

## I DETTE NUMMERET

Digitalisering.....	s1
Generalforsamling.....	s1
Vibbo.....	s2
Rodeledere.....	s2
Vårdugnad.....	s3
Komprimatorbil.....	s4
Maling.....	s4
Brannvern.....	s4
Vedlikeholds nøkkel....	s5
Oppussing av bad.....	s6
Fjernvarme.....	s6
Kjøring og parkering..	s7

## VIKTIGE DATOER

**Onsdag 21.04.2021**

Utlevering maling

**Lørdag 24.04.2021**

Vårdugnad

**Mandag 26.04.2021**

Komprimatorbil

**Mandag 10.05.2021**

Generalforsamling

**Fredag 14.05.2021**

Avstemming avsluttes

**Onsdag 02.06.2021**

Bestillingsfrist maling

**Onsdag 16.06.2021**

Utlevering maling

## DIGITALISERING

Stortinget vedtok i uken før påske en rekke endringer i borettslags- og eierseksjonsloven. Kjernen i lovendringene er å ta boliglovene inn i det 21. århundre gjennom å åpne for at generalforsamlinger og årsmøter heretter kan holdes digitalt. En pådriver og katalysator for dette arbeidet har naturlig nok vært koronapandemien.

Etter lovendringen er det i utgangspunktet opp til styret å avgjøre hvordan generalforsamlingen eller årsmøtet skal holdes, men gjennomføringen må være forsvarlig. Lovproposisjonen peker på flere alternative måter å avholde generalforsamlingen eller årsmøtet på, herunder via møteapplikasjon (for eksempel Vibbo), via fjernmøteteknologi (for eksempel Skype eller Teams), og til og med e-post eller telefonmøte i små borettslag og sameier. Andelseiere som eventuelt er misfornøyd med at det holdes digital generalforsamling eller årsmøte kan kreve fysisk møte etter samme regler som for å kreve ekstraordinær generalforsamling.

I tillegg åpnes det for at kommunikasjon mellom borettslaget/eierseksjonssameiet og eier/beboer som hovedregel kan skje digitalt. Når det gjelder elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseierne i borettslaget har regelen fram til nå vært at borettslaget har måttet ha samtykke fra andelseier til dette. Etter lovendringen blir regelen snudd tvert om, elektronisk kommunikasjon er nå lov med mindre andelseier aktivt har reservert seg mot dette.

I Vestskrenten borettslag fortsetter vi inntil videre med å levere alle lovpålagte dokumenter og nyhetsbrev på papir.

## GENERALFORSAMLING

Gitt smittesituasjonen, gjeldende smittevernforskrifter og regjeringens plan for gjenåpning vil det dessverre ikke være mulig å innfri verken ønske eller krav om fysisk møte på årets generalforsamling.

Den ordinære generalforsamlingen avholdes derfor også i år med et digitalt møte med påfølgende avstemming via Vibbo. **Tidspunktet for det digitale møtet er mandag 10. mai kl. 18:30**, med mulighet for å logge inn og få info om det tekniske fra kl. 18:00.

En viktig forskjell og forbedring fra fjoråret, er at det i år vil være mulig å komme med motforslag til sakene som er satt opp til behandling. Motforslagene må fremmes senest i det digitale møtet. De kan også sendes til styret på epost i forkant av møtet.

Innkallingen kommer som vanlig som et hefte i postkassen/på dørmatta. I tillegg kommer det en elektronisk invitasjon til å stemme over sakene på SMS. For at du skal få denne må du være riktig registrert i Vibbo, les mer under. Etter det digitale møtet vil avstemmingen være åpen for alle beboere, også de som ikke deltok på møtet. Styret oppfordrer alle andelseiere til å delta digitalt. Alle digitale avstemminger vil være anonyme for styret. For beboere som ikke ønsker å delta digitalt vil det finnes en mulighet til å stemme på papir. Siden det i år vil være mulig å komme med motforslag, kan ikke stemmeseddene trykkes før etter det digitale møtet. For å kunne stemme på papir må du derfor hente stemmeseddelen i postkassen din dagen etter møtet.

Mer informasjon om detaljene rundt gjennomføringen kommer sammen med innkallingen.

---

---

Avstemmingen avsluttes  
fredag 14.05.2021  
kl. 18.00

---

---

## VIBBO

For å kunne delta i den digitale avstemmingen for generalforsamlingen så må andelseier være registrert i Vibbo. Har du enda ikke logget deg inn her, så oppfordrer vi deg til å gjøre det nå før generalforsamlingen. Gå til [vibbo.no](http://vibbo.no) og følg instruksjonene for å logge inn.



Vi oppfordrer også alle til å sjekke at de har korrekt mobiltelefonnummer liggende inne og har samtykket til digital kommunikasjon. Dette er en forutsetning for å kunne stemme digitalt på den kommende generalforsamlingen. Dette gjør du ved å gå til «Min profil» ved å klikke på haken bak navnet ditt øverst til høyre på startsidene. Her kan du legge inn eller endre mobiltelefonnummer og e-postadresse, og endre godkjenning til elektronisk kommunikasjon.

## RODELEDERE

Vestskrenten borettslag er inndelt i 10 «geografiske» roder, hvor alle har en (noen to) rodeleder. Vervet som rodeleder innebærer organisering av dugnad i egen rode, herunder være styrets «utstrakte arm». Rodelederne sørger for at dugnadsarbeidet utføres med samme forutsetninger, samtidig som de har muligheter til å påvirke hvordan uteområdene i deres rode skal se ut. De organiserer innkjøp av planter/blomster, bestiller jord, henter hageredskaper og stiller med bevertning på dugnaden til sine naboer, for å nevne noen av oppgavene. Styret «krever» ikke mye av rodelederne, men mange av dem stiller opp med en ekstra innsats for fellesarealene hele året.

---

---

Rode 9, LV 16-29,  
mangler fortsatt  
rodeleder.  
Har DU lyst?

---

---



På bildet til høyre:

Fra venstre bak:

Henrik Tambs  
Trygve Waack  
Hilde Roald

Fra venstre foran:

Petter Kirkemo  
Sjur Nielsen  
Frank Nøyseth

Styret ønsket derfor å gi en påskjønnelse (og applaus) til rodeleiderne på årets generalforsamling. Da denne avholdes digitalt i år også, delte uteansvarlig i styret ut blomster til alle rodeledere på rodeledermøte i forkant av dugnaden. **Tusen takk for innsatsen!**



**Rode 9, Lusetjernveien 16-29, mangler rodeleder.**

Bor du her og kunne tenke deg dette ansvaret, evt. har et tips, send epost til [styret@vestskrenten.no](mailto:styret@vestskrenten.no).

På bildet til venstre:

Fra venstre bak:

Anders Meyer  
Ian Luck  
Johan Hake

Morten Evensen  
Terje Stensvold

Fra venstre foran:

Kristin Jespersen  
Torunn Søråa Westrum

## VÅRDUGNAD

**Lørdag 24. april** avholdes vårdugnaden i borettslaget. I en normal situasjon ville styret oppfordret alle andelseiere til å stille med minimum ett hushandsmedlem på dugnaden, for å bidra til fellesskapet. Men, med bakgrunn i den pågående pandemien og nasjonale anbefalinger, presiserer styret at det er helt frivillig å delta på vårdugnaden. Det er mange beboere som ønsker å bruke tiden sin på å gjøre det fint i laget vårt, og styret ønsker å legge til rette for det.

Tradisjonelt sett har vi avholdt dugnad fra kl. 12-14.00, med felles bevertning i etterkant. I år kan vi heller ikke arrangere felles bevertning i rodene, men ta gjerne med egen kaffekopp i etterkant av dugnaden for «å slå av en prat» med naboer. Husk smittevern og avstand. Styret presiserer at det også er mulig å spre tidspunktet for dugnadsarbeidet utover dagen/helgen. Rodeledere vil være tilgjengelig mellom kl.12-14.00, og være iført gule vester.

Arbeid som skal gjøres er feiing og raking av grus, klipping av busker og småtrær. Grusen samles i små hauger/striper på gangveien. Dette blir feiet opp av vaktmestere tirsdag 27 april. Små greiner, løv o.l. samles i avfallssekker (IKKE grus og jord i sekkene). Hageavfallet etter dugnaden blir hentet av egen komprimatorbil mandag 26.4. Er du usikker på hva du skal gjøre? Snakk med rodeleder i ditt område.

## KOMPRIMATORBIL

**Mandag 26. april** kommer komprimatorbilen for å samle opp større husholdningsavfall. Dette er en glimrende anledning til å kvitte seg med avfall som ikke kan kastes i det normale avfallssystemet vårt. Bilen starter kl. 18.00 og kjører til alt er samlet inn. Av smittevernhensyn ønsker **IKKE** vaktmesterselskapet at beboere hjelper til med å kaste avfallet i bilen. Husk også å holde barn unna bilen. Avfallet kan settes ut tidligst kvelden i forveien. Husk at vi **IKKE** samler inn **elektrisk avfall eller spesialavfall**. Dette må beboere selv levere til gjenbruksstasjoner.

## MALING

Årets første utlevering av maling, for de som alt har bestilt, er **onsdag 24. april**. Utlevering skjer fra malerboden over styrerommet i Nordåssløyfa 2. (inngang fra midten av trappenedgangen). Malingsansvarlig ber alle om å huske smittevern, det vil si munnbind og 2 meter avstand.

Neste frist for bestilling av maling er onsdag 02. juni, med utlevering onsdag 16. juni. Siste utlevering denne sesongen har bestillingsfrist onsdag 11. august og utlevering onsdag 25. august.

Du kan bestille maling til alle utvendige vegger og gjerder/levegger, for sårretting og for etterarbeid. Du finner mer informasjon, farger og hva vi trenger i bestillingen på hjemmesiden.

Bestilling av maling sendes til [malings@vestskrenten.no](mailto:malings@vestskrenten.no)

## BRANNVERN

For å få hjelp til å utforme og prioritere mellom ulike brannvernstiltak engasjerte styret på slutten av fjoråret Norsk Brannvern AS til å utarbeide en «Brannteknisk tilstandsanalyse». Analysen forelå i begynnelsen av mars 2021 og dokumentet er lagt ut på vår hjemmeside.

«Brannteknisk tilstandsanalyse» skisserer en handlingsplan (side 7) bestående av tre nivåer avhengig av tilstandsgrad. Styret har vedtatt å gå videre med de mest alvorlige avvikene (Tilstandsgrad 3):

- Montere og merke slokkeutstyr i fellesareal. Inngå serviceavtale
- Utbedre rømningsveier i parkeringskjeller
- Montere ledelys og markeringslys. Inngå serviceavtale

I tillegg har styret prioritert å gå videre med å montere heldekkende brannalarmanlegg og inngå serviceavtale for dette. Denne prioriteringen er knyttet til mangler ved rømningsveiene i terrasseblokkene og behovet for tidlig varsling både i blokkene og rekkehusene. For å få kvalifisert hjelp til å lede prosjektet og sikre god byggeledelse har styret engasjert OBOS Prosjekt AS.

---

Husk munnbind og 2 meter avstand ved henting av maling

---

---

Vil du vite mer, se «Brannteknisk tilstandsanalyse» på hjemmesiden.

---



---

*Gjenstander som oppbevares i trapperom og andre fellesarealer må fjernes.*

---

---

*Vil du vite mer, se Vedlikeholdsnøkkelen på hjemmesiden.*

---

Norsk Brannvern bemerker også flere forhold som beboerne kan bidra til å bedre:

- Fjerne lagrede gjenstander i trapperom
- Fjerne lagrede gjenstander i fellesarealet utenfor bodene

Disse gjenstandene må fjernes da de er i konflikt med rømningsveier. Det som ikke er fjernet før høstdugnaden vil bli kastet i forbindelse med dugnaden.

## **VEDLIKEHOLDSNØKKELE**

Styret har som kjent bestilt en Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt AS. Denne rapporten er nå lagt ut på hjemmesiden vår. Grunnlaget for rapporten er en tilstandsanalyse av fellesanleggene og noen leiligheter. Rapporten bygger på befaringer på både VVS-, EI- og bygningstekniske installasjoner. Det ble ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjoner eller omfattende målinger, men stikkprøvemessig inspeksjon.

Vedlikeholdsnøkkelen avdekker et omfattende behov for vedlikehold i årene som kommer. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet for en tidsperiode på 5 år, men tar også med vedlikehold som bør planlegges i god tid før gjennomføring. Store vedlikeholdsprosjekter er derfor beskrevet som vedlikehold for perioden 5-10 år, slik at borettslaget får tilstrekkelig tid til å planlegge gjennomføringen med hensyn til eventuelle låneopptak, avsetting av øremerkede midler, osv.

Borettslaget nærmer seg 40 år, noe som merkes på mange områder av bygningsmassen. De mest inngripende vedlikeholdsbehovene er sanitærrør, fjernvarmerør og vedlikehold av fasader. Utskiftning av sanitærrør vil ha en innvirkning på baderom, se neste sak. Rør tilknyttet fjernvarme er bygget inn i veggen, og lar seg ikke bygge inn på samme måte på nytt. Det framkommer av rapporten at rørsystemet tilknyttet fjernvarme har en brukstid på 30 år. Rørene har passert anbefalt brukstid og man bør forvente en økning i antall vannskader i årene som kommer. Det anbefales full utskifting av stigeledninger og fordelingsledninger til radiatorer. Det drøftes i andre borettslag om det er mulig å gå over til oppvarming med strøm, noe styret også vil undersøke. Det er allerede mange lekkasjer tilknyttet fjernvarmeanlegget, noe som tyder på at dette må tas på alvor.

Uansett hvordan vi prioriterer, vil disse vedlikeholdsarbeidene måtte strekke seg utover mange år, men det er viktig å begynne planleggingen nå. Vedlikeholdsnøkkelen vil være et nyttig hjelpemiddel i planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikehold og oppgradering.

## OPPUSSING AV BAD

Det framgår av vedlikeholdsnykkelen at det er behov for å rehabilitere rørsystemet (vanntilførsel og avløp) tilknyttet bad og kjøkken. Styret er fortsatt i kartleggingsfasen og har ingen oversikt over omfang, kostnad eller tidsperspektiv. Styret ønsker å utsette rør- og tilknyttet våtromsrehabilitering så mange år som mulig, men dette er avhengig av hvor lenge det er forsvarlig å beholde eksisterende rør. Vi håper at rørene tilknyttet vanntilførsel og avløp holder 5-10 år til. Men dersom det oppstår hyppige lekkasjer vil det bli problemer med å få dekning av forsikring.

Styret ønsker å informere om dette så tidlig som mulig, da det vil kunne ha konsekvenser for beboere som ønsker å pusse opp badene sine i privat regi. Det er viktig å være klar over at vi kanskje ikke kommer utenom å rehabilitere alle badene, i forbindelse med en helt nødvendig rørrehabilitering i borettslaget. Dette vil altså kunne medføre at samtlige bad (også nylig oppgradert eller utbedret) må rives og settes i stand i henhold til en fremtidig standard. Styret har ikke mer utfyllende opplysninger om dette på nåværende tidspunkt. Det kreves en grundig utredning, og beboerne vil få mer informasjon så fort det foreligger. I påvente av dette vil vi **fraråde fremtidige oppussinger av bad så sant de ikke er helt nødvendige.**

---

---

*Utsett unødvendig oppussing  
av bad*

---

---

## FJERNVARME

Varmeavregningen for 2020 er nå straks klar og vil snart bli tilgjengelig i beboerportalen til Techem. Selve avregningen vil bli foretatt med giroen for juli. Dette medfører at beløpet som trekkes vil kunne avvike fra det normale, både opp og ned, avhengig av om forbruket har endret seg. Ved endring i forbruk vil også det forhåndsbetalte a-konto-beløpet bli justert, noe som vil påvirke det faste trekket framover.

Avregningen for fjernvarme i blokkene gjøres også for 2020 per kvadratmeter, ikke målt forbruk, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i november 2018. Styret har jobbet kontinuerlig med denne saken etter dette, selvfølgelig i samarbeid med fagkompetanse. Det er blitt funnet noen svakheter og også satt i verk noen tiltak - dessverre uten at det har hatt noen større effekt. Ytterligere tiltak vil sannsynligvis innebære en betydelig kostnad.

Vedlikeholdsnykkelen har avdekket at levetiden for varmeanlegget for lengst er passert og at vedlikeholdsbehovet i fremtiden vil øke. Styret jobber med å konsekvensutrede utskifting av eksisterende fjernvarmeanlegg og vurdere alternative oppvarmingsformer (strøm). I lys av dette ser styret det som uaktuelt å investere i oppgradering av anlegget på nåværende tidspunkt og dermed også uaktuelt å endre avregningsmåten.

---

---

*Logg inn og sjekk din avregning  
<https://tenantportal.techem.no>*

---

---

## KJØRING OG PARKERING

Styret får stadig klager fra både bekymrede og irriterte beboere angående kjøring og parkering inne i boområdet vårt. Vi vil derfor minne om gjeldende hovedregler og oppfordre alle til å følge disse. Komplette regelverk ligger ute på hjemmesiden.

**Kjøring på gangveiene er i utgangspunktet forbudt.** Unntatt her er blant annet transport av syke og bevegelseshemmede og nødvendig kjøring i forbindelse med transport av tyngre gods eller en omfattende mengde gods. All kjøring inne i boområdet skal skje i gangfart, dvs. maks 5 km/h.

Kjøretøy med behov for parkering på gangvei i forbindelse med unntakene over, **kan parkere i inntil 15 minutter.** Sjåfør skal være i umiddelbar nærhet og kjøretøyet skal fjernes så raskt som mulig. 10 minutter uten aktivitet vil kunne medføre kontrollavgift. Ved behov for parkering i gangvei utover dette, må det på forhånd tas kontakt med parkeringsselskapet. Ved slik parkering skal mobilnummeret til kjøretøyetets sjåfør ligge lett synlig i frontvinduet.

Observerer du en ulovlig parkering inne i boområdet så kan du kontakte parkeringsselskapet og gjøre dem oppmerksom på dette. Styret vet at flere har opplevd at dette ikke fungerer, og har tatt dette problemet opp med P-service. De skal være tilgjengelig på telefon, men det er dessverre ikke alltid de har tid til å komme. De kommer imidlertid også til å offere kjøre inn på eget initiativ.

Det er dessverre også slik at det ikke bare er vi som bor her som kjører her. Styret har inntrykk av at koronapandemien har ført til økt aktivitet også av **håndverkere og varebiler.** Mange benytter tiden nå, uten andre aktiviteter, til oppussing og mange bestiller flere varer på nett. Reglene over gjelder også for disse kjøretøyene.

Det er fint om alle videreformidler til sine håndverkere at de i størst mulig grad bør parkere på gjesteparkeringsplassene våre – husk 3-dagersregelen. Det er også fint om alle oppfordrer leverandører til ikke å kjøre inn uten at det er nødvendig, mange aktører har traller i bilene. Tenk også gjerne gjennom hva slags leveranser som er nødvendig å få på døra, og hva som kanskje like gjerne kan hentes ved innkjøring til borettslaget eller på posten/i butikk.

---

---

Fartsgrense på  
gangveiene er  
5 km/h

---

---

### STYRET

Send epost til  
**styret@vestskrenten.no**  
eller bruk postkassen  
utenfor styrerommet under  
Nordassløyfa 2.  
Du kan også ringe styret  
på telefonnummer  
**40897782.**

Telefonen besvares  
mandag og torsdag  
klokken 18:00-20:00

**Oppgi navn, adresse,  
leilighetsnummer og  
mobiltelefon.**

### STYREMØTER

21.04.2021  
19.05.2021

## KONTAKTINFORMASJON SAMARBEIDSPARTNERE

---

**Bomiljøvekter****23 03 07 70**

Tilgjengelig 24 timer i døgnet 365 dager i året. Ring hvis du opplever en utrygg situasjon.

**Vaktmestertjeneste****22 62 50 27** [post@christianiagruppen.no](mailto:post@christianiagruppen.no)

Meld fra om feil og mangler, f.eks problemer med garasjeporter eller avfallsbeholdere. Ta også kontakt ved forsikringskade. Ved akutt vannlekkasje, se under.

**VVS-gruppen****90 91 42 84** [post@vvsgruppen.no](mailto:post@vvsgruppen.no)

Ta kontakt ved akutt vannlekkasje.

**OBOS forretningsfører****23 16 51 08** [daniel.walter@obos.no](mailto:daniel.walter@obos.no)

Besøksadresse Tvetenveien 150, Tveita senter.

Håndterer utleie av parkeringsplasser og søknader om overlating av bruk av bolig (fremleie).

**P-service****41 25 53 84/Vakt (kveld): 94 08 47 25** [post@pservice.no](mailto:post@pservice.no)

Bestill utvidet parkeringstillatelse til gjester og håndverkere (hovednummer dagtid eller epost). Meld fra om ulovlige parkeringer (hovednummer på dagtid eller vakt på kveldstid).

**Oslo kommune****21 80 21 80** [www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/](http://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/)

Meld fra om problemer med gatelys.

**Techem****22 02 14 59** [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

Sjekk ditt varmeforbruk på <https://tenantportal.techem.no>.

**Telia****92 40 50 50** <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>

Oppretting, endring eller feilmelding av abonnement på TV, telefoni og internett.

**REN****19 80** Skriv REN, oppgi adresse, papir/rest

Send melding ved manglende henting av avfall.

**Anticimex****41 41 41 28**

Ta kontakt ved problemer med skadedyr.

## TJENESTER

---

**Systemnøkler til inngangsdør** bestilles hos [postmottak.tveita@obos.no](mailto:postmottak.tveita@obos.no)

**Portåpnere og garasjenøkler** fås kjøpt hos [garasje@vestskrenten.no](mailto:garasje@vestskrenten.no)

**Postkasseskilt og ringetablå i blokkene** bestilles hos [skilt@vestskrenten.no](mailto:skilt@vestskrenten.no)

**Maling** bestilles hos [maling@vestskrenten.no](mailto:maling@vestskrenten.no). Se rutine for bestilling på hjemmesiden.

**Ladestasjon til elbil** bestilles hos [elbil@vestskrenten.no](mailto:elbil@vestskrenten.no). Bestillingsskjema ligger på hjemmesiden.