

# Referat fra beboermøte 7. mars 2017

## Ellingsrudjordet Borettslag

Sted: Grendehuset

Oppmøte: om lag 45 personer

Styrets leder, Karl Olav Fostervoll, ønsket velkommen til beboermøte. Styret ba om håndsopprekning for å se hvem som ikke hadde fått SMS angående beboermøtet. Disse ble oppfordret til å sende sitt telefonnummer til styret eller til OBOS slik at de havner på listen.

Styret beklaget at de ikke hadde lykkes å få en representant fra OBOS til å komme på møtet.

### Loftskontroll og ventilasjon

Det ble redegjort for loftskontrollen som alle virket kjent med. Styret er klar over at det har vært noen feil i rapporten, men informerte om at grunnen til loftskontrollen først og fremst var å avdekke eventuelle gjennomgående problemer i borettslaget for å kunne ta gode beslutninger for fellesskapet. Det ble ikke funnet noen store problemer som krever umiddelbare tiltak.

Styret forklarte videre at de anser det som hver enkelt andelseiers ansvar å rette opp i eventuelle problemer på loftene. Ettersom det er mange rør i klem og ventilasjonen i husene generelt er dårlig (det har ikke vært utført rens av ventilasjon siden husene var nye) sjekket styret stemningen blant beboerne for å gjennomføre felles ventilasjonsrens og reparasjon. Det var vanskelig å vurdere stemningen for dette ettersom det virket som mange ønsker å prioritere andre saker (som vindusutskifting) først.

Styret kommer til å fremme forslaget om felles ventilasjonsrens til generalforsamlingen. Styrets anbefaling er å gjennomføre ventilasjonsrensen i tråd med vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS.

Det ble snakket om røykvarslere som stadig går, men at dette først og fremst er grunnet dårlig ventilasjon/avtrekk fra bad.

Det ble stilt spørsmål om hva manglende klemring betyr, noe ingen kunne gi et fullverdig svar på annet enn at det vil inngå som en del av felles ventilasjonsrens/reparasjon. Det ble etterspurt at styret finner ut av dette samt at de redegjør for hvilke deler av manglene som er brannfarlige.

## Utskifting av vinduer

Flere beboere syntes at spørsmålet om utskifting av vinduer er viktigere og mer aktuelt enn ventilasjonen. Karl Olav kunne fortelle at Munkebekken borettslag er langt i sin prosess der de har vedtatt utskifting av samtlige vinduer, men ingen etterisolering. Videre fortalte styret at de har forsøkt gjentatte ganger å samarbeide med Munkebekken om dette, men at de først nå har gitt oss muligheten til dette, da med ønske om at vi henger oss på umiddelbart.

Beboerne virket enige om at et samarbeid er å foretrekke ettersom det mest sannsynlig vil få ned kvantumsprisen per vindu. Karl Olav informerte om meget høye kostnader for heving til Tek10-standard for isolering og at dette neppe er aktuelt pga. de mange utbyggs-variasjonene vi har i borettslaget. Dette har også Munkebekken borettslag stemt ned.

Beboerne diskuterte hvorvidt vi bør gjøre flere ting samtidig med en eventuell vindusutskifting, som for eksempel ny kledning, og om vi for eksempel bør vente med malerunde til vinduene er skiftet. Noen foreslo også at man ved neste malerunde leier inn fagfolk til å fikse/skifte ut alle problemområder i fasader, og dermed forlenge levetiden på nåværende fasader. Styret informerte i denne sammenheng om at de har besluttet å bruke profesjonelle til maling av alle husene neste gang. Dette er begrunnet i helse, miljø og sikkerhet for beboere, men også i et ønske om best mulig vedlikehold.

Styret ba om en uformell håndsopprekning for å se hvor mange som ønsker å igangsette vindusutskifting. Denne viste et klart flertall i favør, og styret vil derfor formulere noen forskjellige scenarier til avstemning ved neste generalforsamling.

Det ble stilt spørsmål ved vinduer som allerede er skiftet. Her var styrets holdning at vi må utvikle en retningslinje for hvor nytt et vindu må være for at det ikke skiftes ut og en økonomisk modell som gjør at de som allerede har byttet noen eller alle vinduer ikke belastes tilsvarende.

Det var betydelig bekymring blant beboerne rundt kvaliteten på de nye vinduene ettersom det ikke var så vellykket da borettslaget for en tid tilbake skiftet ytterdører. Beboerne ønsker å kunne være med å kvalitetssikre valg av vinduer og vindustyper.

Styret vil gå videre til Munkebekken Borettslag med ønske om å bli med i deres anbud, men noterer seg beboernes ønske om kvalitetssikring av materiell og håndverk.

## Lekeplassen

Styret redegjorde for den dårlige forfatningen lekeplassen er i og at de ser seg nødt til å rive den til våren. Huskestativet rives når snøen går, og det er ønskelig at vi deler på annet rivearbeid på årets vår-dugnad.

Videre foreslår styret å sette i gang planer om nytt uteområde til både voksne og barn. Finn Christian forklarte at OBOS har en tilskuddsordning for dette som *kan* dekke inntil 50% av kostnaden dersom plassen kvalifiserer som et nytt utemiljø for borettslaget og at dette ikke ansees som vedlikehold.

Det ble stilt spørsmål om barnehagen (som for tiden leier Grendehuset) kan ta en del av kostnaden, men Karl Olav mente det var usannsynlig ettersom de totalrenoverer egen barnehage.

Det ble foreslått å bygge ny lekeplass på dugnad. Dette har styret undersøkt og er negative til ettersom det er strenge regler og krav til sikkerheten av lekeapparater.

Styret tror at en lekeplass og uteområde er viktig for borettslaget og kan løfte både boverdi og salgsverdi. Beboerne virket positive og styret vil fremme et forslag til generalforsamlingen om ny lekeplass/uteområde.

Det ble foreslått å holde ekstraordinær generalforsamling for å ta avgjørelsen på vindusutskiftning og ny lekeplass. Det ble også nevnt at det kan være fordelaktig å søke om tilskudd tidlig på året. Dette vil styret notere seg.

## Avfall

Det ble uttrykt ønske om nedgravd søppelløsning. Dette har styret allerede vurdert. Prislappen er estimert til ca. 1.400.000 og styret mener det er andre ting som bør prioriteres høyere. Styret kommer ikke til å fremme forslag om dette på generalforsamlingen, men det er ingenting i veien for at beboere fremmer dette for generalforsamlingen selv.

## Garasjer

Det kom frem klager om hull og andre problemer med asfalteringen rundt garasjene, samt problemer med garasjenes forfatning.

Styreleder informerte om at garasjene er selveier og at borettslaget ikke kan ta initiativ til vedlikehold av disse, og heller ikke ta ansvar for den enkeltes problemer. På sikt ønsker styret å innlemme garasjene i borettslagets eiendom – mest sannsynlig ved at garasjene slik de er i dag rives og at nye garasjer bygges i borettslagets regi. Det er usannsynlig at dette skjer i nærmeste fremtid.

Garasjene står på borettslagets eiendom og derfor er asfalten borettslagets ansvar. OBOS prosjekt har estimert reasfaltering av området internveier til ca. 2.900.000. Det virket som alle var enig i at denne posten er betydelig og bør utsettes til eventuelt

anleggsarbeid i forbindelse med vinduer, fasader og lignende er gjennomført. Dette fordi tunge kjøretøy sannsynligvis vil ødelegge veiene enda mer. Men det ble uttrykt ønske om at styret henter inn pris på å rette opp de største problemene/fylle igjen hullene i asfalten rundt garasjene.

---

Vi ønsker å takke for godt oppmøte og hyggelig stemning på beboermøtet! Vi minner om den ordinære generalforsamlingen **onsdag 31. mai 18:00** i Grendehuset. Fristen for å sende inn forslag er **1. april**. Forslaget må sendes styret skriftlig og formuleres slik at det kan stemmes over direkte på generalforsamlingen. Det må med andre ord gå an å svare JA eller NEI på forslaget.

Hilsen Styret.