

# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Infoskriv 2017-4, uke 50

Telefon

E-post

Hjemmeside

Daglig leder 91561238

Vaktmester 48125905

[drift@orebakken.no](mailto:drift@orebakken.no)

[vaktmester@orebakken.no](mailto:vaktmester@orebakken.no)

[styret@orebakken.no](mailto:styret@orebakken.no)

[www.orebakken.no](http://www.orebakken.no)

Kjære beboere, her kommer årets siste infobrev som vi håper alle tar seg tid til å lese.

## Julegrantenning i Orebakken

10-9-8-7-6-5-4-3-2-1-0! Julegrantenningen ble en suksess i år som i fjor. Orkesteret stilte i år spesielt mannsterkt. Til og med et lite barnekor var på plass og gledet forsamlingen! Tradisjonen tro var det ellers felles gang rundt treet, gløgg og pepperkaker og jammen tok ikke nissen også turen innom. Aktivitetsutvalget takker alle som bidro til en flott adventmarkering og lover flere fellesaktiviteter på nyåret. Styret setter stor pris på engasjementet fra aktivitetsutvalget og takker for et flott arrangement.



## Brannsikkerhet

Alle beboere må sørge for at det er ett brannslukkingsapparat (nye apparater utdelt i 2015) og minst en fungerende røykvarsler i hver leilighet. Vi ber alle beboere teste røykvarslerne sine før jul. Beboere som har røykvarslere som ikke virker kan ta kontakt med vaktmester.

## Modernisering av heiser

Borettslaget har inngått avtale med GM Heis AS om modernisering av alle fire heisene til en kontraktsverdi på 3,2 mill. for alle fire heisene. Avtalen innebærer utskifting av motor og drivverk og en total fornying av heishusene. Arbeidet starter i slutten av januar, jobben tar 4 uker per heis og heisene vil skiftes etter tur med oppstart i LV84 eller LV 86. Beboere i høyblokkene vil om kort tid få mer detaljert informasjon om prosjektet.

## Modernisering av elektrisk anlegg

Vi har hatt fire elektroentreprenører på befaring i forbindelse med tilbud på modernisering av el-anlegget. Alle fire firmaer sier at stigeledningene (ledningene som går fra kjelleren opp til beboernes sikringsskap) er mer enn bra nok. Vi trenger derfor kun å skifte hovedtavler, og dette gir en vesentlig reduksjon i kostnadene og enklere gjennomføring. Borettslaget har inngått avtale med elektroentreprenøren Leithe & Christiansen for arbeidet. Utskifting av alle hovedtavler koster ca 2,2 mill. I tillegg vil alle beboere som ikke har sikringsskap etter dagens standard (jordfeilautomat på alle kurser, krav på nyinstallasjoner siden 2010) pålegges å oppgradere disse. Her har vi fått et gunstig tilbud til beboerne fra Leithe & Christiansen på 9995,- inkl. mva for en komplett oppgradering av sikringsskap med nytt overspenningsvern og inntil 8 jordfeilautomater, noe som bør være tilstrekkelig for de aller fleste. Ekstra jordfeilautomater koster 550,- pr stk. Beboere som ønsker å oppgradere sikringsskapet på egenhånd må ha gjort dette innen 31.01.2018, ellers pålegges de å benytte tilbudet fra Leithe & Christiansen.

## Utskifting av callinganlegg

Vi har mottatt tilbud og vil starte forhandlinger med 2-3 leverandører på nyåret. Vi håper på oppstart umiddelbart etter at heisene er skiftet.

## Ferdigstilling vedlikeholdsspyling

Det blir en oppsamlingsrunde 22., 23., 24. januar for å ta de siste leilighetene hvor firmaet (Gravco) som utfører arbeidet ikke fikk tilgang. **Alle beboere som ikke har fått spylt rørene må være hjemme eller levere nøkkel den dagen deres leilighet blir satt opp.** Det er generelt et stort problem at ikke beboere gir tilgang til leiligheten sin for nødvendig vedlikeholdsarbeid eller avlyser avtaler samme dag. Dette har vært tilfelle for utbedring av ventilasjonsanlegget, utskifting av vinduer og for vedlikeholdsspylingen. Det fører til mye frustrasjon for håndverkerne som jobber hos oss, og påfører også borettslaget kostnader i form av tilleggsregninger og ekstra tid til oppfølging fra daglig leder.

# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Infoskriv 2017-4, uke 50

Telefon                   Daglig leder 91561238  
                              Vaktmester 48125905  
E-post                    drift@orebakken.no  
                              vaktmester@orebakken.no  
Hjemmeside             styret@orebakken.no  
                              www.orebakken.no

## Ferdigstilling av ventilasjonsprosjektet

GK har tilbudt seg å komme på ettermiddagen (kl 15-20.30) for å innregulere de leilighetene der det ikke var noen hjemme da arbeidene ble utført. Vi ber om at alle det gjelder setter av hele ettermiddagen den dagen deres blokk er satt opp, eventuelt leverer nøkkel. Spørsmål kan rettes til prosjektleder hos GK, Knut Kjærvik, fortrinnsvis på epost [knut.kjaervik@gk.no](mailto:knut.kjaervik@gk.no).

Dato:	Landingsveien nr:	Ant. enheter
15.01.2018	58-60-66-70	6
16.01.2018	72-74	6
18.01.2018	78-88	5
22.01.2018	92-94-96	6
23.01.2018	98-100-102	5
25.01.2018	104-106-110	6
29.01.2018	112-114-116-118	6
30.01.2018	120-124-126	6
01.02.2018	128-130-132-134	6
05.02.2018	136-138	5
06.02.2018	80-82	5
08.02.2018	84	5
12.02.2018	Ekstra dag	

## Mulig rekkehusutbygging

Vi hadde et allmøte umiddelbart etter den ekstraordinære generalforsamlingen hvor vi presenterte styrets arbeid og tanker så langt i prosessen og hadde en runde med innspill fra beboere og diskusjon i etterkant. Vi tar med oss tilbakemeldingene fra allmøtet og ønsker også deltakere til en fokusgruppe som kan utdype behovene til de som er interessert i å kjøpe en større enhet i borettslaget.

## Navnekonkurransen Dagligstuen

Styret har plukket ut «Storstua» og «Festiviteten» som finalister i navnekonkurransen, men det ble dessverre ikke tid til å stemme over forslagene på allmøtet før skolen stengte for kvelden. Vi gjennomfører derfor avstemmingen på nett i stedet. Link til avstemming legges på hjemmesiden og de som ikke er på nett kan ringe eller sende SMS til Anette Fjeld på tlf 98023311 som registrerer svarene manuelt. Avstemmingen avsluttes 31.12.17.

## Andelseiers vedlikeholdsplikt

Det kommer en del henvendelser til vaktmester og daglig leder som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt. Vi minner om vedtektene:

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige installasjoner som hører til leiligheten og er montert av andelseier eller tidligere eier, så som markiser, balkonginnglassing, flaggholdere, blomsterkasser osv.

# OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Infoskriv 2017-4, uke 50

Telefon                   Daglig leder 91561238  
                                  Vaktmester 48125905  
E-post                     drift@orebakken.no  
                                  vaktmester@orebakken.no  
Hjemmeside               styret@orebakken.no  
                                  www.orebakken.no

---

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.  
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## Trimrom

Det er gledelig at såpass mange bruker trimrommet og vi håper på flere brukere neste år. Styret har derfor vedtatt at trimrommet blir gratis for beboere fra 2018. Vi minner samtidig om at trimrommet kun er for beboere i Orebakken borettslag og at barn og ungdom under 16 år ikke har anledning til å bruke trimrommet uten følge av foresatte. Foresatt må være tilstede så lenge barna er der.

Dette skrivet er også tilgjengelig og kan leses på [www.orebakken.no](http://www.orebakken.no)

Da gjenstår det bare for styret, vaktmesterteamet og daglig leder å ønske alle beboere en riktig god jul! Vi oppfordrer alle beboere til å holde julefreden hellig ved å la oppussingsprosjektene ligge i julen, og heller ta det rolig og nyte høytiden.

# GOD JUL OG GODT NYTTÅR!

