

Oppsummering fra beboermøte i Etterstad Sør 11.11.2019

Det var 33 tilstede + styret og vaktmester.

Info fra styreleder: Da Jensen Systemer gjorde ventilrens i BRL ble det avdekket at 1/3 av leilighetene hadde mangler (store eller små) ifht til ventilasjon. Alle med mangler har fått beskjed om å utbedre dette, og fristen for utbedringer er 1.12.2019. Det vil bli gjort en kontrollrunde i etterkant, men noe senere enn varslet da vi vil samkjøre det med kontroll av fyringsanlegg som omtales senere i oppsummeringen. Noen har fått noe utsettelse i forbindelse med varsla oppussing / renovering.

Temaer for møtet:

1. Ventilasjon: Bjørn Brodin, Murmester og spesialrådgiver i OPAK orienterte, på bakgrunn av problemer vi har med ventilasjon i borettslaget.

- Bruken av leilighetene har endra seg mye siden de ble bygget og tatt i bruk i 1950. Det foregår i dag større grad tørking av klær i leilighetene (mindre bruk av tørkeloftet), og mye mer dusjing i dag.
- Vi har veldig gode piper, de tåler en pipebrann. Murstein er veldig solid materiale, varer nesten evig.
- Blokkene ble bygget med naturlig oppdriftsventilasjon, dette betyr at varm luft stiger naturlig opp. Alle har sin egen ventilasjonskanal som føyer seg sammen på loftet og deretter går over tak (ventiler på kjøkken og bad går inn i denne kanalen, så fremt det ikke er gjort endringer siden 1950). Og alle leilighetene har også veggventiler ut.
- Hva ødelegger for naturlig ventilasjon (husk at leilighetene trenger tilførsel av luft):
 - veggventiler ut er tetta igjen med tapet og/eller malt igjen (leilighetene har minst 2 ventiler ut).
 - dører er bytta og er mer tette enn før (mangler spalte under døra, evt hull/rist nederst på døra inn til badet & toalettet)
 - mekaniske vifter som trekker luft ut gjennom ventiler (både ut og innvendig). Dette ødelegger både for de som har slik og for naboene i samme oppgang/blokk. Mekanisk vifte tømmer lufta i et kjøkken ila 3-4 timer, på bad tar det 1-2 timer. Konsekvensene vil for eksempel være at røyk trenger inn fra ildsted uten at man selv fyrer, og det vil også kunne trekke røyk inn i leilighetene når man selv fyrer opp. Det samme med matos.
- I Etterstad Sør er det forbudt å installere mekaniske vifter (som enten går ut i en veggventil eller inn i innvendige ventilasjonskanaler), det er kun tillat med kullfiltrevifte.
- Ventiler i yttervegger **MÅ** være åpne hele året når det ikke finnes spalteventiler i vinduene!!!
- Spalteventiler i vinduer **MÅ** være åpne hele året
- Luft som sirkulerer er lettere å varme opp
- Tørking av klær bør ikke foregå i leilighetene, det kan medføre dugg på vinduer og godt grunnlag for muggsoppvekst, for eksempel bak sofa mot kald yttervegg. Har man kondens på vinduer så er det for høy fuktighet i leiligheten (for øvrig finnes det å få kjøpt instrumenter som viser fuktighet i luft).
- Ventilasjonsrensen medfører ikke mer luktinnsig, men mer oppmerksomhet gir mer fokus på problematikken vi har.
- Vifte på toppen av pipene vil gi undertrykk i leilighetene og det vil bli vanskelig å fyre opp i ildstedet, det vil ryke inn.

- Spalte på badedør på ca 15 mm vil være nok til å gi gjennomlufting (evt huller / rist nederst på døra slik noen har).
- Romendringer (at man for eksempel flytter kjøkken til et annet rom) vil ødelegge den naturlige ventilasjonen, og vil ikke tillates i Etterstad Sør.
- Styret er pliktig å vite tilstanden på fyringsanlegget. I forhold til dette er forskrifter ytterligere skjerpet de siste årene. Det er satt i gang en prosess for å filme alle røykkanaler. 38 er filma pr 11.11.2019, 80 skal filmes. OPAK, som gjennomfører dette, vil komme med tilbakemeldinger, anbefalinger og pålegg om utbedringer i etterkant. (Det er funnet noen upresise tilkoblinger, samt noe upresis konstruksjonsmessig muring). Det vil bli en kontrollrunde av alle avvik for de som hadde det etter ventilrens, samt en utvidet kontroll av fyringsanlegg i alle leiligheter en gang på nyåret.
- Vedr piper: Alle vegger mot pipe skal være frie. Man skal ikke ha gips, strietapet, koreaplater eller lignende på pipeløpene i leilighetene, ei heller møbler inntil. Tynn papirtapet er ok.
- **Ved endring i fyringsanlegg (for eksempel nye ovner, nye hull på pipeløp) må det kontrolleres at installasjon er gjort riktig.**
- Styret planlegger å komme med «veien videre» på ventilasjon og pipeløp på neste års generalforsamling.
- Det er ikke registrert radon i noen av leilighetene i Etterstad Sør (det kom spørsmål fra salen under informasjon fra Bjørn Brodin).

2. Vanninntak i hver blokk

I hver blokk er det en hovedkran i kjelleren, hvor det kommunale vannet kommer inn. Her er det et filter som bør renses jevnlig for at vi alle skal ha friskt og rent vann. Av og til må det gjøres noe mer, enten bytte hovedkran, bytte tilbakeslagsventil, evt andre ting. Dette arbeidet må gjøres ganske raskt, og det utføres av rørleggere. Styret har derfor satt i gang en prosess for å gjennomføre rensing av vannfilter i alle blokkene, **og alle vil få beskjed når det skal skje. Vannet vil bli borte en liten periode, og det er da lurt at man IKKE planlegger å bruke vaskemaskin og oppvaskmaskin i den perioden filter renses.**

3. Brannvernrunde

Norsk Brannvern har gått runden i borettslaget for å sjekke status på røykvarslere og brannslukningsapparat. De er fornøyd med at så mange var hjemme, og med status i leilighetene. Utstyret er i bra forfatning, og alle har fått nye batterier til sine røykvarslere.

OBS: Brannslukningsapparater tilhører leiligheten og **SKAL IKKE** tas med ved flytting

Kontroll / service av felles brannvarslingsanlegg skjer jevnlig, men vi har noen utfordringer med lyden i noen oppganger. Dette jobbes det videre med å finne løsninger på.

Etterstad Sør har ikke hatt brannøvelser de siste årene, styret skal vurdere om det er mulig å gjennomføre en form for brannøvelse.

4. Boning av oppganger og i vaskeriet

Det kommer oppslag i oppgangene når boning skal gjennomføres, med instruks på hvordan man skal forholde seg. Etter boning må den ligge i ro i minst 15 minutter, og alle må da forholde seg i ro inne i leilighetene (eller ikke gå inn). **Og alt som ligger i oppgangene må fjernes før boning, absolutt alt.**

5. Maling av oppganger

Styret har gjennom flere år registret ønske fra en del beboere om å få malt oppgangene i borettslagene, dette kom også opp på beboermøte. Vi har derfor innhentet priser for å se om dette i det hele tatt er noe å vurdere. Samtidig har det blitt gjennomført en kartlegging av status på våre 41 oppganger. Det vi har registrert er at det er betydelige forskjeller på hvor stort behovet er. I og med at dette ikke innebakt i vedlikeholdsplanene de første 3 årene er det ikke mulig å igangsette arbeid for oppmaling av 41 oppganger. Det styret vurderer er å ta de verste oppgangene innenfor den økonomiske ramma som er til rådighet, og deretter gjennomføre maling av oppgangene blokk for blokk.

Etter beboermøte har vi besluttet å få malt oppgangene i 5 av blokkene våre. Dette vil starte opp i 2020. Det er ikke fastsatt når de øvrige skal tas, men det vil bli gjennomført steg for steg og forsøkt slutført i 2022-2023.

6. Utleie av leiligheter

Skal man leie ut leiligheten sin i Etterstad Sør BRL **MÅ** man søke om dette jf Lov om burettslag. Skal man leie ut må man ha bodd i leiligheten i ett av de siste to årene. Dessverre søker ikke alle om å få leie ut. Vi har nylig avdekket at en beboer har leid ut uten bruksoverlating i 11 år, og vi har andre tilfeller også. Styret har i høst kontaktet alle med tilskriveradresse og bedt de redegjøre for bruken av leiligheten og hvem som bor i leiligheten. Dette vil vi fortsette å følge opp da det er viktig for vårt felles bomiljø.

Fra 1.1.2020 kommer det en ny lov (Lov om borettslag). Bestemmelsen knyttet bruksoverlating mykes litt opp om det muliggjør utleie av leiligheten inntil 30 dager pr år uten å søke om bruksoverlating.