**Beboerbrev November 2018**

Året nærmer seg slutten og styret vil gi en liten oppdatering.

**1: Tuja hekken**

I høst ble det plantet en lang Tuja hekk ved nr. 5. Den har avstedkommet en del reaksjoner og det vi kan konstatere er at Tuja ikke er en populær plante hos alle. Styret har derfor besluttet at til våren skal den graves opp. Det skal ellers ikke brukes Tuja på fellesområdene. Hekken skal erstattes av annen vegetasjon som er mer stedsegnet for å gi en naturlig avskjerming. Man kan tenke seg gran, furubusker og barlind. Dette, og mulige andre passende vegetasjoner vil bli vurdert og planlagt til dette utføres når snøen er gått. Dagens Tujaer kan man selge eller overlate til beboere som har private behov.

Ved broen står to busker i to ikke for pene plast krukker. Der er bestilt nye i tre. Disse må kunne løftes bort da vi ikke kan sperre adgang for brannvesen og sykebil. Grunnen til at de er plassert der er å forhindre at biler snur der og sender lyskaster-stråler inn i noen leiligheter.

Noen har spurt om de grantrærne som er plantet, om de kan bli store trær. Hensikten er avskjermin av lyd støv og innsikt, ikke skjerming mot utsikt. De skal beskjæres og må gjerne bli brede men ikke høye.

**2: Årets prosjekter**

A: Råteprosjektet. Dette er det aller største og dyreste og går på skinner og ihht budsjett. Det forventes avsluttet før jul.

B: Radon. Målinger utført og utbedring hos de med store utslag utført. Da det ved forrige måling var dårlig ventilasjon i garasjene vil vi foreta nye målinger i 2019.

C: Tak og vanning. Som dere vet var vanningsanlegget på taket fullstendig ødelagt. Det er lagt nytt. Det ble også i sommer lagt på mull og gress og ugress vokste opp. Dette prosjektet er nå ferdigstilt.

D: Piper på 7-9-75-77. I husene med gas peiser har noen av pipene store svakheter. Vi er i gang med å sjekke pipene og reparere dem som har behov.

E: Trekk i piper. I 1-3 og 5 er det en rekke leiligheter som har hatt så dårlig trekk at peisen ikke kunne brukes. Bl.a.lå noen røkrør horisontalt viste det seg. Dette er nå i ferd med å bli utbedret med vifter.

F: Isolasjon tak og vegger. Som dere husker fra i vinter var det en del steder dårlig isolasjon med lange istapper og smelting som resultat. Vi har undersøkt og mener vi har kartlagt årsaken til problemet. Vi starter i år utbedring i ett hus for å se om dette faktisk virker.

G: Rens rør og ventilasjon. Dette er fullført. Noen har hatt problem med at sluk kan avgi lukt. Det skjedde også hos oss og årsaken var at en gummileppe som skal slutte rundt sluket var beveget så den ikke tettet. Det tok rørleggeren 5 min å fixe det.

H: Heisanlegg og brannsikring. Vi hadde inspeksjon på begge deler og fikk mangler. Begge deler er utbedret. Det eneste som gjenstår er branndør i garasjen mellom 7 og 9. Vi prøver å finne rette firma til å ordne dette.

I: Gjesteparkering. Denne er blitt asfaltert og opparbeidet.

J: Garasjedører. I 3 og 1-5 garasjen måtte disse byttes ut. Noen fjernkontroller kunne ikke brukes og nye ble bestilt.

Hva ellers gjelder garasjene må de vaskes skikkelig, men vinteren står for døren, så dette vil bli gjort grundig til våren.

K: Varmekabler i vannrenner. I en rekke hus har disse ikke fungert om vinteren med stor isdannelse som resultat. Alle er nå gjennomgått og skal fungere. Meld fra om det ikke fungerer.

De ulike prosjektene er i stor grad gjennomført og vi ligger godt an økonomisk med en rimelig buffer i forhold til budsjett.

**3: 1HH.**

1 Hjelpende Hånd er nå vår vaktmester. Alle henvendelser og problemer som angår felleskapet rettes dit. Dere skal ha fått beskjed om hvordan henvendelser rettes dit. Hvis ikke finner dere mye informasjon på vår Web side under «Praktiske opplysninger».

1HH har overtatt det som før var på 4 kontrakter med ulike tilbydere. Det er litt dyrere, men meget mer praktisk og gjør at de 4 ikke kan unnskylde seg med å peke på hverandre. 1HH skal lage et elektronisk bibliotek over erfaringer, systemer osv her slik at de lettere vet hva de skal gjøre.

**4: Web siden**

Vår web side er nå oppdatert med informasjon om hvordan man skal forholde seg i ulike situasjoner. Den anbefales å leses.

**5: Budsjett 2019**

Vi har utarbeidet et budsjett 2019. Som dere vet har vi tatt opp et lån på 3 millioner for å utføre det løftet som årets prosjekter innebærer. Vi har der avtalt 500.000 i årlige avdrag. Budsjettet fremlegges med papirene for årsmøtet.

Vi har i 3 år unnlatt å justere fellesutgiftene. Styret har besluttet å øke disse med 10% som er ca 3 års kumulativ inflasjon.

**6: Mindre saker**

* Det blir utplassert pene trekasser til grus. De er av impregnert materiale så første år må de være umalt, men skal så males brune. De giftgrønne plastkassene blir fjernet. Det skal stå en mindre kasse med singel ved hver utgang om det bli is på stiene.
* Vi vil få lagt et tak over garasjeinngangen til nr 3. Et enkelt tak som går 3-3,5 m. ut og kan forhindre at det fokker seg snø og sperret port og dør.
* Alle ringeklokketablåene har mange ulike skrift typer og utforming. Å ha en uniform skrift type og størrelse vil gi et meget bedre inntrykk. 1HH får i oppdrag å sette inn nye når noen flytter inn. I første runde vil de bytte på alle slik at det blir likt. Vi har også sendt ut en oppfordring om å skaffe seg likt skilt til postkassen kr. 139.
* Om dere privat trenger rørlegger eller elektriker finner dere noen under praktiske opplysninger på web siden. De er også samarbeidende med 1HH.
* Dører som er vanskelige å lukke. Dette kan skyldes råteskader som har gjort at døren har svellet og at alt har beveget på seg. Imidlertid vet vi og at der er mange mekanismer som er vriene å bruke. Vi antar at alle vet at dette er vanskelige dører som må dyttes inn nederst med foten før de vippes inn og deretter lukkes. Man må av og til prøve flere ganger. Der er nye deler styret har innkjøpt som kan byttes for å få døren til å fungere noe bedre. Dersom noen har prøvet ALT og der ikke er løsninger, vil styret gjerne vite om det.
* Det hender at hovedsikringen i nr 1,3 eller 5 går. Den sikringen sitter i teknisk rom som finnes gjennom skismøreboden. Nøkkelen til teknisk rom ligger i en boks i det skapet der hver kan oppbevare sin skismøring. Denne boksen er øverst og koden på låsen er 0791
* Reseksjonering av garasjeplasser. Det har dere hørt lite om fordi OBOS juridiske kontor er hinsides trege. Vi er lovet at nå arbeider de på dokumentene. Når de er klar vil vi sende ut en ny runde med tegninger der riktig parkeringsplass (slik det skal bli) er tegnet opp. Når dere får det MÅ DERE SJEKKE AT DET STEMMER. De som har flyttet inn etter 1.1.2018 må også sjekke og eventuelt melde fra om nytt navn.

Hilsen med ønske om en god vinter

Styret