

INFORMASJONSBREV LENSMANNSSVINGEN BORETTSLAG

September 2021



**Styret
ønsker alle
beboere en
riktig fin
høst!**



BEBOERMØTE

Med forbehold om endringer i smittesituasjonen, inviterer vi til beboermøte **23. november**.

Styret ser at det er et behov for et møte der vi kan diskutere saker som opptar beboerne, og som er både relevante og nyttige for alle oss som bor her. Dersom du har forslag til saker du tenker burde tas opp på et slikt møte, send oss en e-post eller legg en lapp i postkassa.

Vi kommer tilbake med mer informasjon når det nærmer seg.

VENTILASJON

Ventilasjonsanlegget er nå rengjort. Bruk av ventilasjon er viktig for innklimaet i leilighetene, og det er meget viktig at ventiler er åpne for at ventilasjonen skal fungere effektivt. Dersom ventilene er lukket vil det oppstå undertrykk i leiligheten, og luften vil da suges inn gjennom utettheter under ytterdører, rundt vinduer og andre utettheter. Dette vil forsterke opplevelsen av trekk fra ytterdører og vinduer.

Da det er flere som ikke har vært klar over det, så tar vi også med at på kjøkkenvifta styrer du hvilket avtrekk du vil slå av eller på. Vri ned til venstre for å slå på vifta/avtrekket på badet, og vri til høyre, på trinn 1, 2 eller 3 for å slå på kjøkkenvifta/-avtrekket.

*Vi ønsker vel møtt til **dugnad 14. oktober** og **beboermøte 23. november!** Sett av datoene nå. Mer informasjon kommer senere.*

VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER

Vi får mange henvendelser om vinduer som er vanskelig å åpne/lukke, og ytterdører som har seget og skrubber i dørstokken. Ved feil på ytterdøren må dere varsle styret som sørger for utbedring. Vinduene blir enklere å betjene dersom man smører hendler og åpne-/lukkemekanismen. Det gjøres ved å tørke over alle glideskinner med en fille med litt olje, f.eks. symaskinolje eller annen tynn olje. En liten dråpe olje på nøkkelen til ytterdøren er også bra for låssylinderen.

Det er også viktig å rengjøre skinnen under balkongdøren. Skitt og støv vil bidra til at hjulene som døren går på blir trege, og døren blir vanskeligere å åpne/lukke. Dersom man bruker en silikonstift på gummilister, holder de seg myke og vil tette bedre.

BEFARING AV EIENDOMMEN

Styret har gjennomført vår årlige befaring av hele eiendommen. Vi har fokus på brannvern, behov for innvendig og utvendig vedlikehold og forhold som kan forbedres. Observasjoner og behov for tiltak beskrives i en rapport som styret benytter for planlegging på kort og lang sikt. I høst vil vi utarbeide en oversikt over planlagt vedlikehold for de neste 5–10 årene, samt estimerte kostnader. Planen vil gi et bilde av hvor store kostnader vi står overfor de neste årene, og vi vil dele denne med dere.



Kontakt oss:

Lensmannssvingen borettslag

Styreleder: Lars Rangul - 415 59 907

Styremedlemmer:

Hilde Grevskott Larsen

Elin Bråstøyl

Bjørn Røise

Petter Folstad

lensmannssvingen@gmail.com

<https://lensmannssvingen.no>

www.usbl.no (Min side)

Vi oppfordrer deg til å ta kontakt med styret dersom du har spørsmål, eller har forslag til gode tiltak.

ØKONOMI

Borettslaget har for tiden en utfordrende økonomi på grunn av store utgifter med radonsanering. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å ta ut inntil 400.000 kr. fra vedlikeholdsfondet for arbeidene. Foreløpig har vi ikke måttet belaste fondet, men det vil bli nødvendig utover høsten. Situasjonen krever en tett oppfølging av likviditeten og en svært forsiktig pengebruk. Styret håper å unngå å måtte øke husleien ytterligere i år.

DØRER MED AUTOMATISK ÅPNING/LUKKING

Vi har en rekke dører med automatisk åpne-/lukkefunksjon. Disse fungerer med en bryter ved døren eller en fjernkontroll.

VIKTIG! Dører med automatikk må aldri sperres/blokkeres i åpen posisjon.

Dersom du har behov for å holde døren åpen f.eks. i forbindelse med flytting eller transport av større ting, skal motoren slås av med bryteren på venstre side. Husk å slå på den på igjen når du er ferdig.

Vi kan også orientere om at når NAV ikke lenger drifter disse døråpnerne, så bekoster ikke borettslaget videre drift, da dette er veldig kostbart.

LEVEGG MOT OSLOVEIEN

Styret har mottatt et forslag om å plante tujahekk oppover Osloveien fra 42, for å hindre innsyn til bygningen og svalgangene. Styret tror ikke det er et hensiktsmessig tiltak, da det er dårlig grunn der, og plantene vil bli ødelagt av snøbrøytingen fra gangveien. Vi har også vurdert muligheten for å forlenge leveggen, men det er ikke et aktuelt alternativ. Bygging av levegg er en omfattende og kostbar prosess. Tiltaket er søknadspliktig, leveggen må fundamenteres i grunnen, og skal den ha noen hensikt, må den være minst 180 cm høy. Det vil igjen redusere lysforholdene for leiligheten i første etasje så mye at kravene til dagslys ikke blir oppfylt. Etter en vurdering av disse faktorene har styret fattet vedtak om at man ikke etablerer noen form for skjerming langs Osloveien. Styret har tidligere også avslått anmodning om å bygge en mindre levegg mot Holmåsens Terrasse ved enden av Osloveien 36.

VEDLIKEHOLD AV RØR

Vi har hatt et tilfelle av at avløpsrøret fra kjøkkenet har blitt tette. Røret måtte staves av rørlegger og vi har nå bestilt spyling. Såperester, fett og annet som går ned i sluket samler seg i røret, og der det er dårlig fall i røret vil det legge seg der. Fine partikler og sand fra vaskemaskinene og vaskebøtter legger seg også i rørene, og dette kan tette røret over tid. For å unngå tette rør må du selv være bevisst på noen enkle regler:

- 1. Vær bevisst på hva du putter i avløpene.** Ikke hell fett, mat, stearin, kaffegrut etc. i kjøkkenvasken. Tørk fettene av stekepannen før du skyller av den. La færikålgryten stå til fettene størkner, og kast det i matavfallet.
- 2. Vær bevisst på faresignalene.** Ta en test og sjekk hvor raskt vannet renner unna.
- 3. Rengjør slukene med jevne mellomrom.** Ta bort hår og skitt som sitter i sluket i dusjen. Du kan også demontere vannlåsen i vasken, og fjerne alt som har samlet seg opp. Bruk avløpsrensere (Mudin, flytende Plumbo) med jevne mellomrom – følg bruksanvisningen nøye.

Dersom du på tross av alle gode tiltak, opplever at røret tetter seg, ikke forsøk å åpne det selv, men kontakt rørlegger. Uforsiktig bruk av stakeutstyr kan skade røret. I etterkant må styret varsles slik at vi kan bestille spyling.

