**INFO DESEMBER 2018.**

**Et begivenhetsrikt og solfylt år går nå mot slutten, og vi ser fram mot 2019 og nye utfordringer. Dessverre har dette året avslørt at vi har store utfordringer når det gjelder vedlikehold.**

**AVLØPS SYSTEMET. Tubus er nå ferdig med renoveringen av avløps- systemet vårt, kostnad rundt 2 mill, men da er alle leiligheter og hovedstammer i topp stand. VIKTIG!! Dersom noen skal renovere badet, og i den anledning skal skifte sluken, er det viktig at røret sages av, ikke hugges. Kontakt gjerne Tubus for veiledning.**

**VARMESYSTEM. Caverion har nå skiftet alle hoved ventiler og ventilene i leilighetene i blokk 1 og 2. Blokk 3 og 4 står for tur når varmen slås av til våren. I blokk 2 måtte det legges nytt rør til en radiator i en leilighet grunnet snik lekkasje inne i ventilkassen på kjøkkenet. Heldigvis var dette til radiatoren på kjøkkenet, så man slapp å hugge opp gulvet. Hadde denne lekkasjen vært til ett annet rom, ville dette blitt veldig dyrt. Vi får håpe vi ikke finner slike lekkasjer i blokk 3 og 4, og at jobben blir ferdig i 2019.**

**VINDUSTETTINGER. Dette utvikler seg til en stadig større sak. Ved sluttbefaringen av prøveprosjektet med Gøtene Plåtslageri og HSB, ble det påpekt at eksisterende beslag under vinduene ikke var fagmessig utført. Dette har medført at vann har trengt inn under beslagene og inn i veggelementene under. Veggelementene er av «lettbetong» som er porøs og lett trekker vann, med frostsprengning og sprekker som følge. Dette ser vi allerede en god del av i alle blokkene, og styret har derfor engasjert Tommy Ahl til å utbedre disse i sommer før skadene blir ennå større. Når det gjelder selve tettingen rundt vinduene, kommer HSB med to alternativer. Metoden vi har benyttet i oppgang 17 vil koste ca 3 mill for alle oppgangene. Alternativt kan vi flikke på de fugene som er der nå, og beskytte dem med metallbeslag til en pris på ca 1 mill. Da gjør vi ingenting inne i leilighetene, så der må hver enkelt selv få utført jobben. Varigheten på begge disse alternativene er 8-10 år, da må vi påregne full vindusskiftning. På denne bakgrunn anbefaler både HSB og Gøtene Plåtslageri at vi allerede nå vurderer vindusbytte som alternativ 3. Vi har bedt to firma om tilbud på skifte av vinduer, og i skrivende stund har vi fått inn ett anbud på jobben. Vi må påregne at en slik jobb kommer på ca 5,5 mill. Dette er en så stor og vanskelig sak at styret ikke vil ta noen avgjørelse, men fremmer den som sak for årsmøtet i april.**

**ØKONOMI. Driften i år er med unntak for de store og uventede vedlikeholds utgiftene godt innenfor budsjett. Vi vet allerede at vi må bruke mye penger på vedlikehold de kommende år også, og kan bare håpe på at vi ikke får ekstra overraskelser med varmerørene i blokk 3 og 4. Styret har derfor besluttet at husleien for 2019 må økes med 15%, og gir også signal om at den må økes ytterligere i 2020.**

**VEDTEKTER. De vedtektene som ble vedtatt for andre gang på siste årsmøte, er nå godkjent av Bolagsverket.**

**HUSLEIEBETALING. Styret har ikke kapasitet til å følge opp at husleie betales til riktig tid, så denne jobben er satt bort til HSB. De har faste rutiner og frister for purring og oversendelse til inkasso. Det er hver enkelt sitt ansvar å overholde fristene så man slipper gebyrer.**

**Vi har undersøkt muligheten for å få husleiegiroene på mail til de som ønsker det, men dessverre takler ikke systemet til HSB dette.**

**HJEMMESIDE. Vår nye hjemmeside er nå oppe og går, med samme adresse som før. Kontaktpersoner er Ingunn, Eirin, Svein og Tore.**

**E-MAIL. Vi har nå løst spam problemet, takket være god jobb av Ingunn, og kan kommunisere med alle som har mail adresse. Denne infoen sendes derfor ut på mail også, og de som har mail, men ikke får den, må være så vennlig å gi beskjed til Ingunn Kristoffersen på: ingunn@ingunn.no.**

**MATSØPPEL. Vi har nå fått matsøppel dunker, stativer og poser til å ha i kjøkkenbenken, og har startet sorteringen. Det er svært viktig at vi sorterer riktig, og det står trykt på posene hva som kan kastes i dem. Vi må også være nøye med å bare kaste matsøppel poser i dunkene for matsøppel. Er disse dunkene fulle, kan matsøppel poser kastes i lag med restsøppel, men ikke omvendt.**

**SALG. Det er hittil i år omsatt 7 leiligheter, og pt ligger det også 7 leiligheter for salg på vår hjemmeside.**

**DUGNADER. Neste år må vi få pusset og lakket inngangspartiene våre. Klarer vi det på dugnad, eller må vi leie inn folk? Vi bør også få bygget en stor kompost binge i skogen ved blokk1 for å ta vare på hageavfall. ( Tony ?) Blomsterbedene må vi også stelle selv, og det er vel naturlig at hver inngang tar ansvar for bedene under sine vinduer som utgangspunkt. Men husk at dette er fellesområder som tilhører alle, så ingen kan privatisere deler av disse.**

**HUNDEHOLD. Styret minner om at det er båndtvang i Sverige hele året. Det er jo dessverre noen som er redde for hunder, og noen har allergi, så styret ber hundeeierne ta hensyn til disse. Det henstilles også til ikke å benytte blomsterbedene til hundetoilett, mange legger ned mange arbeidstimer i disse. Det beste er vel egentlig å lufte hundene i skogen, og ikke mellom blokkene.**

**BILKJØRING. Styret henstiller til alle å begrense bilkjøring mellom blokkene mest mulig. Hastigheten bør begrenses til gangfart.**

**GARASJER. Grunnarbeidet er ferdig, og byggingen begynner i denne uka. Forhåpentligvis ferdige før jul.**

**INFOMØTE. Styret innkaller til infomøte i stuen i blokk 4 søndag 30. desember kl 12.00.**

**NYTTÅRS AFTEN. Velferds komiteen arrangerer pinnekjøtt middag i stua i blokk 4 nyttårsaften kl. 20.00. Påmelding til Anne Berglund, tlf 0047 95163309 innen 12. desember. Kuvertpris kr 100,-.**

**PÅMINNELSER. Styret minner om at de som har meninger om trær som bør beskjæres neste år, melder dette til Tore Svendsen innen nyttår. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være innkommet innen 31. januar 2019. Husk også at TV signalene forsvinner 1. februar neste år.**

**Så ønsker styret alle en riktig**

**GOD JUL**

**OG**

**GODT NYTTÅR**