

Sølbakken 2 Boligsameie

Informasjonsbrev fra styret september 2021

Vi går digitalt, det analoge rundskrivet i papirversjon er historie

Rundskrivene som ble distribuert i papir i postkassene ble ganske dyrt i lengden og mye ekstra jobb for styret, papirversjonen kom i postkassene til de som faktisk bor her, også leietakere, men ikke til eiere som leier ut. Når vi går over til elektronisk distribusjon vil rundskrivene være tilgjengelig for alle. Vi publiserer rundskrivene først og fremst på vår hjemmeside. Er det ekstra viktig vil vi sende ut på e-post til alle.

Vi er snart ladeklare!

Dette er en sak som har tatt mye lenger tid enn noen kunne ha sett for seg.

Nå er det gravd hos oss, det er gjort mye elektrikerarbeid allerede, men det skal trekkes en del kabler og gjøres noen tilkoblinger før alt er klart. Vi har fått beskjed fra vår leverandør Ladeklar om at anlegget skal være ladeklart **onsdag 13. oktober 2021.**

De som har bestilt abonnement vil bli kontaktet for installasjon av ladebokser fortløpende fra nå av.

Har du enda ikke bestilt ladeabonnement og ladestasjon kan du enkelt bestille det her: [Boligportal \(ladeklar.no\)](https://www.boligportal.no/ladeklar)

Arbeidet med å få etablert det lovpålagte ladeanlegget har pågått i mange år, mange styrer i dette sameiet har jobbet mye med å få løst denne saken. Når vi hadde et ekstraordinært årsmøte 24. oktober i fjor hvor vi valgte løsningen, var det ingen som trodde at det ville ta så lang tid å få dette ferdigstilt. Her har det vært profesjonelle aktører som har jobbet, det har tatt nesten et år fra vedtaket ble gjort til vi er ladeklare. Tenk hvis vi skulle ha kjørt prosessen selv... For oss i styret er dette en «gudskjelov» hendelse. Vi er i mål, og det uten at dette har kostet sameiet en eneste krone!

Søppel og søppelhåndtering



Dette er et stadig tilbakevendende tema.

Hvor mange rundskriv som har tatt opp dette finnes det ikke tall på, men hvor vanskelig kan det være? Matavfall pakkes i grønne poser, plastavfall i blå, restavfall i hvite poser, for eksempel handleposer fra butikken. Papp og papir skal legges i papp og papircontainerne.

Når vi først er innom papp- og papir har vi sett at de ofte blir fulle før de tømmes.

De tømmes annenhver uke. Vi har lagt merke til at noen enten har nøkkel eller får opp skapdørene på annen måte. Hvis du er av dem og skal kaste esker, sørg for at pappesken er flatpakket!

Er pappcontaineren full når du kommer med ditt, ta det med deg hjem igjen og vent til det er ledig kapasitet.

Styret har en god dialog med renovasjonsetaten og vi vil få en eller to pappcontainere i tillegg til de vi har i dag.

På grunn av begrenset plass hos oss vil de nye containerne bli plassert ut på nedre parkeringsplan.

Glass og metall skal **IKKE** kastes i våre containere. Det finnes et returpunkt for dette på Nyjordet, blant annet.

Har du annet avfall kan dette leveres **GRATIS** på Grønmo Gjenbruksstasjon som ligger 5 minutter unna fra oss.

Det du absolutt ikke skal gjøre, er som på bildet. Noen har bare hensatt en søppelsekk og et gammelt bord ved parkeringen på nedre plan. Sameiet er da nødt til å betale vår vaktmester for å kjøre det vekk. Det er kostnader som vi alle spleiser på. Blir det for mye av slikt vil nødvendigvis felleskostnadene økes for å dekke opp dette. Det har vært tilfeller av at det blitt kastet både tørkestativ, støvsugere og annet i søppelcontainerne våre.

Dette får vi tilleggsregninger fra renovasjonsetaten for. Når du skal kaste noe i papp og papir, ta deg bryet med å fjerne plast og isopor, det har ingenting der å gjøre.

En siste ting; Hvis barna dine ikke rekker opp til lukene, ikke send de ut med søppla!

Poser med restavfall og matavfall blir bare til festmåltid for fuglene og søppelet flyter utover.

Noen endringer som trådte i kraft 1. juli

Som sikkert alle har fått med seg, byttet vi fra OBOS til Advokatfirmaet Salomon og Johansen, S&J Eiendomsforvaltning fra 1. juli 2021. Normalt går et skifte av forretningsfører relativt sømløst. Dessverre ikke denne gangen.

Det skyldes at OBOS som den største aktøren i markedet, og den aktøren folk tror er en seriøs aktør, opptrådte furtert og uprofesjonelt. De stakk rett og slett kjepper i hjulene for oss og vår nye forretningsfører. Vi sto i hele juli uten tilgang til våre penger, de sendte over gamle og utdaterte eierlister og har gjort hele overgangen vanskelig.

Styret og vår nye forretningsfører har lagt ned mange arbeidstimer for å få oss opp å gå igjen, vi er klare igjen. Vi har noen leverandører som ikke har fått sine betalinger i tide, men det har ikke stått på oss.

En kuriositet er at vår gamle forretningsfører, OBOS, sendte oss en faktura mens de fortsatt var forretningsfører. Den betalte de ikke og har nå sendt oss inkassovarsel... Vi gratulerer OBOS! Men pengene har dere fått. Ikke tenk på det. Den siste, og ikke minst viktige detaljen gjenstår, det er å få etablert automatisk trekk hver måned uten at man får faktura på e-post og må behandle dem i nettbanken med KID-nummer. Det er også snart på plass.

Vi har også byttet vaktmester

Det ligger nok mye i uttrykket at du får det du betaler for.

Dette styret er veldig kostnadsbevisste, vi forsøker å presse kostnadene ned der vi kan. Det har det i alle år vært god tradisjon for hos alle styret i dette sameiet. Det er derfor vi fortsatt har lave felleskostnader.

Noen ganger må man innse at man må betale litt mer for å få tjenester man kan være fornøyd med.

De siste vintrene har vi ikke hatt et bra nok vintervedlikehold, sommertjenestene, spesielt søppeltømmingen har ikke vært i nærheten av det vi forventer. Derfor har vi nå byttet til Løvmyr Drift og Vedlikehold, som vi har hatt på sommerdriften tidligere, nå også på vinterdriften kommende vinter. Dette gir oss litt økte kostnader i forhold til det vi har budsjettet med, men det er viktig at det er godt brøytet og strødd når vinter været setter inn.

Parkering i vårt sameie

Vi har som kjent en avtale med P-service om oppfølging av vårt sameie, dette gjelder parkering på gjesteparkeringen og parkering inne i sameiet. Det vil i en perfekt verden ikke være nødvendig å ha en slik avtale, men vi lever dessverre ikke i en perfekt verden. Det er ikke alt parkeringsselskapet klarer å fange opp, det er blant annet de som har firmabiler eller biler som er registrert på en annen adresse enn her hos oss. Styret følger nøye med på bruken av gjesteparkeringsplassene. Vi har sett flere tilfeller av at det er beboere som disponerer to biler som er registrert på annen adresse enn her, som praktiserer «3 dager på- 3 dager av» med to biler. Dette kan vi nå love at det er slutt på. Vi loggfører hver kveld. Føler du deg truffet av dette, vurder snares å finne en annen parkeringsplass. Gule lapper er dyrt.

Vi legger også merke til at relativt store varebiler, herunder også en minibuss/taxi ofte står på gjesteparkeringen. Også på gjesteparkeringen gjelder regelen om at **HELE** bilen skal stå innenfor oppmerket felt. Er bilen for stor og du ikke får plass innenfor oppmerkingen, kan du ikke stå der. Dette i seg selv er grunnlag for en gul lapp under viskeren. Dette gjelder også hvis du er slurvete når du parkerer. Parkerer du ikke langt nok inn, eller om du parkerer på en slik måte at du opptar to plasser, vel gul lapp koster noen kroner...

Utskifting av vinduer og dører

I henhold til vedtak i sak 7. på årets sameiermøte fikk styret fullmakt til å jobbe videre med utskifting av alle ytterdører og vinduer i alle seksjonene. Vi er godt i gang med dette arbeidet. Det innhentes priser fra flere leverandører. Vi har så langt valgt å dele opp dette i to entrepriser, hvor vi prioriterer skifte av ytterdørene i første omgang. Skal vi gjøre alt samtidig, vil vi nok være nødt til å ta opp lån for å finansiere prosjektet. Vi bestreber oss etter tradisjonene i dette sameiet å løse vedlikeholdsoppgavene uten å måtte ta opp lån.

Styret vil fortløpende informere om progresjonen i dette prosjektet, om nødvendig innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å avgjøre saken.

Vi ønsker dere alle en fin høst!

Ta gjerne en tur innom på siden; [Beboernes HMS kontroll | solbakken-2.no](https://beboernes.hmskontroll.no)

Nå når høsten og vinteren står foran oss er vi inne i sesongen hvor vi bruker mest strøm, koser oss med fyr på peisen og vi brenner mest stearinlys, vi er inne den sesongen hvor det brenner mest i dette landet.

I slutten av november vil styret ivareta sitt HMS ansvar for brannsikring, vi vil alle igjen få besøk fra Norsk Brannvern. De vil sjekke røykvarslere, bytte batterier for alle, sjekke slukkeredskap og ta en brannvern gjennomgang med alle.

Nytt av året vil være at vi melder inn til Oslo Brann og Redningsvesen (OBRE) de som ikke vil slippe inn representantene fra Norsk Brannvern. Vi har dessverre noen beboere som aldri har sluppet inn eller lukket opp for denne kontrollen. De som ikke blir kontrollert av Norsk brannvern i år vil få en utvidet og lovpålagt brannkontroll av offentlige myndigheter. De har myndighet til å gi strenge pålegg, sågar bøter hvis du ikke slipper dem inn. Kostnadene du får til oppgradering av brannsikringen etter kontroll fra OBRE må du ta selv så lenge du ikke benytter deg av sameiets gratistilbud. **Du er ikke tryggere enn hva naboen gjør deg til. Derfor vil vi vite at vi alle er trygge.**