

Styremøte Nordre Flatåsen borettslag 01.11.2017

Tilstede: 5 fra styret

Sak 8517 Referat fra siste styremøte

Referat godkjent.

Sak 8617 Økonomi med langtidsbudsjett

Budsjett er under kontroll.

Vi forventer at kostnad ny traktorgarasje faktureres i 2017, styret har satt av midler til dette.

Styret velger å ikke ha husleieøkning/indeksregulering av husleia fra 1. januar, men tar en ny vurdering til 2. halvår 2018.

På grunn av prisstigning fra Get vil kostnaden pr. beboer for tv/internett økes med 52 kroner pr. måned fra 1/1-2018.

Styret velger å sette post Periodisk Vedlikehold til 1 mill i året og vil foretar en vedlikeholdstavsetning på 1,5 mill i året.

Vi ønsker at styrehonorar indeksreguleres i budsjett for 2018, slik at dette er synlig i god tid før neste års generalforsamling.

Justering i antall tilhengere da to hengere er solgt i 2017.

Sak 8717 Status traktorgarasje

Bygging er godt i gang og forventes ferdigstilt tidlig 2018.

Det var opprinnelig tenkt at garasje skal kles med stående panel og males likt etasjehus langs nedre Flatåsvei. Vårt borettslag ligger i en vernesone og byantikvar ønsker at denne skal oppfattes som et påbygg til garasje. Dette medfører at det planlegges en mer platekledd overflate malt i en gråfarge lik garasjebygg. Vinduer og dører vil bli i samme farge som resten av borettslaget, Eggehvitt.

Sak 8816 Kommentarer til utbygging Buengveien 100

Ny informasjon legges ut på hjemmesiden etterhvert som det kommer. Høringsfrist var 28.oktober, svarbrev fra vårt og Søndre Flatåsen borettslag er publisert.

Sak 8917 Klage på inneluft

Beboer har sendt klage på dårlig inneluft som følge av ventilasjon og vedovn.

Dette er en sak som har eksistert siden borettslaget ble bygd, og som de fleste borettslag på Flatåsen har små og store problemer med.

Aller først må det sies at et borettslag ikke har forpliktelser til å kontinuerlig oppgradere leiligheter innvendig etter dagens standard. Det betyr at alle må enten gjøre det beste ut av situasjonen slik den er, eller vurdere egne tiltak. Det kan også fremmes forslag for generalforsamlingen på kollektive utbedringer.

Alle leiligheter er utrustet med mekanisk ventilasjonsanlegg. Dette skal stå på hele tiden for å unngå fukt og kondens i leiligheten. Originale kjøkkenhetter og ekstern motor skiftes av borettslaget, når dette er gjort tilfaller kostnaden hver enkelt beboer.

De fleste vinduene i leiligheten har små ventiler øverst. Alle disse skal stå åpne til enhver tid. De fleste har også en større luftelyre montert på kjøkken som bør stå åpen. Mekanisk avtrekk suger luft ut av leiligheten. Dette kompenseres med åpne ventiler og lyrer samt at alle vinduer kan settes i låsbar luftestilling. Hvis det ikke kommer nok luft inn kan

man oppleve dårlig trekk i vedovn og sur lukt samt at det ryker inn som følge av undertrykk i leilighet. Her benyttes vinduer for lufting etter behov. Dette er ifølge teknisk avdeling hos Tobb korrekt bruk av leilighet vedrørende inneluft. Flere har ønsket at styret monterer luftelyrer i flere rom, men dette er ikke noe vi kan ta på oss så lenge alternativet med vinduer er tilstede og som gjør samme nytten. Konklusjon er at hver enkelt er selv ansvarlig for sin inneluft. Skulle noe være ødelagt som borettslaget er ansvarlig for, ta kontakt med styret.

Sak 9017 Søknad om flytting av kjøkken

Beboer har forespurt styret om det er søknadspliktig å flytte kjøkken til annen del av bolig.

Styret har i utgangspunktet liten myndighet i andelsleiligheter vedrørende romfordeling og oppussing. Unntakene ligger her i områder borettslaget er ansvarlig for: Pipeløp, skjulte rør og ledninger, bærevegger, punktering av yttervegger, forhold som endrer fasaden samt forhold som åpenbart er skadelig eller påvirker leilighetens bruksverdi. Styret hverken kan eller ønsker å motsette seg en slik flytting, men kan sette noen betingelser:

God ventilasjon må opprettholdes og dagens avtrekksløsning skal benyttes. Det settes krav til at dette utføres av fagfolk. Det er ikke tillatt å montere nye uttak for ventilasjon i bygningens yttervegger.

Eksisterende forhold der kjøkken er plassert i dag skal ikke fjernes på en slik måte at det blir umulig å flytte kjøkken tilbake ved en senere anledning.

Sak 9117 Melding om råteskade takvindu

Utbedring bestilles

Sak 9217 Defekt takrenne

Skade registrert, utbedres i en samlebestilling.

Sak 9317 Ulyd i avløpsrør

Beboer opplever lyder i avløpsrør.

Det er hver enkelt andelseiers oppgave å sørge for at sine avløpsrør er åpne. Borettslaget dekker ikke oppstaking av avløpsrør, da dette som regel skyldes eget bruk. Unntaket er hvis det er tetninger i fellesrør utenfor leilighet.

Nå er det slik at borettslaget er 35 år gammelt i år og dette setter nok sine spor. En felles utbedring av alle avløpsrør med spyling vurderes. Styret har fått tilbud fra Power Clean om en gratis prøve på rens av noen avløpsrør. Nye vurderinger blir gjort etter denne prøven og tilbakemelding er mottatt.

Sak 9417 6 års garantikontroll fra Power Clean av ventilasjonsrør

Det blir tatt prøver av 4-5 leilighet er for å se utvikling siden rensing ble utført for snart 6 år siden. Styremedlemmer har stilt sine leiligheter til disposisjon.

Sak 9517 Utbedring utett rør i kjellerluke

Beboer har fått ansvar for å bestille utbedring av K. Lund.

Sak 9617 Julegrantenning

Søndag 3. desember kl. 16.30 er det klar for julegrantenning. Nisseorkester spiller i rundkjøringen og nissehjelpere kommer med noe godt til barna. Styret stiller opp med og gløgg og pepperkaker. Vel møtt til en trivelig og tradisjonsrik førjuls stund!

Ting som opptar oss!

Det er opparbeidet 12 plasser som er beregnet for elbillading. Alle plassene er nå utleid og styret vil vurdere om nye plasser skal opparbeides.

I mellomtiden må det presiseres at det ikke er lov å lade bil på plasser beregnet for motorvarmer. Det er egne krav til strømmettet disse plassene ikke er oppgradert for, som kan medføre stor fare ved overbelastning. Brukere av elbilplasser betaler dessuten for medgått strøm, noe som ikke kan registreres på andre plasser. Det er derfor dårlig naboskap å misbruke dette. Beboere som allikevel lader bil på annen plass risikerer klage og oppsigelse av parkeringsplass. Det presiseres også at det ikke er en rett å få lade elbil i et borettslag. Selv om styret har gjort så godt de kan for å imøtekomme nye behov, bør man først undersøke muligheten for ladning før man tar elbil med seg og forventer å lade denne i borettslaget.

Nå som julehøytiden nærmer seg er det greit å tenke på og minne om søppelhåndtering. Styret skal prøve å få ekstra tømning i forbindelse med jul og nyttårshelg. Julepapir og avfall uten matrester kan godt oppbevares i bod til nyåret. Vi håper at vaktmester å styret slipper å plukke søppel i mellomjula, husk det er ingen menneskerett å få sette fra seg søppelposen når det er fullt. Da tar man den med seg hjem og venter til det er tømt!