

Dyretråkkets gang.



DYRETRÅKKET
BORETTSLAG



Riktig godt nytt år til alle dyretråkkinger! Her kommer litt informasjon om styrets aktiviteter; både avsluttede, pågående og fremtidige prosjekter.

Oppgang 28 og 29 pusset opp i 2019

Dyretråkket 28 og 29 ble pusset opp i 2019. Arbeidene inkluderte utskiftning av alle vinduene, sparkling og maling av alle overflater, skiftning av gulvbelegg og nytt sensorstyrt lysarmatur.

Nå er 3 av elleve oppganger ferdige, og neste oppganger for tur som igangsettes nå på nyåret er oppgang 1 og 2. I takt med hva borettslaget har råd til etter endt fasaderehabilitering og andre påkrevde vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver, vil oppgangene i 24, 25 og 26 og 33, 34 og 35 stå for tur.

Ny hekk på Nordre tun.

Den gamle hekken og beplantningen rundt Nordre tun var vedlikeholdt dårlig over flere år og "skamklipt" flere ganger på dugnad. Det har blitt forsøkt flere ganger å rette opp i gamle skader, men tilslutt ble det tydelig at en total utskiftning måtte til for å få det pent nå og i fremtiden.

Vaktmester, Eirik, gravde opp det gamle og plantet 105 nye busker rundt tunet i høst. Dette blir et stort estetisk løft for tunet etterhvert som hekken får vokst seg fin og frodig.

Oppgradering av øvrige utearealer vil bli gjort suksessivt etterhvert som borettslaget har råd til det.

Nye tak over postkassene ute.

Etter ønske fra beboere har Servicesentralen montert tak over alle postkassene utendørs. Vi håper med dette at problemet med våt post har løst seg.

Skjerm over balkongene på rekkehusene og småhusene.

Styret har satt i gang en bestilling med servicesentralen, som går ut på å montere skjerme over balkongene, så de beboere som bor i ett rekkehus, kan sitte ut og nyte sommeren uten å bli våt når det regner. Skjermene er ferdig laget, så det eneste vi venter på, er at takene ikke er glatte pga. av frost, da vaktmestrene må montere skjermene fra taket. Det er montert en prøve i D-45, som er et småhus.

Rehabilitering av teglsteinsfasadene.

Etter at det ble avdekket store og farlige skader på flere av teglsteinsfasadene gikk styret i fjor i gang med å innhente tilbud på rehabilitering av disse.

SH-bygg AS fikk oppdraget og daglig leder ved Servicesentralen, Terje Christensen, har vært vår prosjektansvarlige for oppfølging av prosjektet. Vi er heldige som har denne viktige byggetekniske kompetansen tilgjengelig på Servicesentralen for pågående og framtidige rehabiliteringsprosjekter. Det gir styret trygghet og avlastning og ikke minst sparer det borettslaget for mye penger.

Arbeidene ble igangsatt i oktober og går etter planen både tids- og kostnadmessig. På grunn av vinterværet er det nå et planlagt stopp i arbeidene, men de vil gjenopptas på vårparten og ferdigstilles da.

I tillegg til å reparere alle sprekker og byggefeil som manglende ekspansjonsfuger på alle hjørner, blir hver eneste fuge sjekket for skader og renset. I tillegg blir alle fugene impregnert med et stoff som gjør at levetiden på teglveggen forlenges betraktelig.

Foreløpig kostnadsramme beløper seg til kr. 1 850 000,- eks. mva. Beløpet kan selvsagt bli noe høyere dersom det avdekkes skjulte skader der de går inn i teglen ved sprekker eller andre uforutsette ting oppdages underveis.

"Det store hageløftet"

I fjor sommer hadde styret omfattende befaringer på alle hageparseller i borettslaget for å sørge for at husordensreglene knyttet til vedlikehold av gjerder og hekker blir fulgt.

Alle som hadde avvik fikk et varsel om at hekk og/eller gjerde måtte fikses, søppel fjernes eller vekster beskjæres innen en viss frist, og som sikkert mange har lagt merke til har dette resultert i et stort estetisk løft i borettslaget. Vi er ennå ikke helt i mål, og arbeidet vil fortsette til våren.

Dersom noen motsetter seg å vedlikeholde hageparsellen kan andelseieren i ytterste konsekvens miste disposisjonsretten til hageparsellen og parsellen vil bli omgjort til fellesareal som borettslaget vil vedlikeholde (jf. Husordensreglene).

Styret vil alltid forsøke å hjelpe dem som trenger det framfor å straffe og er du en av dem som trenger råd og hjelp i framtiden så ikke nøl med å ta kontakt med styret, så finner vi helt sikkert en løsning.

GETs pilotprosjekt.

Såvidt styret bekjent har de aller fleste i Dyretråkket nå stabile TV- og internettjenester. Det er vi svært glade for etter mange utfordringer og tålmodighetsprøver siden september 2018.

GET avdekket at antennekontaktene våre ikke var gode nok og kompatible for å levere framtidens tjenester med høyhastighetsinternett som mulighet, disse ble derfor skiftet av BKT i desember.

Selv om styret i etterpåklokskapens lys har sett at mye i dette pilotprosjektet kunne vært håndtert annerledes både av styret og GET kan vi i alle fall trøste oss med at gevinsten har vært stor. Samlet verdi på oppgradering av infrastruktur som vi måtte ha investert i i framtiden uansett, samt kompensasjonspakken beløper seg til godt over 2 millioner kr.!

Nye rammeavtaler for service og vedlikehold.

Styret har i lengre tid arbeidet med innhenting av tilbud for nye rammeavtaler for service og vedlikehold av VVS-anlegg, elektro, ventilasjon og dører/vinduer. Dette gjøres i samarbeid med Åsbråten Servicesentral og de andre borettslagene i Åsbråten sameie slik at vi kan få gode priser og stordriftsfordeler. Dette vil komme både borettslagets økonomi og den enkelte andelseier til gode når de ønsker å få utført arbeid av denne typen i sine boliger.

Tre felling

Åsbråten Servicesentral har som tidligere informert tatt over skjøtsel og vedlikehold av våre grøntområder. De har nå også fått utstyr, forsikring og kompetanse til å felle trær i borettslaget. Det betyr at vi slipper å betale eksterne aktører i tillegg når felling er nødvendig.



Radonmåling.

De som bor på bakkeplan er sikkert lei av radonmålinger – det er i hvert fall styret! Her har det oppstått en del "skjær i sjøen" tidligere og styret håper at pågående målinger blir de siste på lang tid og at vi får avdekket en gang for alle hva slags forbyggende tiltak som må iverksettes i de boenhetene som har for høye radonverdier.

Virkningen av DUKA-ventiler (en motorisert friskluftventil som trekker ut gammel luft og blåser inn frisk, oppvarmet luft i intervaller) blir nå testet ut i to boenheter og vi

håper at resultatene blir positive. Dersom de gir gode resultater vil dette bli installert i de boligene som har for høye radonverdier. De med høyest verdier vil bli prioritert først. Vi må imidlertid være sikre på at disse har god effekt før vi installerer disse da det koster ca. kr. 15 000 pr. stykk.

En annen viktig fordel med DUKA-ventilasjon er at de er svært energieffektive og at de potensielt kan redusere utgiftene til oppvarming betydelig i hver bolig ved at den blåser inn varm luft. Luftkvaliteten vil også bli kraftig forbedret. Det kan derfor i fremtiden bli aktuelt å gi tillatelse til alle husstander til å montere disse etter anvisning fra styret. Flere vil kanskje ønske dette for å spare på oppvarmingsutgifter i framtiden. Godt for lommeboken og godt for miljøet!

Etablering av Trivselspark bak Dyretråkket 7-12

Det ble avholdt et beborermøte med dette på agendaen i fjor høst. Styret kastet ut forslag om mulige løsninger som ball berge, parsellhage, frukthage, utekjøkken med pizzaovn og grill, terrasse med pergola, belysning osv. Vi inviterte beboerne til å komme med innspill til bruk og utforming av parken.

Frammøtet var ikke særlig stort men de som var tilstede var engasjerte og hadde mange konstruktive forslag og innspill. Det ble uttrykt betenkelighet fra flere om å investere mye i en ball berge og at det kanskje ville være bedre å etablere en gressplen med mål i første omgang for å se om området vil bli brukt.

Siden har flere beboere også kommet med synspunkter knyttet til dette, og det kan synes som om flertallet er skeptiske til å investere mye penger på utvikling av dette området.

Styret har derfor besluttet å utvikle området moderat i første omgang og har søkt støtte fra Oslo kommune for å etablere en kjøkkenhage i dyrkekammer, plante bærbusker, frukttrær og så plen. På den måten kan vi begynne å utvikle området til bruk og glede for store og små uten at det krever store investeringer.

Dersom vi mottar støtte vil vi sette i gang med samlinger for store og små på styrekontoret på sen vinteren der vi sår frø til spiselige vekster til kjøkkenhagen.

Unibuss leier toalettet på styrekontoret.

Noen av dere har sikkert lagt merke til at det går bussjåfører inn og ut av styrekontoret døgnet rundt. Det er fordi vi har leid ut toalettet til Unibuss slik at bussjåførene har tilgang på et toalett i påvente av en permanent løsning ved bussholdeplassen.

Etablering av individuell energimåling.

I tråd med vedtak fra siste Generalforsamling er styret i gang med etablering av individuell energimåling i alle boenheter. Forberedelsene og planleggingen er i full sving og innen få uker vil arbeidene starte. Det er Brunata AS som skal stå for installering av måleutstyr og Smartly som vil ta seg av faktureringen i fremtiden. Parallelt med

installeringen av måleutstyret vil Servicesentralen montere nye termostater på alle radiatorene.

Ved implementering av dette systemet vil USBL bli instruert om å trekke ut energikostnadene fra felleskostnadene dine da disse i fremtiden vil bli fakturert til deg direkte ut ifra forbruk på oppvarming og varmt tappevann.

Mer detaljert informasjon vil bli delt ut når det nærmer seg.

Etablering av vedlikeholdsfond.

Fra nyåret ble felleskostnadene økt med 4 %. Det ble avholdt et beborermøte i desember med informasjon om dette. For de som ikke hadde anledning til å delta kan vi fortelle litt om bakgrunnen for dette.

Felleskostnadene i Dyretråkket brl. har vært uendret i 8 år, det vil si at det med tanke på pris- og lønnsvekst har vært en realnedgang i felleskostnadene i disse årene uten tilsvarende regulering av felleskostnader.

Dyretråkket brl. har for tiden økt økonomi med akseptabel likviditet og vi har rom for å utføre det mest prekære av vedlikeholdsoppgavene våre. Vi står imidlertid ovenfor store fremtidige vedlikeholdsoppgaver med tanke på bygningsmassens alder og tilstand. Levetiden på flere vitale bygningsdeler som tak på rekkehusene og avløpsrør i blokker og rekkehus har snart nådd sin maksimale levealder. Vi må derfor regne med store vedlikeholdskostnader i årene som kommer.

Styret besluttet derfor før jul å øke felleskostnadene med 4 % for å etablere et vedlikeholdsfond slik at vi slipper å lånefinansiere alt vedlikehold i fremtiden. Beløpet tilsvarende økningen på 4 % blir satt over på en høyrentekonto hver måned.

Omsorgsboliger på kommunens eiendom ved Åsbråten bussholdeplass.

Det er ennå ikke avgjort om kommunen skal bygge omsorgsboliger ved Åsbråten bussholdeplass, men Boligbygg KF, som er byggherre, er et skritt nærmere realisering etter at de fikk flertall for omreguleringsaken i Bydelsutvalget før jul.

Etter beboermøtet om denne saken i desember ble det klart at det er en massiv motstand til prosjektet blant beboerne i Dyretråkket og Åsbråten forøvrig. Styret ser det derfor som sin plikt å gjøre hva vi kan i fortsettelsen for å forhindre at denne utbyggingen vedtas politisk på Rådhuset og i Plan- og bygningsetaten. Dette gjør vi i nært samarbeid med våre naboborettslag for størst mulig påvirkningskraft. Takk til alle som har engasjert seg i saken!

Forberedelser til årets Generalforsamling.

Årets Generalforsamling er berammet til 14. mai. Selv om det kan virke som en evighet til må styret og valgkomitéen allerede nå starte forberedelsene.

I den anledning vil vi oppfordre alle til å vurdere om de vil stille som kandidater til et styreverv (det skal velges to styremedlemmer og tre varamedlemmer i år), samt tenke over om det er saker som dere ønsker å få behandlet på Generalforsamlingen. Disse må sendes styret i god tid. Varsel med frist vil bli sendt ut senere.

Snart åpner det ny butikk på Åsbråten torg.

Som vel alle har merket har vi vært uten dagligvarebutikk på Åsbråten siden medio november. Spar ønsket å avvikle driften da styret i Åsbråten sameie ikke samtykket i deres ønske om å dele butikken i to for å kunne ha søndagsåpent. Dette ville innebære et dårligere butikktilbud for oss med en enda mindre butikk til daglig enn det vi hadde.

I den forbindelse inviterte styret flere aktører innen dagligvarehandelen til å vurdere overtakelse av driften. Det var Coop Øst som kom med det beste tilbudet og konseptet og ettersom dette er et stort konsern ville sameiet være sikret å ha en seriøs og robust samarbeidspartner/leietaker i minimum 10 år, med mulighet for forlengelse.

Coop pusser opp lokalene for 10 millioner kroner og vi kan alle glede oss til stor åpning av en superfresh og topp moderne butikk i februar. Coop har også gitt uttrykk for at de ønsker å bidra positivt til trivselsskapende prosjekter på torget i framtiden. Vi tror det vil bli et stort løft for områdets beboere med en ny, veldrevet butikk og en pengesterk og profesjonell aktør som leietaker i Åsbråten sameies lokaler som ønsker å bidra positivt i nærmiljøet på flere måter.

Takk til alle tålmodige sjeler i Dyretråkket 31 som har levd med mye støy i lang tid! Nå er det heldigvis snart ferdig!

Dyretråkkets gang, finnes på dyretråkkets hjemmeside.

De beste hilsener
Styret i Dyretråkket Borettslag.