

LANGSOMT FRAM MOT NORMALE TILSTANDER

Blokker som er pakket inn i plast, terrasser som mangler blomsterkasser og boder, pigging og sliping, støy og lukt fra oppvarmingen bak presenningene. Beboerne i blokkene møter store prøvelser, men det går framover, om enn langsomt. På baksiden av de tre sørligste blokkene er livet i ferd med å vende tilbake til det normale. Flaggspetten er igjen på besøk i IK 13 og setter tydelig pris på serveringen.



FREMDRIFTEN I REHABILITERINGEN

Det er nå arbeid i gang på fem av seks terrasseblokker samtidig. Arbeidene på kjøkkensiden i IK11 - IK25 var ferdig før jul mens stuesiden gjenstår. Membranene skal nå fjernes, så skal det gjøres nødvendig utbedring av betongskader før ny membran legges på plass. I forbindelse med utbedring av skadene, må beboerne tåle enda litt mer støy fra piggingen. Så gjenstår boder, frontplater og montering av markiser.



Det er vanskelig å love en dato for når arbeidene er ferdige. IK 11 - 13 har bydd på særlig store utfordringer som har forsinket framdriften. Likevel ser det ut til at vi skal komme i mål til høsten, som planlagt.

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nordseter borettslag vil bli holdt torsdag 22. mai på Skovheim. Frist for forslag fra beboerne til generalforsamlingen er satt til tirsdag 18. mars. Forslag sendes til styret. Forslag til medlemmer av styret kan sendes til valgkomiteens leder, Bjørn Bredesen, Jordbærveien 46.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Styret starter arbeidet med oppdatering av vedlikeholdsplanen i mars. En kartlegging av behov knyttet til rekkehusene vil ha første prioritet. Styret ber samtidig om forståelse for at vi først må få det pågående vedlikeholdsprosjektet vel i havn før vi for alvor tar fatt på planene for nye større prosjekter. Ideer og forslag mottas likevel med takk allerede nå.

BEBOERMØTET 23. JANUAR

23. januar var det beboermøte på Skovheim der omtrent 65 beboere møtte fram. Her gis et punktvis referat fra møtet.

BETONGSKADENE

Borettslagets bygningstekniske rådgiver Petter Lahlum informerte om rehabiliteringsarbeidet. Han viste en rekke detaljerte lysbilder av de skadene som er avdekket og hvordan de blir utbedret. S-bygg og underentreprenørene går svært grundig til verks, slik at framtidig vedlikeholdsarbeid forhåpentlig kan begrenses til overflatebehandling og ikke bli så omfattende som det vi nå opplever.

Blant de mest alvorlige skadene kan nevnes hulrom bak armeringen, som har vært der helt siden blokkene ble bygget og som nå utbedres. Det har blitt avdekket mye rustent armeringsjern, fordi betongdekket over jernet mange steder har vært for tynt, særlig på ytterkanten av terrassene. Det er også konstatert høye verdier av klorider i betongen enkelte steder, noe som framskynder korrosjon av armeringen. Videre mangler noen av terrassene helling utover, slik at vann samler seg inn mot veggen i stedet for å renne av i forkant. Endelig er det konstatert lekkasjer i membranen flere steder, slik at vann trenger gjennom og gjør betongen på terrassene fuktig. Å holde betongen tørr er helt avgjørende for å hindre nye skader.

Flere beboere hadde spørsmål til Petter Lahlum og til styret. Her følger noen av temaene som ble berørt.

BEVARING AV NYE MARKISER

Markisene skiftes ut, og det er etter en prøveavstemning blant beboerne før jul valgt en gråstripet duk. En del markiser er imidlertid i så god stand at de kan tas vare på og eventuelt få ny duk. Noen markiser har dessuten elektrisk motor. **DE SOM ØNSKER Å TA VARE PÅ SIN MARKISE, MED EVENTUELT UTSTYR, MÅ MELDE FRA TIL STYRET OM DETTE**, slik det også ble oppfordret til i Seterstikka nr 8, 2. oktober. Ta kontakt med styreleder Mai Dalen, tlf 90 05 53 90 , eller dalenmai@gmail.com

OPPVARMING BAK PRESENNINGENE



For å sørge for forsvarlig tørking av overflatebehandlingen og mørtelen, som brukes for å utbedre betongskadene, må det være minimum 5 plussgrader bak presenningene. Dette fører til en stor belastning i form av støy og lukt, særlig for de som bor i leiligheter med vinduer bare på vestsiden. Det er montert et tau på terrassedøren i disse leilighetene, slik at det skal gå an å lufte i

kortere perioder. Vi vil også anbefale kort gjennomlufting ved å åpne inngangsdøren mot oppgangen.

BETONGHELLER

Bortsett fra i øverste etasje i blokkene, er det betongheller på terrassene. Hellene er tatt vare på og hver leilighet vil få tilbake sine heller. Ødelagte heller skiftes ut og de styggeste legges som gulv i boden. Vi viser i denne forbindelse til det som er skrevet om betonghellene og konstruksjonen av terrassene på borettslaget hjemmeside www.nordseterborettslag.com

ELEKTRISK UTSTYR

Elektrisk utstyr på terrassene, som er demontert i forbindelse med rehabiliteringen vil bli satt opp igjen, dersom det er i forskriftsmessig stand.

Elektrikere fra Svein Aasen Elektro AS er i gang med installasjonsarbeid på terrassesiden av IK 11 - 13. De kan også montere nytt utstyr (kontakter, utelampe) etter avtale og mot betaling. Ta i så fall kontakt på telefon 23 18 00 80.

INNGLASSING

Som et eget punkt på beboermøtet orienterte Lasse Jensen om innglassing av terrasser. Han er i ferd med å få utredet ulike alternativer og innhenter priser. Innglassinger som er fjernet i forbindelse med rehabiliteringen vil bli erstattet. Dersom det er beboere som ikke har hatt innglassing tidligere og nå ønsker det, må de selv bekoste dette. Disse bes om å kontakte styret. Styret

vil ta initiativ til å utarbeide egne retningslinjer for innglassing, slik at bygningstekniske krav tilfredsstilles.

Det ble også gitt korte orienteringer om ombygging av bodene i rekkehusene, uteområdene på Nordseter skole og den prosjekterte Follobanen. Styret skal dessuten sørge for at området mellom det nye gjerdet mot skolegården og rekkehusene blir ryddet.

GANGFART I GARASJEN!

Vi gjentar oppfordringen fra tidligere utgaver av Seterstikka: Ta hensyn ved kjøring inn i, i og ut av garasjene! Og denne gangen er det et pålegg fra styrets side. **I garasjen SKAL det kjøres med gangfart!**



RYDDING AV SNØ

I blant er det nødvendig å rydde snø fra balkonger, terrasser og blomsterkasser. Dette må gjøres på en forsvarlig måte. Avtal med naboene under før snøryddingen og bli enige om hvor snøen skal kastes.

HUSLEIEØKNING

Husleien økes med ca 10 prosent fra 1. mars 2014.

GRENSEN MOT FRIOMRÅDET I ØST

Nordseter borettslag grenser mot det kommunale friområdet i øst og grensen går ca 10 meter fra veggen av de tre sørligste blokkene (IK 11 - IK 25), med litt varierende avstand. Det er imidlertid ingen synlig grense her.



Oslo kommune ved Bymiljøetaten foretok en befaring i fjor og har siden rekvirert grensepåvisning der de kan konstatere at noen av våre beboere har anlagt hage inn på kommunal grunn. I den forbindelse har borettslaget mottatt brev fra Bymiljøetaten der vi kan lese følgende:

Befaringer på området ga grunn til å tro at noen beboere i 1. etasje i Nordseter borettslag har anlagt private hager utenfor borettslagets eiendom. Dette medfører at områder oppfattes som private. Vi rekvirerte og bekostet av den grunn grensepåvisning, som ble foretatt av Plan- og bygningsetaten den 7. januar 2014.

Fra bydelens side må vi melde at kommunal grunn skal være til fellesskapets beste. Området håndheves, skjøttes og stelles av Bydel Nordstrand og skal være preget av vekster og trær som naturlig vokser i friområdet. Det aksepteres dermed ikke verken installasjoner, hagemessig beplantning eller annen opparbeidelse som gir et område privat preg.

Vi ber Nordseter borettslag gjennomgå den fastsatte grense og bidra til at beboere som har anlagt private hager utenfor borettslagets eiendom, må rydde opp etter seg og sette friområdet tilbake i den stand friområdet for øvrig har.

Noen vil kanskje oppfatte dette som utidig regelrytteri. Det er ikke styrets syn. Det står fast at en grense er en grense, uansett om naboen er privat eller offentlig. Brevet kan i sin helhet leses på

www.nordseterborettslag.com

BYGGING I AXEL FLINDERS VEI 8

Det er stor byggeaktivitet i vårt område for tiden. I Axel Flinders vei skal det bygges flere nye boliger. Vi har derfor mottatt varsel om det vil bli foretatt utvendig inspeksjon av de av våre rekkehus som ligger nærmest den nye byggeplassen før sprengningsarbeidene starter. Dette for at det ikke skal være uenighet om hvem som har ansvaret dersom det blir påvist skader på bygningene.

Husk vår hjemmeside:

www.nordseterborettslag.com