



Kjære beboere, her kommer et nytt infobrev som vi håper alle tar seg tid til å lese (begge sider).

Ekstraordinær generalforsamling med sak om uteområde torsdag 16. nov. kl 19.30 i Aulaen, Hovseter ungdomsskole

På generalforsamlingen 2017 ble det vedtatt at styret kunne gjennomføre oppgradering av uteområdet innenfor en kostnadsramme på 1,5 mill forutsatt støtte fra OBOS på halvparten av prosjektkostnaden. Med bistand fra landskapsarkitekt og etter høringsrunden med beboere har vi kommet frem til et prosjekt som har en antatt kostnad på ca 1,9 mill. Vi vil med dette varsle om at det kommer innkalling til ekstraordinær generalforsamling torsdag 16. nov. kl 19.30 i Aulaen i Hovseter ungdomsskole med uteområdet som eneste sak.

Allmøte om rekkehusutbygging torsdag 16. nov. umiddelbart etter eks.ord. GF i Aulaen, Hovseter

Etter den ekstraordinære generalforsamlingen vil vi fortsette med et allmøte om rekkehusprosjektet. Her vil vi informere grundig om prosjektet og i etterkant vil det bli anledning å stille spørsmål og komme med innspill. Avstemmingen om borettslaget ønsker å gjennomføre rekkehusprosjektet er utsatt til ordinær generalforsamling for at alle beboere skal få god tid til å sette seg inn i saken.

Status pågående prosjekter

- Rekkehus. Veldig mange er positive til prosjektet og veldig mange beboere er interessert i å kjøpe rekkehusene, men vi har også fått mange tilbakemeldinger fra beboere som ikke ønsker en utbygging. Neste som skjer er allmøtet, som beskrevet i punktet over.
- Uteområdet. Se over. Utfyllende info kommer i innkalling til ekstraordinær GF.
- Nye heiser. Vi forhåpentligvis en avtale på plass om modernisering av heisene i løpet av en uke. Vi får en vesentlig bedre pris om inngår avtale om å skifte alle heisene samlet, så går for dette alternativet ettersom dette også gir lavere driftskostnader.
- Utskifting av hovedtavler (hovedsikringsskap i underetasje). Her er vi i prosess med tre leverandører og venter på reviderte tilbud. En god nyhet er at alle firmaene mener stigeledningene har tilstrekkelig kapasitet og et i god tilstand slik at det ikke er nødvendig å bytte disse. Det vil medføre en betydelig kostnadsbesparelse.
- Utskifting av callinganlegg. Vi har hatt befaring og møter med tre leverandører, og venter på tilbud.
- Utbedring av ventilasjonsanlegg. Under innreguleringen av anleggene var det mange som ikke var hjemme og disse fikk GK (entreprenøren) ikke gjort en kontroll hos. Dette gjelder ca. 80 leiligheter. Vi jobber nå med å få en plan for ferdigstillingen. Dersom ulovlig monterte avtrekksvifter oppdages under innreguleringen kan beboeren det gjelder belastes kostnaden til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25.000, jfr. Husordensreglens §2. Det er en del som har klaget på at de hører naboen via kanalanlegget. Før rensing var kanalene lodne og dette har fungert som en lydtemper. Det er ikke mye å gjøre med dette uten større inngrep i den enkeltes leilighet og anlegget er nå slik som det var da det var nytt.

Upassende oppførsel ved henvendelser til kontoret

Daglig leder og vaktmester får svært mange henvendelser i løpet av en arbeidsdag. Mange er positive, men det er også de som ikke er like fornøyde. Det er helt ok, hverken styret eller ansatte har større problemer med å takle kritikk eller innsigelser. Men, vaktmester, renholder og daglig leder er ansatte i borettslaget og har rettigheter som følge av dette. Blant annet har de rett til ikke å bli sjikanert eller trakassert på jobb. Det kan gå en kule varmet for hver og en en gang i blant, men vi håper alle beboere behandler borettslagets ansatte med den respekten de fortjener. Vi minner samtidig om at det legges ut mye informasjon på hjemmesiden, infobrev og ved oppslag, så vi oppfordrer alle beboere å lese det som sendes ut og søke informasjon gjennom disse kanalene før dere henvender dere til kontoret. Vi oppfordrer spesielt til å lese nøye gjennom vedtektene, husordensreglene og parkeringsbestemmelsene. Med dette håper vi å redusere antall unødvendige henvendelser slik at daglig leder får mer tid til øvrige henvendelser og oppgaver.



OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Infoskriv 2017-3, uke 44

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

drift@orebakken.no

styret@orebakken.no

www.orebakken.no

Oppussing av Dagligstuen og navnekonkurranse

I august ble Dagligstuen pusset opp, med nye overflater, møbler, kjøkken og to toaletter. Vi synes det ble riktig så fint (se bilder på hjemmesiden), og ettersom Dagligstuen brukes til fest en stor del av tiden inviterer vi alle beboere til en navnekonkurranse. Forslag må sendes til styret@orebakken.no innen 12. november. Skriv «Navnekonkurranse» i emnefeltet. Juryen (les styret) vil plukke ut to forslag som det skal stemmes over på allmøtet. Vinneren får et universalgavekort på 500 kr og gratis leie av Dagligstuen to dager.

Tor Eliassen er fast ansatt som vaktmester i Orebakken

Tor Eliassen, som har vikariert som vaktmester etter Ingars sykdom og senere bortgang, har takket ja til fast ansettelse. Vi er veldig fornøyd med jobben Tor har gjort den tiden han har vært her og ser frem til å ha ham i Orebakken i lang tid fremover.

Dyrehold

Det kommer en del klager på sjenerende dyrehold i borettslaget. Vi minner om husordensreglene:

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr. Hunder og katter skal registreres hos styret og borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område.
- c) Hunder og katter skal luftes utenfor borettslagets område. Innenfor borettslagets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Løsning for høyere rekkverk

På årets generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheter for høyere rekkverk. Vi har vært i kontakt med flere leverandører og foreslår at rekkverk etter mal fra høyblokkene (4. etg. og oppover) kan monteres på verandaer ved behov for ekstra sikkerhet. Er det behov for sikring av mellomrommet under dette rekkverket, kan dette løses såfremt det gjøres diskret og uten sjenanse for naboer. Vi kan anbefale Lumon til å utføre arbeidet.

Beboere som ønsker informasjon på papir

På generalforsamlingen 2017 ble det også vedtatt at borettslaget skulle utarbeide en oversikt over beboere som ønsker informasjon på papir. Vi ber derfor alle som ønsker dette om legge et ark i postkassen utenfor kontoret i Landingsveien 78 med teksten «Jeg ønsker informasjon på papir» etterfulgt av navn, husnummer og leilighetsnummer (det som står på bod og p-plass). Det vil hovedsakelig innebære at man får nyhetssaker fra hjemmesiden printet ut og lagt i postkassen med jevne mellomrom. Viktige saker blir i dag allerede informert om på papir, som infobrev (dette), oppslag i oppgangen, innkalling til generalforsamlinger o.l, slik at det kun skal være nødvendig for beboere som ikke bruker internett.