

### Presentasjon av nytt styre

Svein Søvde er nyvalgt styreleder og bor i M238. Svein har vært i styret ett år. Han kontaktes lettest på epost til styret@badebakken.no

Ida Mikalsen er nyvalgt styremedlem og bor i M236. Ida tar hovedansvar for HMS i borettslaget.

Roger Bjugn er nyvalgt styremedlem og bor i M240. Han har deltatt i styret tidligere, fra 2005 til 2009. Roger har ansvar for å følge opp borettslagets økonomi.

Elin Svarstad har vært styremedlem siden 2015 og bor i M236. Trenger du parkeringslapp, en nøkkel eller vil leie fellesrommet er det Elin du tar kontakt med.

Geir Sørensen har vært styremedlem siden 2012 og bor i M240. Geir gjør administrasjons- og informasjonsarbeid.

### Høstdugnad 13. oktober

Høstdugnaden vil arrangeres lørdag 13. oktober fra 11-15. Benytt anledningen til å bli (enda bedre) kjent med naboen! Bidra så lenge det passer deg.

Det vil settes opp plakater på torget med oppgaver til alle. I fjor havnet det dessverre en del ting i EL-buret som ikke skulle vært der. Borettslaget får bot dersom det legges sparepærer, lysstoffrør eller ikke-elektriske artikler i dette buret. Det samme gjelder spesialavfall i den vanlige containeren. Bildekk må ikke kastes i container! Det er høye gebyr for hvert dekk.

### VVS-prosjekt

Det vil bli gjort befaring med potensielle entreprenører ganske snart. Når tilbudene kommer på bordet vil styret velge leverandør og kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å få godkjent låneopptak.

Alle som er i ferd med eller har planer om å pusse opp bad eller kjøkken bør ta kontakt med styreleder og informere om dette.

### Husleiejusteringer i 2018 og 2019

Nå som nedbetaling av de store huslånene er ferdig så kreves det justering av husleien, av det som spesifiseres som kapitalkostnader på fakturaene. De siste avdragene på tre av de store lånene betales nå i høst, og det siste lånet blir innløst i april 2019. 2018 er et overgangsår, og det ble gjort en ganske kraftig justering 1. juli i år. Den resterende justeringen vil bli gjort i januar 2019.

Gitt at total husleie i 2017 var ca. 7 millioner og 3 millioner av dem var nedbetaling av lån, så vil husleie i 2019 være ca. 4 millioner + avdrag på lån for stigerørprosjekt + prisvekst. For en snittleilighet på 86kvm vil det bety at man har gått fra ca. 7000 kroner per måned i 2017 til noe som ville blitt ca. 4000 kroner per måned, hadde det ikke vært for VVS-prosjektet.

Om vi tar opp lån på 8 millioner for VVS-prosjektet, så vil det med dagens renter utgjøre en økning på ca. 400 kroner per snittleilighet per måned gitt at man velger annuitetslån og 30 års nedbetaling. Vi kan da gjetten på at snittleiligheten vil ha omkring 4400 kroner i felleskostnader en gang ut i 2019.

Dette er med alle mulige forbehold om hva styret vil vedta i fremtiden og ingen garanti. Det er også avhengig av sluttprisen på VVS-prosjektet, og når prosjektet blir ferdig, renten på dette lånet og hva slags nedbetalingsmodell som brukes. Det er vanskelig å spå, særlig om fremtiden.

Etter planen i Bevar Vedlikehold så vil det komme flere store kostnader i forbindelse med utskifting av glass midt på 2020-tallet. Da vil finanskostnadene stige igjen, dessverre.

Styret vil se nærmere på nivået på budsjettet for drift og vedlikehold i tiden fremover, samt finne ut hvor mye som bør stå på bok i reserve.

### Ladebokser i garasjen

Det er bestilt løsning fra Smartly, og det er Teknisk Boli-gelektro som står for selve installasjonen. Borettslaget har fått tilsagn om støtte på kroner 31 000 fra Oslo kommune som bidrag til fellesanlegget. Prosjektet avsluttes i disse dager.

Det har vært en del logistikk i forbindelse med prosjektet siden parkeringsplasser måtte være ledige enkelte dager, og styret takker garasjebrukerne for å ha vært hjelpsomme og fleksible når de har blitt ringt opp av Boligelektro og fått påminnelser fra vårt tekstmeldingssystem.

### Hva tåler garasjetaket?

Styret har gitt et ingeniørfirma i oppdrag å finne ut hvor mye belastning garasjetaket holder. Svaret er at kjøretøy med totalvekt under 3 tonn og akseltrykk under 2 tonn kan ferdes på garasjetaket, gitt at bakken over er fri for snø. Styret vil bestille skilt som informerer om dette, som vil monteres ved innkjøringen ved søppelstativet.

### Høyder i garasjen

Vi har foretatt målinger etter at de nye elektriske kablene ble installert i garasjen i forbindelse med montering av ladebokser. Det laveste punktet i garasjen er på venstre side under den nye kabelgaten når man kjører innover i garasjen, her er avstanden mellom kabelgaten og bakken kun 210cm. Tidligere var laveste punkt ca. 213cm, så det betyr at man må være litt ekstra forsiktig om man har relativt høy bil med takboks. Styret vurderer å sette opp et skilt ved innkjøringen.

### Salg og kjøp og leie av garasjeplasser

Styret har laget et nytt skjema på badebakken.no under Bestillinger. Her kan de som er interessert i å kjøpe eller leie garasjeplass registrere seg. Når noen er interessert i å selge garasjeplass eller leie ut, kan de også registrere seg og vil motta en liste over de som er interessert i å kjøpe eller leie.

Det nye skjemaet tilbyr også å registrere utleie. Det er også viktig at styret til enhver tid vet hvem som bruker garasjen og har mobilnummer til disse brukerne, for å kunne varsle om hendelser og planlagt vedlikehold.

### Balkongprosjekt M242

På styremøtet den 3. september hadde styret møte med representanter for beboerne i M242. Det ble gitt grønt

lys for å sjekke om tidligere tilbud fortsatt var gyldig, evt. hente inn nytt tilbud fra samme leverandør(er). Styret vil følge opp utbyggingen med hjelp av beboerne.

## Bergensgata 41 og 43

Planforslaget for utbygging av Bergensgata 41 og 43 var planlagt behandlet på bystyremøtet den 5. september, men det ble utsatt til 26. september på grunn av et sent innspill fra Rødt. Innspillet gikk på støyskjerming og færre etasjer.

På bystyremøtet 26. september ble Plan og bygningseta- tens forslag banket gjennom. Det siste forslaget fra ut- bygger som ble støttet av Frp, Høyre og Venstre falt. Li- keledes falt forslaget om maks fire etasjer fra Rødt. Til- legget om støyhåndtering fra samme parti ble vedtatt. Papirene i saken kan sees i Saksinnsyn på hjemmesi- dene til Plan og bygg og de politiske dokumentene er til- gjengelige i eInnsyn hos Oslo kommune.

Vi må fortsette å følge opp saken siden utbygger kan prøve å søke om unntak i tiden frem til byggestart.

## Brannvernutstyr

Styret minner beboerne om at det skal være montert brannslanger i alle leiligheter på enten kjøkken eller bad. Disse er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes av beboere. Det er viktig at brannslangen er lett tilgjengelig, at beboere vet hvor den er, og at den fungerer. Styret minner alle andelseiere om å sjekke at det finnes brannslange og at den er montert og tilkoblet vann.

Hver leilighet har også to røykvarslere. Ved oppussing, inkludert malearbeider, må røykvarslere dekkes til for å unngå at de mister sin funksjon på grunn av støv og kje- mikalier. *Ta kontakt med styret umiddelbart om du har feil på ditt brannvernutstyr.* Manual for røykvarslere ligger på hjemmesiden under Dokumentarkiv.

## Tilgang til stoppekraner

Vet du hvor stoppekranene for din leilighet er? Alle kjel- lere har stoppekraner nær der vannet ledes opp i byg- ningen. Styret har hengt opp en oversikt over hvor man finner stoppekranene i taket i kjelleren. Det er plassert krakker i alle arealer der det befinner seg stoppekraner, slik at alle skal kunne rekke opp til disse. Sett krakken tilbake på plass etter bruk. Dersom du har vannlekkasje i din leilighet må du umiddelbart stenge vannet i kjelle- ren og varsle styrets leder snarest. Gi også alle naboer over og under en beskjed om hva som har skjedd. En- kelte leiligheter har stoppekraner inne i leiligheten, og da benyttes selvsagt disse om dette stopper lekkasjen.

## Vinteren kommer: Gulvkaldt?

Med mindre man har installert gulvvarme, så bør det være montert panelovn eller varmelist under alle vin- dusflater. De fleste er kjent med at varm luft er lettere enn kald luft. I et rom vil derfor kalde flater (yttervegger generelt og vinduer spesielt) føre til en sirkulasjon av kald luft ned mot gulvet. Dette fenomenet kalles *kaldras*. Man bør for all del unngå å sette en ovn midt på stuegul- vet uten andre varmekilder i rommet, da forsterkes kaldrasen.

Les mer om inneklimate på hjemmesidene våre under «Generelt».

## Rot i fellesarealer

For å opprettholde et ryddig fellesareal og sikre brann- sikkerhet gir husordensreglene styret mulighet til å få fjernet gjenstander som er hensatt i felles arealer etter varsel.

For å gjøre det mulig for styret å varsle beboere ble det vedtatt på styremøte 25.08.2015 at alle sykler, barnevog- ner og andre gjenstander som oppbevares i fellesareal, *inkludert* trappeopp ganger, sykkelboder, ganger og ute- område skal være merket med navn og/eller andels- nummer.

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

## Sykler og sykkelstativer

Husk at kun sykler som er i bruk skal settes i sykkelrom- mene og stativene. Dersom man sykler en sjelden gang bør man oppbevare sykkelen i sin egen bod, ellers blir det altfor fullt. Styret vurderer å foreslå å innføre en til- delingsordning om ikke situasjonen blir bedre.



*Over: Panorama over en av sykkelbodene tatt nå i som- mer. Så mye rot gjør bodene lite brukbare.*

## Ikke gå glipp av informasjon

Styret oppfordrer sterkt til å melde seg på epostlisten til borettslaget. Bare omkring halvparten har meldt seg på så langt, *målet er at alle bør være med*. Her vil vi sende epost med teksten fra artiklene vi legger ut på hjemme- siden.

Påmelding til epostlisten skjer via hjemmesiden vår.

## Hjemmesiden

Vi minner om at du blant annet kan finne følgende på hjemmesiden vår på [www.badebakken.no](http://www.badebakken.no)

- Kontaktinformasjon
- Kalender over når fellesrommet er ledig
- Bestilling av skilt til postkasse og dørklokke
- Hvordan bestille fellesrom, nøkler og garasjeportåpner
- Nyttig å vite: Ventilasjon, renovasjon, parkering, bruksover- lating, leilighetstyper, kart over eiendommen, m.m.
- Borettslagskalender med datoer for styremøter, dugnader og generalforsamlinger.