

Til alle beboere i Badebakken borettslag:

Høstdugnad

Høstdugnad finner sted lørdag 24. september fra klokken 11 til 15. Vi skal gjøre borettslagets uteområder klare for vinteren, pusse og vedlikeholde utemøbler, flytte gamle sykkelstativ og rydde i fellesområder ute og inne.

Første container kommer onsdag 21. september, og beboere kan kaste eget avfall (ikke farlig avfall og bildekk) onsdag og torsdag kveld. Andre container kommer fredag og skal kun brukes under dugnad. Elektrisk og elektronisk avfall kan kastes i EE-bur.

Rydding i fellesarealet

For å opprettholde et ryddig fellesareal og sikre brannsikkerhet gir husordensreglens § 2 d styret mulighet til å fjerne gjenstander som er hensatt i felles arealer etter varsel. For å gjøre det mulig for styret å varsle beboer ble det vedtatt på styremøte 25.08.2015 at alle sykler, barnevogner og andre gjenstander som oppbevares i fellesareal, *inkludert* trappeopp ganger, sykkelboder, ganger og uteområde skal være merket med navn og/eller andelsnummer.

Alle gjenstander som ikke er merket innen høstdugnaden 24. september vil fjernes.

Gjenstander som blir satt på fellesområder etter 24. september som *ikke* er merket med navn eller andelsnummer kan bli *fjernet uten varsel*.



Sykler og sykkelstativer

Husk at kun sykler som er i stadig bruk skal settes i sykkelrommene og stativene. Dersom man sykler en sjelden gang bør man oppbevare sykkelen i sin egen bod, ellers blir det altfor fullt.



For å kontrollere hvorvidt sykler som står i sykkelstativene ute og i sykkelrommene inne er i bruk, så vil alle sykler markeres med teip før dugnaden. *Dersom teipen ikke er fjernet innen dugnaden, 24. september, vil sykkelen bli fjernet.* Dette gjelder også sykler som står låst og styret er ikke erstatningsansvarlig for eventuelt klippet lås

Bråk i bakgård

Vi ber foreldre om å holde litt mer kontroll med barnas støynivå ute i bakgården enn det gjøres i dag. Flere beboere opplever lek som går over styr og et plagsomt høyt støynivå, gjerne til ganske sent på kveld. Punkt 6 i husordensreglene sier klart at slikt ikke skal forekomme.

Vi minner om at vannslangene er ment for vanning. Flere ganger har inngangspartiet i 240 blitt dynket ned. Flere av slangetromlene er plassert ved soveromsvinduer, så ikke bråk med disse på kvelden.

Beboermøte om ballspill i bakgård

Styret gjennomførte et beboermøte 14. juni for å diskutere ballspillaktiviteter som pågår i bakgården og hvordan beboere, foreldre og barn opplever forbudet om ballspill. Utenom styret dukket det opp fem andre andelseiere for å diskutere temaet. Det var konsensus for at ballspill kan oppleves støyende og at det kan medføre en høyere risiko for skade på borettslagets og private eiendeler.

Konklusjonen fra møtet ble at det er ønskelig med et fortsatt forbud, og at styret sammen med foreldre må jobbe aktivt med å håndheve forbudet. Styret henstiller derfor til at foreldre tar en diskusjon med sine barn om forbudet og at foreldre er behjelpelige med å håndheve forbudet. Styret er åpne for

dialogmøter med både foreldre og barn, og ønsker å være tilgjengelige slik at vi oppnår et godt samarbeid med foreldrene.

Besparelser

I år har vi to bedringer på utgiftssiden, på til sammen ca. 170 000 kroner per år:

1) Borettslaget har fått medhold i at tidligere beregninger av avgifter for vann og avløp har vært utført på feil grunnlag, på grunn av for høyt totalt bruksareal registrert i grunnboken. Plan og bygnings-etaten har foretatt ny beregning og borettslaget kom gunstig ut. Vi vil få en redusert regning i år på ca. 70 000 kroner. I tillegg har borettslaget fått tilbakebetalt ca. 650 000 kroner som stammer fra for mye innbetalt avgift, med renter, fra årene 2004-2015. Styret har ennå ikke vedtatt hva disse ekstra pengene skal brukes til, men de vil bli brukt til det beste for borettslaget, enten det er snakk om nedbetaling av langsiktig gjeld, eller avsetning til kommende oppgraderingsprosjekter.

2) I vårt nye avfallsanlegg, så viser det seg at det er for mye kapasitet på restavfall og for lite på papir og papp, slik at vi vil bytte om en av brønnene. Dette gjør at årsavgiften for søppelrenovasjon vil synke med omkring 100 000 kroner i året.

Malearbeidet i oppgangene

Styret følger opp en del problemer med leveransen fra Alfa vedrørende maling som lett faller av dørene.

Ny leverandør av vasketjenester

CityMaid overtok kontrakten på vask av våre fellesarealer fra september i år.

Oppgraderte hjemmesider

Hjemmesidene til borettslaget har blitt pusset opp og tilpasset mobiltelefoner og nettbrett. Vi oppfordrer alle til å se på <http://badebakken.no>

Her kan du blant annet finne kalender for når fellesrommet er ledig, bestilling av postkasseskilt og dørklokkeskilt, registrering for elektronisk kommunikasjon, kontaktinformasjon, nyttig informasjon for beboere, kart over

borettslaget og omgivelsene og styresaker som kan være av interesse for beboerne.

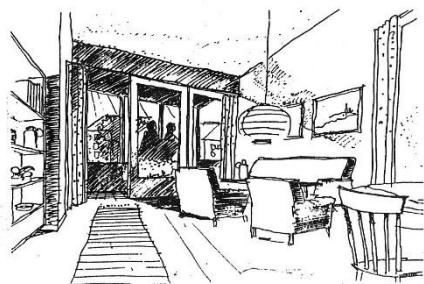
Skal du selge bolig? Da er det fint om du opplyser ny eier om å ta en titt på hjemmesidene slik at de kan registrere seg og bestille skilt før overtakelse.

Informasjon via e-post

Har du sjekket styretavlen i det siste?

Styret ønsker at *alle* beboere melder seg på vår distribusjonsliste for informasjon via e-post. I dag er det bare omkring en tredjedel av andelseierne som er representert her. Beboerne kan enkelt melde seg på postlisten ved å velge «beboer-registrering» på forsiden av våre nye hjemmesider på badebakken.no

Dersom man vil diskutere med beboere i borettslaget anbefaler vi gruppen «Badebakken borettslag» på Facebook.



Vannlekkasjer

Vi har opplevd (for mange) vannlekkasjer også i 2015/16, og styret oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i hvor stoppekranene for sine bad og kjøkken befinner seg. Enkelte leiligheter har stoppekraner i leiligheten, litt avhengig av hvilken type leilighet man har, og om leiligheten har blitt oppgradert etter at borettslaget ble bygget. For de fleste gjelder det at man må ta turen ned i kjelleren og stenge vannet der. Det innebærer at alle leilighetene over og under blir uten kaldt eller varmt vann inntil lekkasjen er funnet, så det kan være lurt å si ifra eller henge opp lapp. Husk å kontakte styreleder umiddelbart ved vannlekkasje. Dersom det er kommet ut mye vann bør naboer under varsles så snart som mulig, slik at skader kan begrenses.

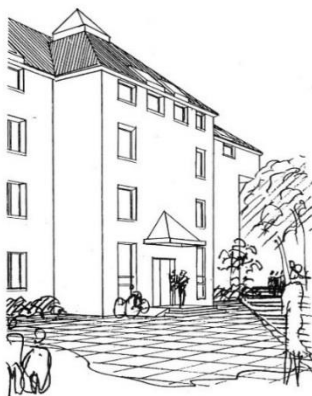
Boligmarkedet

De siste 12 måneder har 15 leiligheter blitt overtatt av nye beboere. Kvadratmeterprisen har vært fra 40- til 54 000 kroner per kvadratmeter. Nylig ble det

publisert statistikk som viser at Bjølsen er den delbydelen i Oslo som har hatt sterkst vekst i pris målt i kroner per kvm i hele Oslo de siste årene.

Bruksoverlatelser

Styret vil minne samtlige beboere om at andelseiere normalt skal bo i leiligheten i borettslaget, les vedtektenes seksjon 4-2 om bruksoverlating, tidligere kalt «fremleie». Der fremgår det at man alltid skal søke om bruksoverlating, selv om det er snakk om å låne ut til nær familie. Det er imidlertid slik at styret skal godkjenne overlating i en rekke tilfeller, f.eks. nettopp dette med overlating til nær familie, ved sykdom og andre tungtveiende grunner, etc.



Hvis ikke andelseier er folkeregisterregistrert på en adresse i Badebakken borettslag, bør andelseier ha en godkjenning fra styret. Borettslag er organisert slik de er for å hindre boligspekulasjon og sikre et godt bomiljø der beboerne har felles interesser.

Garasjeutleie

Andelseiere som leier ut garasjeplass skal kontakte styret, slik at vi vet hvem som bruker garasjen.

Styret får stadig henvendelser fra beboere som ønsker å leie plass, men vi har ikke noen formidlingsløsning på plass. Dersom man ønsker å leie garasjeplass kan man sette oppslag. Et annet alternativ er å kontakte Q-park som drifter parkeringen i Bjølsenhallen.

Plansak Bergensgata 41/43

Saken venter i skrivende stund på å bli behandlet i Byutviklingskomiteen, men det er ennå ikke satt noen dato for når dette skjer. Vår beboerkomite har allerede hatt et møte hos byråden for byutvikling for å gjøre vår mening

kjent. Dersom man ønsker å følge med på hva som skjer, kontakt styrets sekretær for å bli med på epostliste og få tilgang til arkivet.

Ombygging av Bergensgata 45

Alt arbeide med Bergensgata 45 ble stoppet av Plan og bygningsetaten tidligere i vår, etter at det var satt i gang innvendig rivning uten tillatelse. Utbygger har søkt om å bygge om boligen til 6 boenheter. Foreløpig respons fra PBE er at forslaget må omprosjekteres pga. for små leiligheter og en løsning på rømningsveier som ikke samsvarer med byggets vernestatus.

Pågående prosjekter

Styret og USBL jobber fortsatt med tinglysning og innføring av gode rutiner rundt garasjeplasser og salg av disse.

Vi er i ferd med å innføre USBLs Bevar vedlikeholdssystem.

Grøntkomiteen og styret jobber med hva som skal skje med det gamle søppelskuret utenfor 232.

Kjøkkenet på fellesrommet i 242 skal fornyes og det skal legges nytt gulv i alle arealer.

Styret har tatt initiativ til et prosjekt for å bytte ut alle koblinger på stigerør i alle leiligheter. I tillegg skal det monteres inspeksjonsluke slik at man kan komme til disse koblingspunktene ved vannlekkasjer. Det vil komme mer informasjon om dette senere i høst, når prosjektet er kommet noe lenger.

Beboerne i 242 har jobbet med balkongprosjekt.

Man kan forøvrig selv følge med på offentlige styresaker på hjemmesidene.

30-årsjubileum

I 1988 begynte innflyttingen i borettslaget, samt at første ordinære generalforsamling fant sted. Vi nærmer seg altså 30-årsjubileum! Dersom du sitter på materiale fra borettslagets barndom, ønsker vi å høre fra deg. Ta kontakt med styrets sekretær.

Styret

