradering som har gitt vesentlig bedre lysforhold.
- **Gartnerarbeid** vil pågå kontinuerlig og fortløpende. Hekkene klippes i juni.

### IGANGSATT:

- **Sykkelboden** mellom 62 C og 64 A pusses opp, tilsvarende våre 3 øvrige sykkelboder.
- **Lagringsplass** ved parkeringsplass syd forberedes.
- **Utvendig lys**, supplement og bytte av eldre lysarmaturer.
- **Kontroll av ventilasjon** (avtrekk) i leilighetene:  
Nye ventilasjonsaggregater i garasjen har ført til jevnere og bedre ventilasjon innendørs. I leiligheter der dette har medført økt støy vil årsaken sannsynlig være feil type ventiler i veggene på wc/bad, bod og kjøkken. Styret har gjort avtale med Norsk Ventilasjonrenhold AS om inspeksjon og bytte av ventiler for beboere som ønsker dette. Se påmelding i siste beboerskriv.

### UTSATT:

- **Sikringer i garasje** utsettes, dette kan medføre periodevis frakobling av telenettet.

### PLANLAGT:

- **Nytt ladesystem** for el-biler i garasjeanlegget. Eksisterende anlegg er nå så godt som fullt utbygget, og er dessuten blitt avlegs mht.fremtidens behov. Styret tar da sikte på et system med potensiell full dekning, *slik at samtlige 114 plasser i kan tas i bruk samtidig*. Anbudsprosessen forventes gjennomført i løpet av sommeren, og nytt anlegg i drift over nyttår 2021. Styret anbefaler å *ikke* installere nye ladepunkter i nåværende anlegg, da ingen av disse vil være kompatible med en moderne infrastruktur. Det finnes imidlertid 7 stk. ubenyttede ladepunkter som aldri er blitt tatt i bruk. De som anskaffer elbil før nytt anlegg er på plass kan dermed «byttelåne» plass med beboere som disponerer ubrukt lademodul, evt. bestille kabling fram til aktuelt ladeskap. Slike løsninger er allerede gjennomført, og fordrer selvsagt en viss fleksibilitet og velvilje blant beboerne... Meld fra til styret dersom ubenyttet ladepunkt likevel skal tas i bruk, eller om du planlegger anskaffelse av elbil til sommeren eller høsten 2020. Kostnadene blir omfattende, og vil utgjøre den siste delen av finansieringen fra LØFTET. De som allerede har et etablert ladepunkt betaler kun *merkostnaden* ved installering av ny lader i nytt system. Installasjonkostnaden for infrastruktur dekkes som nevnt av fellesskapet.
- **Brannvarsling garasje**. Utstrakt elbil-lading krever bedre og oppdatert brannvarsling og brannsikring. Gjennomføres ila.høsten 2020.
- **Lekeplass syd**. «Korona-forsinket», og utsettes til etter sommerferien. Ny plan med bl.a. redusert sandkasse, og sklien pusses opp.
- **Lagringsplass parkering syd**. Plassen fremstår tidvis som et deponi for bygningsmaterialer/avfall. Et låsbart og utvendig materiallager planlegges realisert tidlig høst.

## Smestaddammen borettslag

**LANGSIKTIG vedlikehold**, behov for registrering av slitasje og skader på bygningsmassen.

Styret har de siste årene gjort oppmerksom på et økende behov for vedlikehold, utbedring av skader og fornyelse som følge av over 30 år gammel bygningsmasse. Det er foretatt en vurdering av behovet for langsiktig vedlikehold, rehabilitering og utskifting av følgende komponenter;

- **Tak.** Kostnaden for årlig vedlikehold vil øke i fremtiden. Styret har bestilt registrering av deler av takflaten, dvs. blikkenslagerarbeid som ventilasjonshetter over tak samt platekledning på arkene.
- **Glassfasader/vinduer** i trapperom; I inngang 62 B har vi de siste to årene hatt fukt og vannlekkasjer grunnet forvitring av neoprenlistene som holder glassflatene på plass. Tilsvarende skader er registrert i andre oppganger, listenes «levetid» er ca. 30 år. Styret har kontaktet en leverandør for å kostnadsoverslag. Nye glassfasader i alle trapperom vil kunne gjennomføres over 3-5 år. Det kan bli aktuelt med 3-lags glass som regulerer temperaturen i trapperommene både på sommerstid og om vinteren.
- **Vinduer.** Nye vinduer og dører i kjøkken ble montert 2019. Øvrige *Nordan* småvinduer har trekarmen og 2-lags glass, disse har også +/- 30 års «levetid». Befaring viser at mange har mindre skader ved åpning, samt tilløp til fukt og råte på utvendige overflater og listverk. Nye vinduer er en nødvendig rehabilitering som må planlegges og gjennomføres i helhet - fremfor vilkårlige og fortløpende utskiftninger.
- **Gulvbelegg** i trapperommene er stedvis nedslitt. Matt overflate og 'skittenbrun' farge lar seg ikke lenger korrigeres ved boning. Styret ser to mulige utbedringsalternativer:
  - 1) Rehabilitering av både overflate og farge.
  - 2) Fjerne eksisterende linoleum og legging av ny.

Styret mener at samtlige prosjekter må gjennomføres i løpet av de neste 3 til 5 årene. Vi har derfor bedt OBOS om en vurdering av nødvendig finansiering.

### Skader

- **Lekkasje** i garasjen fra ventilasjonspipen på gavlveggen i 62 C. Hetten på taket er antagelig skadet.
- **Rekkverk** på trapp ned til 60 B forsterket.
- **Undertrykk** i soilrør (avløpsrør fra wc).

### LØFTET 2016 – 2020, status og økonomi.

Arbeider i perioden 2016-2019 er gjennomført etter budsjett. Ny løsning for elbil-lading vil kreve resten av lånerammen på 15 millioner kroner. Borettslagets totale fellesgjeld er pt. rundt 22 mill.

# Smestaddammen borettslag

## Påminnelser

- **Barnevogner** i trapperom. Beboerne er i flere år blitt anmodet OG varslet om at barnevogner ikke skal oppbevares i trapperom. Vaktmester melder at barnevogner like fullt oppbevares i flere oppganger. Fra og med 1.mai vil disse bli flyttet ut i sykkelhusene.
- **Parkering på indre område**; Styret minner om totalforbudet mot parkering, bl.a. for ikke å hindre fremkommeligheten for nødetatene. Det er kun tillatt med korte opphold for av- og påstigning m.m. Østlandske Parkering praktiserer en 10-minutters regel for *alle registrerte* kjøretøy, **inkludert** MC, moped og scooter. De utviser visstnok skjønn ved flyttesjau o.l. Men observerer og tolker lengre tids inaktivitet rundt hensatt kjøretøy som ulovlig parkering.
- **Balkonger og terrasser** er fellesareal, og inngår ikke formelt i tildelt andelsareal. Beboerne har selvsagt bruksrett til terrasser og balkonger, og er dermed også medansvarlige for enkelt vedlikehold, i første rekke å sørge for at takrennesluk ikke er tett. Borettslaget disponerer høytrykkspylerer, og vi anbefaler å fjerne mose på terrassene. Det er ikke tillatt med blomsterkasser på *utsiden* av balkongrekkverket grunnet fare for beboere på terrassen under, samt sjenerende vanddrypp fra regn og vanning.
- **Hjemmekontor** er blitt utbredt også hos oss. De som pusser opp må ta hensyn til dette. Beboere anmodes å varsle naboer dersom det oppstår behov for «stille perioder».
- **Ventilasjon**. De som meldte om støyplager fra ventilasjonslukernehar fått dem kontrollert eller skiftet. Styret vurderer videre oppfølging av ventilasjon, bl.a informasjon om hvordan systemet fungerer i våre bygninger og leiligheter.

## Naboeiendommer

- Hoffsveien 47-49; OBOS river gamle og bygger nye boliger. Saken kan følges her; <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202002683>
- Smestaddammen Park; brev er sendt til Bymiljøetaten om oppgradering av gangstier og parkbelysning i vest og nord.
- Gressplen ved innkjørsel Gamle Hoffsvei; Det er sendt brev til Bymiljøetaten om at gressarealet ikke skal klippes, men gro naturlig til 'eng' med biologisk mangfold. Dette forutsetter at det ikke etableres 'tråkk' over planen.

## Endringer

- Vedtekter, ansvar og konsekvenser. Ny tekst vedtatt på Årsmøtet 2019: *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 trapperom, inkludert balkonger og terrasser.* Dette gjelder spesielt der beboer er ansvarlig for skader utenfor egen andel; disse vil ikke bli dekket av fellesskapet, men pålagt andelseier å utbedre/betale selv.
- Vår vaktmesterer Tina treffes på TLF: 97155183 / **02460**, og e-post: [Service@1hh.no](mailto:Service@1hh.no)

Mvh. Styret