

INFORMASJON FRA



Oktober 2018

Styrets arbeid frem til vårens ordinære generalforsamling

Pågående reparasjon og maling av betongfasader samt oppfølging av reklamasjoner mot S-Bygg har nødvendig vis vært styrets hovedfokus gjennom sommeren og høsten. Det gjenstår fortsatt mye arbeid med disse sakene før de er avklart eller avsluttet.

Dagens forventede renteutvikling vil få innvirkning på borettslagets felleskostnader. Styret vurderer løpende om det er smart å binde renta på byggelånet. Per 1. oktober 2018 er renta på 2,1 %. Ved eventuell binding av renta vil det ikke være mulig å foreta en individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Styret har ambisjoner om å slutføre revisjon av beboerhefte, gjennomføre nye radonmålinger, forhandle frem ny vaktmesteravtale samt utarbeide en flerårig vedlikeholdsplan i løpet av høsten 2018 / vinteren 2019. Aktuelle tiltak i en vedlikeholdsplan kan være:

- Individuell måling av energi. Dersom vi også skal måle varmt forbruksvann, må det først bygges en sirkulasjonsledning frem til alle leiligheter. Styrets målsetting er å presentere individuell måling for vårens ordinære generalforsamling.
- To ladestasjoner på gjesteparkeringen forventes klare i løpet av høsten. Samtidig vil styret gjennomføre en beregning av borettslagets samlede strømforbruk med forventet utvikling av el-billadning.
- Eventuell forsterkning av inntakskabel for strøm må inn i en vedlikeholdsplan. Det samme med revisjon av hovedtavle og utskifting av gamle ventilasjonsvifter.

Radiatorventiler, ytterdører og ventilasjon

Innen kort tid vil vi starte med reparasjon og mulig utskifting av radiatorventiler, utbedring av løse radiatorrør, kontroll og reparasjon av ytterdører samt kontroll av ventilasjon.

Holmlia Vaktmesterservice AS (HVS) er gitt i oppdrag å foreta en gjennomgang av alle leiligheter, og vil ta kontakt med beboere for avtale om tilgang til leilighetene. HVS vil legge ut eget rundskriv til beboere om dette.

Det er en forutsetning at stengeventiler for radiatorvarme er intakte. Under rehabiliteringen ble det konstatert at ventilene i noen tilfeller ikke var tilgjengelige på grunn av tidligere ombygginger eller andre årsaker. Det presiseres at borettslaget ikke dekker kostnader til nye ventiler og at arbeider på varmeanlegg som nødvendiggjør stenging av vann ikke utføres i disse leiligheter.

Status reparasjon og maling av betongfasader

Entreprenøren (BB) ligger ca. 2 uker etter tidsplan, hovedsakelig på grunn av regnvær. Beboere bes allikevel følge tidligere varslet tider for rydding i trappehus.

Det skal også skiftes ut en del fliser i trappehusene. Dette arbeidet følger ikke fremdriftsplanen, men de aktuelle områdene vil bli merket og eventuelt markert med sperrebånd/-bukker. Restlager av gamle fliser vil ikke være tilstrekkelig for all reparasjon. Det er derfor anskaffet nye fliser som er litt annerledes i farge og mål. Det planlegges at nye fliser kun brukes på felter som skiftes ut i sin helhet.

Til tross for at arbeidene ligger noe etter tidsplan, er det planlagt overtakelse ca. 17. oktober. Før ferdigstillelse vil trappehusene bli grundigere rengjort og fliser m/fuger impregnert. Det er derfor slik at ingen trappehus er ferdige og klare til bruk før alt er ferdig.

Grønn komité for borettslagets ansikt utad

Styret ønsker kontakt med beboere med estetisk sans og «grønne fingre» som kan bidra med gode ideer for forskjønnelse av borettslagets inngangsparti, gangplan, trappehus og utvendige områder på øvre og nedre plan.

Ta kontakt med styret gjennom mail til nedreravnasen@styrommer.net, eventuelt skriftlig i styrets postkasse, merk med emne GRØNN, skriv litt om hvorfor dere mener å kunne bidra i et slikt prosjekt og presenter noen tanker og ideer til tiltak. Aktuelle kandidater vil bli kontaktet for å bistå styret i planlegging av tiltak.

Reklamasjoner mot S-Bygg

Krav om utbedring er nå fremmet både konkursbo og garantist. Boet har en juridisk rett til selv å forestå utbedringer, men dette er lite realistisk. Saksbehandlingen vil derfor ta noe tid, og styret gjør nå en vurdering om å starte arbeidene uavhengig av dette.

Dersom beboere har vesentlige feil som det er nødvendig å rette opp raskt, må de ta kontakt med styret på nedreravnasen@styrommet.net.

Søppelcontainere

Ordningen med ekstra søppelcontainere iverksettes med virkning fra 10. oktober. Hyppigheten halveres slik til én gang annenhver måned.

På grunn av kjørerestriksjoner på kommunens gangveisystem vil containerne fortsatt bli plassert utenfor garasjeinnkjøringen. Container settes ut andre onsdag annenhver måned. Første utsetting blir onsdag 10. oktober, deretter 12. desember. Container settes ut ca. kl 1600.

Innsamling av farlig og elektrisk avfall

Det er svært viktig av farlig og elektrisk avfall ikke kastes i vanlig søppel eller i de ekstra søppelcontainere som settes ut.

Eksempler på farlig og elektrisk avfall er batterier, medisiner, sparepærer, maling, løsemidler og elektriske produkter som bruker strøm. Elektrisk avfall kan som hovedregel leveres der det er kjøpt. Det samme med batterier. Farlig avfall kan også leveres på gjenbruksstasjoner eller miljøstasjoner

Borettslaget har gjort en avtale med Renovasjonsetaten om utsetting av låsbare kasser for innsamling av farlig avfall. Kassene settes ut i uke 43, dvs. 22.–29. oktober. Alt farlig avfall skal leveres i **tett** emballasje (se nedenfor) og **innholdet må** fremkomme av emballasjen. Det skal ikke kastes lysstoffrør, fyrverkeri, smittefarlig avfall (f.eks. sprøytespisser) eller brannslukkere eller gassbeholdere over 500 gram.

Følgende avfall skal samles i hver sin gjennomskiktig plastpose:

- Sparkel, lim og akryl etc. på tube
- Spraybokser med unntak av fugeskum spraybokser.
- Fugeskumspraybokser

Følgende avfall skal samles i hver sin bøtte:

- Småbatterier
- Alle typer lyspærer

Bomiljøvekter

Gjennom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har borettslaget en kollektiv avtale med vektertjenester som jevnlig går runder i borettslagets eiendom. Dette er en trygghet for oss alle.

Bomiljøvekter kan kontaktes på tlf 916 60 516.

Borettslagets styre

Styreleder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13D
Nestleder	Angelika Otten	Ravnkroken 15C
Sekretær	Stine-Marie Simensen	Ravnkroken 17A
Styremedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29E
Varamedlem	Stine Ryen	Ravnkroken 15D
Varamedlem	Roar G Fotland	Ravnkroken 17D

Kontakt med styret

Borettslagets e-postadresse: nedreravnasen@styrerommet.net

Hjemmeside: www.nedreravnasen.no

Borettslagets vakttelefon: 413 15 235. Merk at vakttelefonen ikke kan motta sms. Legg gjerne igjen beskjed, så ringer vi opp.

Styrommet er åpnet for andelseiere og beboere normalt første tirsdag i måneden, mellom kl 1900 og 2000. Avvik kan forekomme, men vil da bli kunngjort på oppslagstavle i garasjen.