



OREBAKKEN BORETTSLAG

Informasjonsbrev

Nr. 4/2004 – uke 22

Styret vil rette en stor takk til alle som var med på dugnaden. Takk også til alle som deltok på generalforsamlingen. Sykkelsesongen er i gang. Mange bruker sykkelskurene, men de er ofte fulle av gamle sykler som ikke er i bruk. Dette vil vi gjøre noe med. Hva? Les mer om dette og annen informasjon under.

Fjern sykkelen din fra sykkelskurene tirsdag 8. juni

Plassene i sykkelstativene rundt om i borettslaget er ettertraktet. Behovet for en plass ser gjennomgående ut til å være større en tilbudet. Det kan imidlertid synes som om mange sykler aldri er i bruk. Andre brukes bare en sjelden gang. For å gjøre plass til dem som bruker sykkelen sin regelmessig vil vi oppfordre de som kun bruker sykkelen en sjelden gang om å sette denne i sykkelrommet i kjelleren.

Noen sykler har kanskje ingen eier? Sykkelen er kanskje blitt stående fra folk som har flyttet? For å få fjernet eierløse sykler informeres det om følgende:

NB! Alle som har sykkel i sykkelskurene må sette denne et annet sted hele tirsdag 8. juni. Alle sykler som står igjen i sykkelskurene vil bli fjernet fra morgenen samme dag.

Feil i budsjettet for 2004

I innkallingen til generalforsamlingen 2004 snek det seg dessverre inn en feil i budsjettet for 2004. Sum inntekter er budsjettert med 11,6 millioner og ikke 12,7 millioner som det står i budsjettoppsettet på side 23 i innkallingen. Budsjetterte disponible midler pr. 31.12.04 blir tilsvarende mindre.

Søppelet må pakkes godt inn

Minst en gang i uken går vaktmesteren en runde i søppelrommene for å sjekke at ikke søppelkassene er overfylte og for å fordele søppelposene slik at kassene fylles på en best mulig måte. Vaktmesteren opplever hver uke at søppel ikke pakkes forsvarlig inn, eller ikke pakkes inn i det hele tatt. Hvis søppelkassene er fulle medfører dette at søppelet "renner" over kanten på kassen og faller på gulvet. Dette medfører en uholdbar arbeidssituasjon for vaktmesteren og vil kunne skape søppellukt i oppgangen. Vi vil derfor minne om at søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten.

Kjøring og parkering av motorsykel/moped på indre boområde

Styret vil informere om at kjøring og parkering av motorsykel eller moped på indre boområdet vil bli behandlet på tilsvarende måte som for biler etter husordensreglens § 6 Kjøring og parkering. Dette betyr at motorsykler og mopeder ikke skal parkeres på indre boområde, men i p-huset eller på leid utleieplass.

Ledige kjøkkenhager (parseller)

Mellom blokkene Landingsveien 110-114 og 116-120 leier borettslaget et område av kommunen. Dette området kan leies av beboerne til bruk som kjøkkenhage. Det er ledige kjøkkenhager så det er bare å ta kontakt med styret for alle med grønne fingre. Leieprisen er 100 kr i året.

Reviderte regler for refusjon ved rehabilitering av baderomsgulv

Etter de erfaringene som er gjort til nå vedrørende reglene for refusjon ved rehabilitering av baderomsgulv har styret revidert reglene. Den viktigste endringen gjelder hvorvidt innstøpt rør i gulv fra sluk til vertikalt avløpsrør må skiftes eller ikke. Se reglene på neste side. Disse vil også bli å finne i den reviderte utgaven av Orebakkenpermen.

Vend !

REHABILITERING AV BADEROMSGULV KRAV TIL UTFØRELSE VILKÅR FOR ØKONOMISK BIDRAG FRA BORETTSLAGET

Styret vedtok i 2002 (jfr. informasjonsbrev nr. 2 og 3/2002) at alle andelseiere som planlegger oppussing/rehabilitering av leilighetens badrom, pålegges å legge nytt sluk/rør gulvet og membran i forbindelse med oppussingen. Dette for å unngå eventuelle fremtidige lekkasjer via gulvet, som er et tilbakevendende problem i borettslaget. I de tilfellene der det er påvist fuktgjennomslag i taket i leiligheten under, gis andelseier skriftlig pålegg om å foreta nevnte arbeider uten ugrunnet opphold.

Etter de erfaringer som er nå gjort, og i samråd med OBOS Prosjekt AS, har styret vedtatt følgende reviderte krav til utførelsen og betingelser for økonomisk bidrag fra borettslaget:

1. *Det skal legges nytt sluk med klemring (for tetting mot membran) i gulvet.*
2. *Innstøpt rør i gulvet fra sluket til vertikalt soilrør skal skiftes om nødvendig. Dette skal bedømmes av rørlegger i samråd med styret på grunnlag av påvist rørtype og –tilstand (rørtypen som skal være lagt ifølge byggebeskrivelsen, trenger utskifting, men det er også funnet lagt en annen rørtype av bedre kvalitet, som ikke skal trenge utskifting nå).*
3. *Det skal legges ny membran av hel duk i gulvet.*

Som kompensasjon for borettslagets vedlikeholdsansvar for innstøpt rør og sluk gis et *økonomisk bidrag på 12.000 kr* fra borettslaget i de tilfeller der også røret (pkt. 2) må skiftes. *Uten skifte av rør er bidraget på 5.000 kr.*

Betingelsen for utbetaling av bidraget er at det fremlegges

- a) *Skriftlig dokumentasjon på at ovennevnte arbeider er utført og garantert i henhold til byggebransjens våtromsnorm.*
- b) *Dokumentasjon på at utførende håndverker har godkjenning fra Fagrådet for våtrom (FFV).*
- c) *Fremvisning av original kvittering for betalte arbeider.*

Liste over ffv-godkjente håndverkere finnes på internettsiden www.ffv.no. Kopi av listen kan også fås ved henvendelse til styret. Det presiseres at det er den utførende håndverker (ikke bedriften som sådan) som skal ha nevnte godkjenning. Bidraget fra borettslaget vil bli utbetalt direkte til andelseier (ikke til håndverker) etter at arbeidene er utført.

Andelseier sørger selv for at arbeidene blir utført (innhenting av pristilbud, valg av ffv-godkjent håndverker, bestilling etc.). Arbeidene skal byggemeldes (håndverkeren vil normalt kunne ta seg av det).

NB! Da uthugging av sluk lett kan føre til gjennomslag i tak mot leiligheten under og nedfall av betongklumper, er det meget viktig at naboen under blir varslet før huggingen begynner.

I betongdekket er det også innstøpt rør med elektroinstallasjon for underliggende leilighet. Bygningstegningene viser ikke nøyaktig hvor rørene går, og plasseringen kan variere fra leilighet til leilighet. I ett tilfelle lå røret nær sluket. For ikke å risikere skader på den elektrisk ledningen må det vises aktksomhet under pigging av betonggulvet (borettslaget er uten ansvar for slik skade). Elektriker vil kunne påvise på forhånd hvor i gulvet den elektriske ledningen ligger.

Styrevakter i sommer

Det vil ikke være styrevakt i juli og torsdag 5. august. Siste styrevakt før den tid er torsdag 24. juni og vi starter opp igjen torsdag 12. august.

Da er det bare å gå ut og nyte sommeren!

Sommerhilsen fra alle oss i styret