

RUNDSKRIV NR 4/2018

Les rundskriv!

Det er viktig for styret å kunne holde andelseiere og beboere informert, og rundskrivene er den viktigste kommunikasjonskanalen vi har. I rundskrivene blir det gitt informasjon om tiltak som skal iverksettes, og annen informasjon som andelseiere og beboere må forholde seg til eller rette seg etter. **Bakerst i rundskrivene står en rekke viktige telefoner og kontakter.**

Følg med på hjemmesiden!

På www.vestskrenten.no og på vår Facebook-side legger vi fortløpende ut små og store hendelser og meldinger. Kikk innom og følg oss også gjerne på Facebook slik at du får melding når vi legger ut nye ting. På hjemmesiden ligger også mange viktige dokumenter om laget vårt. Vi jobber stadig med å forbedre innholdet, kom gjerne med innspill.

Viktige dager

Utdeling av brannslukkingsapparat rekkehus mandag 24. september

Utdeling av brannslukkingsapparat blokker torsdag 27. september

Dugnad lørdag 20. oktober

Komprimatorbil mandag 22. oktober

Orienteringsmøte om vedlikeholdsprosjekter i Holmlia kirke mandag 12. november kl. 18:30.

Julegrantenning på ballplassen 2. desember kl. 16:00.

Orienteringsmøte om budsjett 2019 i Holmlia kirke mandag 4. februar 2019 kl. 18:30.

Generalforsamling i Holmlia kirke mandag 6. mai 2019 kl. 18:30

Les mer om flere av disse senere i dette rundskrivet

Gjesteparkering redusert

Vaktmesterne har fått i oppdrag å fikse muren ned mot parkeringsområdet mot Nordskrenten barnehage, før den faller. I den forbindelse vil noen utleieplasser bli midlertidig flyttet og gjesteparkeringen her være stengt. Arbeidet er forventet å være ferdig i midten av september.

Varmepåsett

Fredag 24.8 ble fjernvarmen slått på igjen etter å ha vært av hele sommeren. Dette er uvanlig tidlig, men vi hadde allerede fått noen melding fra beboere som synes det var kjølig, og det var meldt enda kaldere den påfølgende helgen.

Vi har tidligere opplevd at det har oppstått litt oppstartsproblemer etter at anlegget har vært avslått. I sommer har vi derfor skrudd av varmen, men beholdt sirkulasjonen i anlegget. Vi håper dette fører til mindre problemer.

Vi anbefaler alle å skru termostatene på maks en liten stund og kontrollere at radiatorene blir varme. Gjør det nå, så vet du at alt er i orden og slipper å fryse hvis det plutselig blir kaldere og ting ikke fungerer. Husk at radiatorene nå ikke blir like varme som om vinteren, da vanntemperaturen tilpasses utetemperaturen.

Hvis radiatorene ikke blir varme, må du i første omgang prøve å lufte dem. Hvordan dette gjøres, informasjon om temperatur m.m. finner du på hjemmesiden under Praktisk informasjon-Rutiner-Fjernvarme.

Hvis det fortsatt ikke blir varmt hos deg, send en melding til styret@vestskrenten.no.

Energi

Styret har på styremøte 29. august besluttet at **energiavregningen for 2017 blir som i 2016**. Les mer om dette i vedlagte skriv eller på hjemmesiden, hvor det også ligger ytterligere informasjon.

Den tørre og varme sommeren vi har hatt gir høye strømpriser. Strømprisene har pr juli 2018 økt med 50 % og vil høyst sannsynlig fortsette å stige utover vinteren. Dette medfører at prisen for fjernvarme også øker like mye.

Fra og med november har vi derfor besluttet å **øke a-konto-beløpet med 20%**. Dette er ikke en økning av husleia, men en økning av forhåndsinnbetalingen til energiavregningen for 2018 og fremover. Dette gjør vi for at baksmellen når avregningen kommer skal bli noe mindre.

Reduserer en varme og varmtvannsforbruket sitt, vil konsekvensen av prisstigningen bli mindre for hver enkelt boenhet.

Sparetips:

- Senk innetemperaturen til 18-21 °C
- Ikke dekk til radiatoren
- Luft med vindu / dører raskt og effektivt
- Spar på varmtvannet

Forberedelser til høstregn og vinterfrost

Blokkbeboerne må sørge for at det ikke ligger blader og kvister i tilknytning til slukene på terrassene – både i boden og ute under blomsterkassen. Det kan også forekomme mose i nedløp på betongtakene for uteboden på terrassen, den må også fjernes.

Rekkehusbeboerne må huske å rense takrenner for løv og rask slik at vannet kan flyte fritt dit det skal.

I tillegg må dere huske **utekranene** før frosten kommer; Steng av, ta ut bunnpluggen, åpne kranene og la rørene tømmes. Dette må gjøres for å unngå at rørene blir ødelagt.

Vurdering av risikotrær

Styret får ved jevne mellomrom inn ønske om å felle trær, hvor noen av dem er begrunnet med frykt for at de skal falle i neste høststorm. Dette er ofte vanskelig å vurdere og vi har derfor bedt noen eksperter hjelpe oss. De har tatt runde og sett på samtlige trær på området vårt og vurdert risiko. De har konkludert med at det ikke er noen av våre trær som utgjør en umiddelbar fare for hverken mennesker eller bebyggelse.

Fremkommelighet

Vi minner igjen om viktigheten av god fremkommelighet, særlig viktig er dette i vinterhalvåret når veiene i tillegg kan være glatte og ekstra smale pga snø.

Alle må sørge for at hekker o.l som står ut mot veien klippes og holdes godt unna veikanten.

Hekker o.l. som fortsatt er til hinder for fremkommeligheten pr 1. oktober vil bli klippet av vaktmesterne uten ytterligere varsling. Har du andre løse gjenstander, f.eks blomsterpotter, som står nært veien så sørg for at disse flyttes bort nå i vinterhalvåret – så slipper du at det blir ødelagt. Styret har i tillegg sendt brev til noen beboere som også må flytte gjerder/murer. Dette er vi nødt til å gjøre for å unngå nok en vinter med manglende søppelhenting og sikre framkommelighet for redningsetatene.

Høstdugnad, inkludert rydding og kasting, og komprimatorbil

Den tradisjonelle høstdugnaden blir i år lørdag 20. oktober fra kl 12:00 og utover.

Vi håper at alle boenheter stiller med minst en person som vil være med å gjøre en innsats for fellesskapet. Etter dugnaden blir det en hyggelig liten sammenkomst for hver rode. Dette er en fin mulighet til å bli enda litt bedre kjent med de nærmeste naboene.

Pr i dag mangler vi rodeleder for rode 9, Lusetjernveien 16-26. Kunne tenke deg å bidra, eller vet du om noen andre der som kunne passe til jobben, ta kontakt med Anne-Lise på annelisebt@gmail.com.

Jobben er som vanlig å samle opp løv og granbar m.m., beskjære busker og klippe hekker på fellesområder. Spør rodeleder om du ikke vet hva du skal gjøre. Etter dugnaden kommer som vanlig vaktmesterne og samler inn hageavfall.

I tillegg skal vi denne gangen, som meldt i forrige rundskriv, rydde i fellesområdene og garasjene. Av hensyn til brannsikkerhet er det kun bildekk som er tillatt oppbevart i fellesgarasjene. Felles kjellerrom skal kun brukes til sykler og barnevogner, og disse MÅ merkes tydelig med eiers navn. Alt annet som ligger igjen/er umerket vil bli kastet. Umerkede sykler blir samlet inn og gitt til et velledig formål.

Husk å rydde bort dine ting før dugnaden!

Komprimatorbilen kommer denne gangen etter dugnaden, slik at den kan ta med seg alt det som skal ryddes bort under dugnaden.

Vi oppfordrer til å også rydde i egne boder og kjellere og kvitte deg med ting som ikke skal kastes i vanlig søppel, som f.eks. gamle sykler, møbler, hagemøbler, tepper osv. Hageavfall og spesialavfall som maling, trykkimpregnerte materialer, olje, white spirit, elektriske artikler, batterier, bildekk osv. skal ikke kastes i komprimatorbilen, men leveres på steder som tar imot slikt avfall. Dette er gratis for privatpersoner.

Det som skal kastes må settes ut før kl. 1800. Alle som har noe de skal kaste, må hjelpe til med å lempe tingene opp i bilene. For at det skal se pent ut rundt oss dagene før ber vi imidlertid om at private ting ikke settes ut før etter 18:00 kvelden før. Rodene blir enige om hvor de oppbevarer ting fra fellesområdene etter dugnaden.

Bytte av brannslukkingsapparater

Alle leiligheter skal ha minst ett brannslukningsapparat stående. Disse apparatene må iblant kontrolleres og byttes, og nå er det tid for det siste.

Leverandør kommer til oss og går fra dør til dør med nye brannslukkingsapparater:

Rekkehus: mandag 24. september fra kl 13:00

Blokker: torsdag 27. september fra kl 16:00

Det gamle apparatet er ikke lenge offisielt godkjent, men det fungerer fortsatt, så lenge pila på trykkmåleren står på grønt. Vi anbefaler derfor særlig større leiligheter og rekkehus å beholde det gamle apparatet også. Det kan da være lurt å ha ett i nærheten av soverom og ett ved inngangsdøra. **Ønsker du å levere tilbake ditt gamle apparat må du sette dette klart utenfor døra innen tidspunktet over.**

Elbil-prosjektet

Mange etterspør status på elbil-prosjektet, og leverandør av dette er nå besluttet og løsning bestilt. Det er et stort prosjekt og mye som må på plass for å legge til rette for at over 300 garasjeplasser skal kunne koble seg på. Borettslaget har fått støtte til oppgradering av infrastrukturen, i tillegg bruker vi ca 2 millioner av fellesskapets midler. Selve ladestasjonene blir den enkeltes betalingsansvar, på lik linje med forbruk av strøm og månedlig administrasjon og lovpålagt ettersyn og kontroll. Alle eksisterende ladestasjoner må fjernes.

Vi jobber nå med detaljene og kommer tilbake med informasjon om hvordan dere kan bestille ladestasjon på egen garasjeplasse helt fra starten av. Styret vil med hjelp fra leverandør Bravida koordinere hele prosessen, og håper at alt er på plass innen utgangen av året.

Ny GET-avtale

Styret har fornyet vår avtale med GET. Den nye avtalen inkluderer mer fart inkludert i basispakken, uten en forhøyning av prisen. Vi går da fra 10/5 Mbps til 50/10 Mbps. Vi håper dette vil innebære at mange av dere som betaler for økt hastighet i dag ikke vil trenge dette fremover. Har du en utvidet avtale vil du bli kontaktet av GET for riktig tilpasning av tilleggsabonnement. Det vil ta noen uker før avtalen trer i kraft, men vi annonserer dette på hjemmesiden og Facebook når det er klart, så følg med der.

Tenning av julegran søndag 2. desember kl. 16:00

Sett av datoen for tradisjonen tro vil det bli tenning av julegranen på ballplassen ved Vestskrenten barnehage. Det blir musikalske innslag fra Holmlia skolens musikkorps og Holmlia blandakor, gang rundt juletreet, gløgg og pepperkaker – og kanskje kommer nissen.

Styremøter høsten 2018

Styret planlegger styremøter 26. september, 24. oktober, 21. november og 19. desember.

Saker som ønskes behandlet på styremøtene må meldes skriftlig til styret (styret@vestskrenten.no, eller i postkassen utenfor styrerommet under Nordåssløyfa 2) i god tid før møtedato.

Henvendelser til styret

Alle parter er interessert i at henvendelser til styret skal besvares raskt, og at de sakene som tas opp kan løses så hurtig som mulig.

Den enkleste måten å nå oss på er pr epost til styret@vestskrenten.no. Da er det automatisk flere i styret som får melding, i tillegg til at vi da har skriftlig dokumentasjon. Styret oppfordrer derfor flest mulig til å bruke denne måten å nå oss på.

De som ikke har tilgang til e-post kan legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet under Nordåssløyfa 2 eller sende brev til Styret i 501 Vestskrenten Borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo. Du kan også ringe styreleder på tlf. 951 47 770, får du ikke svar så legg igjen beskjed (eller send epost).

Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer og mobiltelefon. Klager må alltid leveres skriftlig (brev/e-post).

Vennlig hilsen
Styret

Viktige telefoner/kontakter

Bomiljøvekter/tilkallertjeneste er tilgjengelig 24 timer i døgnet 365 dager i året. Opplever dere en utrygg situasjon, ring 23 03 07 70 for utrykning.

Vaktmestertjeneste: Vaktmesters driftssentral kan kontaktes på tlf. 22 62 50 27. Telefonen er bemannet mandag-fredag kl.10-18 og lørdag kl.9-15. De kan også nås via e-post: ascdv@christianiagruppen.no.

OBOS: Vår forretningsfører kan nås på tlf. 23 16 51 00 eller e-post til daniel.walter@obos.no. Besøksadresse er Langbølgen 9, Lambertseter senter (gamle delen). Åpningstid 08.00-17.00 mandag til torsdag. Fredag er åpningstiden til 15.30. De tar seg av utleie av borettslagets parkeringsplasser og behandler søknader om overlating av bruk av bolig (tidligere fremleie).

Systemnøkler til inngangsdør kan bestilles hos postmottak.tveita@obos.no

Portåpnere og nøkler til garasje og motorvarmer fås kjøpt ved henvendelse til garasje@vestskrenten.no, eller ved å legge bestilling i postkassen utenfor styrerommet under Nordåssløyfa 2. Ved feil på **garasjeporter** kontakt vaktmester (se over)

Skilt til postkasser og ringetablå i blokkene: Send e-post til skilt@vestskrenten.no, eller legg bestilling i postkassen utenfor styrerommet

Parkering: Har du spørsmål om parkering, eller trenger midlertidig parkeringstillatelse, kan du kontakte P-service på 412 55 384 eller post@pservice.no.

Maling til bruk for vedlikehold av borettslagets eiendom kan bestilles via e-postadressen maling@vestskrenten.no. Se rutine for bestilling på hjemmesiden.

Ved akutt vannlekkasje eller vvs problemer: Kontakt VVS gruppen på Holmlia på e-post til post@vvsgruppen.no eller på tlf 909 14 284.

Forsikring: Bygningene er forsikret gjennom borettslagets felles skadeforsikring. Ved skade, ta straks kontakt med vaktmester på tlf 22 62 50 27, eller styrets leder på tlf. 951 47 770.

Sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, ta bilder og prøv å kartlegge årsaken til skaden hvis det oppstår skade i leiligheten. Hvis flere leiligheter er berørt, skal man skrive ned hvordan berørte andelseiere kan kontaktes, og opplyse om dette når skaden meldes. Ved akutt vannlekkasje kontakt VVS-gruppen på tlf 909 14 284. Vi minner om at den enkelte beboer er ansvarlig for å holde innbo og løsøre forsikret.

Skadedyrbekjempelse: Borettslaget har avtale med Anticimex. Ta kontakt med Anticimex hvis problemer med skadedyr. Tlf 815 48 250.

Get: Ring tlf. 02123 for feilmelding, oppretting/endring av abonnement på TV, telefoni og internett over kabelnettet.

REN: Hvis avfallsbeholder ikke blir tømt når den skal, send SMS til Renovasjonsetaten. Skriv REN, oppgi adresse, om det er papir- eller restavfall, send til 1980

Belysningen på vårt gangveinett, både privat og offentlig del, vedlikeholdes av Samferdselsetaten. Ring 810 00 190 eller meld via internett: <http://www.samferdselsetaten.oslo.kommune.no/gatelys/>

Avregning av varme for 2017

Avregningen for 2016 skapte en del uro blant blokkbeboerne da styret besluttet å fravike generalforsamlingsvedtaket av 2010 om individuell, forbruksbasert varmeavregning.

På grunn av store forskjeller per leilighet etter målt forbruk etter radiatormålerne i blokkene (alt fra 0,62 kr per kvm i året til 201,01 kr per kvm i året) valgte vi en fordeling av totalkostnaden for alle blokkene som ga en snittverdi på 56,12 kr per kvm i året for alle leilighetene.

De fleste beboerne har akseptert denne avregningen, men etter gjentatte forklaringer er det fortsatt noen andelshavere som mener at sine (svært lave) avregninger etter radiatormålerne er rettferdige og avviser kravet fra felleskapet. Etter borettslagsloven er det styrets plikt å inn drive felleskostnadene på vegne av alle beboerne.

Vi står nå foran samme situasjon for årsavregningen 2017 og sannsynligvis for 2018. De innrapporterte tall fra Techem sine radiatormålinger er fortsatt veldig i ubalanse i blokkene. Vi mener at radiatormålingene slik de foreligger ikke gir et tilstrekkelig korrekt bilde av faktisk forbruk av varmtvann til oppvarming i blokkleilighetene, og det er begrunnet i konstruksjonen av sirkulasjonssystemet i blokkene.

Vi konstaterer at målingene for 2017 for varme i rekkehusene er etterrettelige og stabile, her blir hvert hus målt individuelt ved å måle tilstrømmingen til huset. Rekkehusene vil bli avregnet som tidligere.

For blokkene er målingene av varme over radiator derimot i stor utakt, både sammenlignet med 2016, og sammenlignet med rekkehusene.

Vi har verdier fra 0,05 kr per kvm til 164,26 per kvm. Etter radiatormålingene forbruker de 2 leilighetene med høyest forbruk på totalt 283 kvm like mye som de 40 leilighetene med lavest forbruk som til sammen har 3.505 kvm (til sammenligning: alle blokkleiligheter til sammen har 12.800 kvm). Styret har besluttet å avregne fjernvarmeforbruket basert på felles målepunkt for alle blokkene under NS 8, og å fordele etter kvm på hver leilighet slik som for 2016. Dette vil gi en snittverdi på 53,86 kr per kvm for 2017.

I arbeidet med å finne årsakssammenhenger har styret arbeidet med fagekspertise som kjenner vårt system og installasjoner i detalj, og advokater har assistert styret i forhold til nødvendige beslutninger. Styret har jobbet intenst med saken over lang tid og har samlet inn et omfattende materiale og utregninger av registreringene og avviksproblemene. Ytterligere informasjon om målingene finner du på hjemmesiden.

**Med de beste ønsker om godt samarbeid,
Styret i Vestskrenten brl**