**Beboerbrev September 2019**

Til alle

# 1: Råteprosjektet

De som skal skifte dører og vinduer i denne omgang har fått beskjed og arbeidet er i gang.

Når dette er fullført, har 38 leiligheter av sameiets 54 fått skiftet dører og eller vinduer i denne omgangen. Alt nytt er i aluminium. Det skal være vedlikeholdsfritt. Vi vet at det er skiftet dører før så vi får håpe at vi nå er ferdig med dette for en lang tid. Før dette er 10 dører skiftet under et tidligere styre så vi får håpe at nå blir det pause rundt dette for en stund.

# 2: Piper uten trekk

Flere leiligheter i nr 1-3-5, de som har vedfyrt peis, har hatt meget dårlig trekk i pipen og har til dels ikke kunnet bruke den. Der er det nå installert vifter og trekken bør være i orden.

# 3: Piper som må styrkes.

I 7-9-75 og 77 er gasspeis. Det er mindre krevende for pipene og som følge av det ble det slurvet ved bygging av pipene. De har sett pene ut, men er spinkle og med en massiv sten helle på toppen. Da en av pipene knelte ville denne lett kunnet falt ned og drept noen. Vi satte i gang for å få en gjennomgang og rapport om hva som skulle gjøres. Til tross for at hans navn var «Solid» var responsen ikke solid. Til slutt ga vi opp. Nå når vi er i 1HH systemet ba vi dem skaffe en pålitelig murmester som kan se på dette. Vi avventer rapport og håper at jobben er gjort før snøen faller.

# 4: Hekken

Som dere ser er den omstridte Tuja hekken borte.  Vi har foretatt ny beplantning ved hjelp av Skajem.  En blanding av noen gran trær og Sargent eple, Svartsurbær og søtmisple med noen lukte syriner innimellom.  Foreløpig står alt i en rekke. Vi snakker med Skajem om der bør være noen grupper for å få mer liv. Poenget er at plantene har forskjellig farge og blomstrer ulikt og har bær (ikke giftige). Vi håper dette blir bra.

# 5: Felling av trær i Voksenkollveien 4

I vår fikk vi kontakt med den nye eieren av Voksenkollveien 4. Han hadde ikke noe i mot at vi hugget. Vi bestemte oss for å la det store eiketreet stå. Det var kanskje også søknadspliktig. Er det nede får du det ikke opp igjen.

Vi hadde først også avtalt å ta alt i skråningen opp mot Mehren, men de mente, meget forståelig, at snauhogst ville gi et ubehagelig innsyn. Det er avtalt at til våren skal eier av Voksenkollveien 4 plante en 5 m høy hekk på toppen av skråningen og da skal man ta ned de større trærne som skygger for utsikten, men som har liten betydning for Mehrens skjerming.

Nedenfor nr 4 ligger nr 2.  Der står det tre høye graner. Eieren er i øyeblikket lite stemt for å ta dem ned. Vi var også svært uheldig med at firma som sto for trefelling kjørte en jernhest ( for å ta ut tømmer) over hans eiendom uten at han var blitt spurt og avsatte stygge merker og brøt en elektrisk ledning. Vårt ansvar og vi ordner opp og håper vi får et godt forhold til ham.

Ved planlegging av trefellingen ble det oppdaget at luftstrekket med kabler langs Voksenkollveien var festet i trær som skulle felles. Det var Telenor og GET som hadde disse. Telenor fjernet en kobberledning som de ikke hadde behov for. GET har de resterende koax-kablene. Disse er nå midlertidig lagt på bakken, men det skal graves og kablene skal legges ned mellom Voksenkollveien 6/7 og svingen ned mot Holmenkollveien. Dette er en positiv bi-effekt av trefellingen som også gir hyggeligere utsikt og utsyn. Vi blir sikkert kvitt noen av de stygge stolpene også.

# 6: Balkong problem

Balkongene har vist seg som et problem i mange fasetter.

-          De har forårsaket lekkasje under dørstokken og inn i leiligheten og ned til leiligheten under.

-          De har gitt lekkasje fra ytterkanten av vann som har rent nedover kledning og trengt inn i kledningen og gitt fuktskader.

-          Noen steder har en foretaksom eier lagt ny platting og dekket til sluk og kappet av ledning som skal holde sluket åpent om vinteren.

Analyse så langt tyder på:

-          Disse problemene gjelder byggene 7-9-75 og 77.

-          I 3 etasje er det sluk i alle balkongene. Balkongene heller innover. Om sluket ikke fungerer sier det seg selv av vannet må gå et eller annet sted det ikke skal.

-           I 2 etasje heller alle balkongene utover slik at vannet skal renne fra døren. Men flere steder heller de slik at inne ved kledningen renner vannet langs veggen, som nevnt ovenfor.

-          I 2 etasje skulle det vært takrenne. Det er det spart på.

-          Det ser også ut til at den membranen som skal ligge under dekket på balkongene er sjuskete lagt på slik at avslutningen opp mot der døren og veggen på balkongen er er for kort. ( for lavt opp fra horisontalen), slik at det skal lite vann til før det trenger inn.

Tiltak:

-          Vi har satt i gang inspeksjon av balkongene i 2 etasje for å få kartlagt om membranen er mangelfull.

-          I 2 etasje må vi montere takrenner. I dag renner vann rett ned på naboen.

-          I 3 etasje skal balkongene fungere om bare sluket er åpent og ikke fryser til om vinteren.  Hver seksjonseier må selv se til at dette er tilfelle og melde inn avvik.

# 7: Lånet

Lånet er trukket opp til 8 mill. Når det er på 10 mill vil likevel månedlig betaling være lavere enn det6 var før.

10 millioner er et stort beløp.  Med tanke på den som skal selge kan styret tenke seg å lage en rapport om hva som er gjort de siste årene så en kjøper kan både forstå at han går inn i et veldrevet sameie og få vite hva pengene har gått til. Det er jo åpenbart at vi de senere år har tatt et større løft som vi vil ha glede av i mange år.

# 8: Maling av husene

Vi må før eller siden male husene. Vi bør komme i en ordning der dette kan gjøres gradvis og ikke alle 7 på en gang. Vi har forhandlet frem en avtale med et malerfirma som har glimrende anbefalinger og vesentlig lavere pris enn konkurrentene. Til neste år tar de 1 hus så vi får testet dem. Deretter 1 eller 2 hvert år litt avhengi av hva vi trenger. Meningen er å få et planlagt vedlikeholdsprogram der manb kanskje ikke maler de sidene som har miondre slittasje enn de andre. Malingen leveres videre med 10 års garanti. Han maler hus og vinduer slik at dette ikke lengre skal være et ansvar for de seksjonseieren som selv kan gjøre det.

# 9: Ny service avtale på heisene.

Vi har fremforhandlet en ny service avtale med en del lavere kost. Fremdeles med Kone. Så slike tiltak nytter.

# 10: Vinduer som er skiftet ut

Som en del av utskiftning av vinduer er det slått opp ny plank rundt vinduene som er malt i hvit grunnmaling. Enhver seksjonseier som har gått dette på sin leilighet bør nå, etter at grunnmalingen har satt seg, male dette rødt. Styret har gått til innkjøp av riktig rød maling. Den står i vaktmesterboden i nr 5 sammen med annet utstyr.

# 11: Skigard mot THV.

De som bor i THV 75 og 77 er til dels svært plaget av innsyn. Vi har satt opp en skigard som skal avhjelpe dette.   Etter hvert kan man vurdere dette tiltaket andre steder.

# 12: VVS gjennomgang

I THV 1 fikk vi et problem med berederne. Det ene ledet til det andre og vi fikk en full gjennomgang av bereder rommet i alle 7 byggene. Noen steder var ekspansjonskammeret i stykker og det fører i sin tid til urimelig slitasje og problemer. Vi har nå gjennomført en full gjennomgang og reparasjon av alle 7 anleggene. Det er bedre å forebygge skade enn å lappe etterpå.

# 13: Trimming av trær

Det er avtalt med 1HH å trimme toppene av trærne nedover langs THV forran nr 1. De er begynt å bli høye og kan bli til sjenanse for de som bor i 75 og 77.

# 14: 1HH.

Vi er fornøyd med vår avtale med 1HH.

Når noe går galt må vi kontakte dem. Unntaket er skader som ansees som forsikrings skader for sameiet der [forsikring@OBOS.no](mailto:forsikring@OBOS.no) skal kontaktes. De kontakter Gjensidige som sender takstmann.  Gjennom 1HH har vi nå fast tilknyttede rørleggere og elektrikere som kjenner oss bedre og bedre og raskere vil kunne angripe problemer ut fra kjennskap til husene.

1HH skal videre lage en vedlikeholds logg elektronisk slik at vi om 5 år kan se hva som ble gjort av hvem i 2019.  Gitt de problemene vi har hatt med balkongene er det viktig at arbeid en seksjonseier utfører utendørs, eller som kan tenkes å ha innvirkning på naboer og eller sameiet meldes inn til loggen slik at man vet hvem som var ansvarlig håndverker.

# 15: Økonomien

Hittil i år ligger vi på budsjett når vi ikke hensyntar de større budsjetterte prosjektene som ble gjennomgått på årsmøtet. Ingen grunn til å tro at vi skal løpe vesentlig over budsjett der.

Av nye engangs saker er kutting av trær på Voksenkollveien 4 samt skigard.  Det er ikke urimelig å vente at bedre utsikt vil gi bedre verdi for den enkelte.

# 16: Generelle betraktninger

Der er i øyeblikket planer for å bygge 100 leiligheter oppover i veien og all anleggstrafikk skal gå i THV.  Vi danner en gruppe av styreformann i de tre sameiene oppover , vårt, THV 4 og Kollentoppen. Der er mange spørsmål knyttet til en slik utbygging.

 Hilsen

Styret