

Rapport Uteutvalget 2024

Generalforsamlingen Vestre Sælemyr borettslag har gitt Uteutvalget i oppdrag å identifisere og foreslå for styret tiltak som kan forbedre og utvikle lagets uteområder, jf. mandat i protokoll fra ordinær generalforsamling 2024.

Laget har med store grøntarealer, solrik og sentral beliggenhet forutsetninger for å kunne ha en høy kvalitet på uteområdene. Dette vil medføre økt trivsel, og gi laget en høyere status og verdi. Imidlertid har kvaliteten på uteområdene dessverre hatt en nedadgående tendens over mange år. For å høyne standarden og unngå mer etterslep bør det tas grep. Det er mye som raskt kan forbedres med relativt enkle og lite kostnadskrevende tiltak.

Uteutvalget har fått svært mange gode innspill fra andelshaverne, og samtlige av disse er listet opp jf. vedlegg 1. Noen av forslagene faller utenfor utvalgets mandat og noen er vanskelige å få gjennomført. Andre forslag er det hensiktsmessig å sette i bero i påvente av nybygget og rehabiliteringen. Det er ikke foreslått tiltak på tomten der JM skal sette opp nybygg. Uteutvalget mener at en forbedring av uteområdene er realistisk å forvente, og har for 2024 prioritert å fremme forslag som gir en god og rask effekt, er gjennomførbare og som vi anser har støtte hos de fleste/ikke er omstridde.

Videre er det slik at Uteutvalget bare kommer med forslag. Det er styret sitt ansvar å følge opp tiltakene.

Basert på innspill pekes det på 2 større tiltak som styret på sikt bør ta stilling til, samt 10 mindre konkrete tiltak som enkelt kan iverksettes allerede i løpet av 2024. De mindre tiltakene kan fortrinnsvis gjennomføres internt i laget og innenfor allerede avsatte midler på drifts- og lønnsbudsjett. Dette vil praksis si utført av lagets ansatte. Innleie av eksterne håndtverkere er kostbart, og bør bare benyttes dersom dette er helt nødvendig.

Stort tiltak 1 – Blomsterbed ved inngangsparti

Det er i mange oppganger endel uklarheter med hensyn til arbeidsfordeling for vedlikehold av bedene. Det kan også være ulike syn på hvordan beplantning skal være. Noen bed er velholdte, mens andre ikke er det. Det er dessverre varierende i hvilken grad bedene er beplantet og vedlikeholdt. Samlet sett gir bedene et noe negativt uttrykk.

Uteutvalget ber Styret vurdere om ansvaret for bedene bør overføres fra andelshaverne i den enkelte inngang og til laget, eventuelt at det utarbeides klare retningslinjer for andelshavernes drift av bedene. Videre bør kantstein i bedene rettes opp og repareres. Om laget overtar driften av bedene, kan hensiktsmessig universell beplantning som krever lite vedlikehold være en løsning.

Stort tiltak 2 – Avfallshåndtering

Det står cirka 13 bosscontainere spredt rundt i laget. Tømming av disse er kostbart, det skjemmer, det flyter mye boss utenfor containerne og de er ofte fulle. Det er også en tendens til at utenforstående tømmer boss her. Samlet sett er avfallshåndteringen en negativ faktor i laget,

som det bør prioriteres å ordnes opp i. Inntil videre bør det som et minimum regelmessig føres tilsyn med og ryddes rundt containere.

Containere ved sørenden av blokk 7: Her er det lagt grus utover plenen, og plassert 2 stk containere. Den ene containeren står på grusen, den andre rett på plenen, og her blir det gjørme i fuktige perioder. Området er utflytende, og ikke på noen måte avgrenset. Dette er ikke bra. I tillegg er det trang adkomst for hentebiler, slik at kantstein til bedet utenfor inngang til TSV 172 er kjørt ned. Det ligger også endel kantstein i området. Mye av det samme gjelder for container ved sørenden av blokk 6.

Containere øst for blokk 1, på parkeringsplass. Mange utenforstående benytter disse, de er ofte fulle og det er mye boss utenfor containere. For containere ved innkjøring til garasje blokk 6 gjelder det samme som ovenfor, mange utenforstående benytter disse, de er ofte fulle, og det er mye boss utenfor containere. I tillegg er de plassert på plenen, og i fuktige perioder blir det ofte gjørmete her.

Hele avfallshåndteringen bærer preg av slett arbeid og å være en midlertidig løsning. Det er skjemmende og bidrar til en «forslumping» av området. Styret bør undersøke alternativ avfallshåndtering, eksempelvis i form av bossavsug/nedgravd bossnett/avgrensede innbyggede områder, slik mange andre borettslag har. Et bossnett-anlegg vil gi lavere driftskostnader fra BIR. Eventuelt kan styret nedsette et ad-hoc hurtigarbeidende utvalg som kan utarbeide alternative løsninger for avfallshåndtering, som kan legges frem for generalforsamlingen. Det er hensiktismessig at dette gjøres i forkant av utbyggingen.

Konkrete tiltak

Foreslåtte konkrete tiltak er mindre omfattende og det meste kan utføres internt innenfor rammen av allerede avsatte midler på drifts- og lønnsbudsjett, uten bruk av innleid arbeidskraft. For de fleste tiltakene vil altså bare mindre kostnader påløpe. De fleste av tiltakene er forholdsvis enkle og mulig å realisere på kort sikt.

Konkret tiltak 1

Kantstein. Det har over tid hopet seg opp med mye løs kantstein i laget. Både langs veier og rundt bed. Dette er ikke bra, og bør rettes opp.

Konkret tiltak 2

Lekeplass. Her er det behov for skikkelig opprydding og vedlikehold, og kanskje litt oppgradering. Mye sand ligger utenfor sandkasse, som trenger å spas tilbake i kassen, og kanskje litt påfyll. Flere lekeapparater er slitt, og trenger reoperasjon og vedlikehold, som å males eller oljes. Benker trenger vedlikehold. Dette arbeidet bør gjøres regelmessig.

Konkret tiltak 3

Beplantning - Japanske kirsebærtre. På østsiden av lagets parkeringsplass (ovenfor og langsmed murkant) ved Hjalmar Brantingsveg, foreslås det å plante 2-3 stk Japanske kirsebærtre på rekke, jf. kartutsnitt vedlegg 2. Dette vil pynte opp lagets inngangsområde.

Videre foreslås det å plante ytterligere 3-4 japanske kirsebærtre på rekke nord for gangsti nedenfor blokk 7, på strekningen sørende blokk 7 – Ballbinge.

Konkret tiltak 4

Beplantning – frukt og bær. I sørende ved blokk 4 og/eller 6, eller alternativt annet mer egnet sted, forslås det å plante noen bær-busker og frukttrær. Eksempelvis 4-6 bærbusker og 4-6 frukttrær. Videre kan det legges ned noen heller for gangsti og settes opp en benk i området.

Konkret tiltak 5

Boss-spenn. På grønne boss-spenn som er plassert i laget er gummidekket foran åpning fjernet, noen som medfører at fugler drar boss ut av åpningen. Dette kan enkelt unngås ved å montere lenker/kjetting vertikalt over åpningen, slik det er gjort mange andre steder. Eventuelt annen formålstjenlig løsning.

Konkrete tiltak 6

Benker og sitteanretninger som er satt opp i laget trenger vedlikehold, herunder rengjøring og maling eller olje.

Konkrete tiltak 7

Lys på lekeplass. Det er tidlig mørkt om vinteren, og det er da behov for bedre belysning for barn som vil benytte lekeplass. Det anmodes om at styret undersøker muligheten for å etablere belysning.

Konkrete tiltak 8

Vedlikehold og stell av grøntområder, hekker og plener er grunnleggende og bør regelmessig ivaretas, herunder drenering, lufting, fjerning av ugress og mose, kalking, gjødsling og klipping.

Konkret tiltak 9

Rekkverk av samme type som ellers ved bratte partier i borettslaget/smijern settes opp ved avkjørsel ovenfor innkjøring til garasje blokk 7, samt ved tilghørende «snarvei». Delvis ødelagte betongklosser som står der i dag er skjemmende, og disse fjernes.

Konkret tiltak 10

Oasens handlevogner står henslengt rundt omkring på lagets eiendom. Det foreslås å at det nedlegges et forbud mot handlervogner i laget, og at problemstillingen tas opp med Oasen.

Uteutvalget 8.5.2024

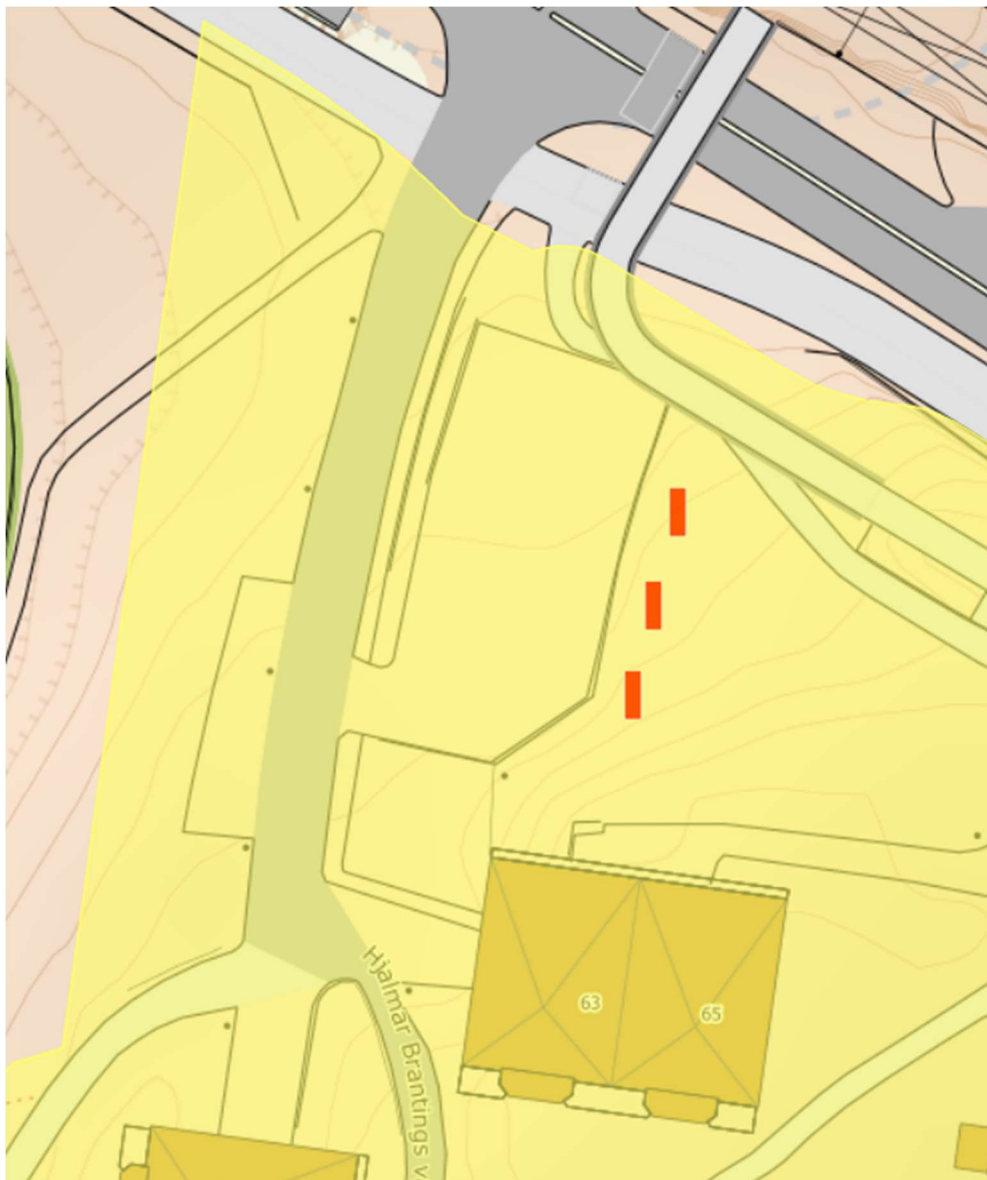
Vedlegg 1 – Oppstilling av alle innspill som Uteutvalget har fått fra andelshavere

- Male Leca ved inngangspartier.
- Kantstein veier og bed må fikses. Mye stein som er løs eller står på skeive. Over tid har ikke dette arbeidet blitt fulgt opp. Kan ordnes ved oppretting og ny mørtel.
- Rengjøre taket/opprydding rundt avløpsrør som er på taket. Det har samlet seg mye rask på takene; løv, kvister, gamle fuglereir etc. Dette bør ryddes opp i rutinemessig.
- Plassering av og antall bosscontainere er ikke optimalt. Noen fylles opp snart mens andre bare er halvfulle mellom tømningene. Det bør allerede nu planlegges med bossavsug og/eller nedkast. Etter det jeg kan se er dette gjort i forbindelse med rehabiliteringen av Lynghaug borettslag.
- Gresset må også klippes i skråninger, der det er for bratt for sittegressklipper.
- Skilt på markene, forbudt å luften hunder.
- Forby handlevogner på lagets eiendom. Ta opp dette med Oasen.
- Betongklosser ved avkjørsel nordenden av blokk 7 er stygge og delvis ødelagte. Ser ut som de hører hjemme på en anleggsplass, og ikke i et bo-miljø. Her kan det heller settes opp gjerde. Smijern?
- Folk går over plenen mellom parkeringsplassene nedenfor ballbingen. Dette ser ikke bra ut, og det blir gjørme og utflytende areal. Bør anlegges gangsti med kantstein.
- Løse kantsteiner festes og mellomrommene fuges på nytt. Ny asfalt er kanskje nødvendig noen steder.
- Plener, regelmessig klipping og vedlikhold.
- Flaggstenger, vimpler og flagg bør holdes orden på.
- Det bør gjøres noe med inngjerdet område nedenfor blokk 3. Hva brukes området til i dag? Gjerdet er i dårlig forfatning, her er råte i treverket.
- Nedstikk fra takrenner er mange steder knekt/ødelagt.
- Må sørge for å slå gresset og rydde ved containere.
- Det er tagging på noen vegger, og dette bør fjernes.
- Omgjøre noen av uteområdene til parsellhager.
- Fortau mellom nedkjørselen under blokk 1 og bommen anlegges. Tidligere var det parkering her men nu er det plen helt ned til kjøreveien.
- Sette opp et større drivhus som kan driftes av frivillige i laget.
- Bed graves opp og plantes pånytt av laget. Kantstein rettes opp.
- Sette opp et skriv om felles ansvar for bedene ved inngangene.

- Flere steder i laget er det avskalling/skitne flater på inngangssiden på blokkene, og disse bør behandles og males.
- Området i og rundt lekeplassen trenger kontinuerlig vedlikehold, for å presentere seg godt til forbrukerne og besøkende.
- Grøntarealene trenger både gjødsling og kalking. Dette gjelder spesielt både foran og bak blokk 4, der hvor BKK fjernvarme la ned sine ledninger.
- Vedlikehold av busker og trær har blitt ivaretatt av Malvin Sæle de siste årene, dette er arbeidsoppgaver som må ivaretas.
- Området rundt avfallscontainere bør kontrolleres og ryddes daglig, her har det kommet flere klager fra beboere.
- Gangveien ned mot parkeringsplassen nedenfor blokk 5 bør sikres med gelender av samme type som ellers ved bratte partier i borettslaget. Videre må regnvann stoppes øverst i bakken (asfaltforhøyning) og ledes ned i etablert sluk.
- Det er ca 12 inngangspartier som ikke har adkomst direkte fra gateplan. Dette er ikke brukervennlig for rullestolbrukere og generell transport inn/ut. Eksempelvis håndtering av busscontainerne. Etablering av sideramper løser dette.
- Få en slutt på at de som har hunder, lar de få lov til gjøre fra seg i bedene.
- Benker må vedlikeholdes.
- Få en slutt på at sneiper og snus kastes en annen plass enn ved inngangspartiet.
- Felles ansvar for måking av snø.
- Ny fasadevask.
- Lys på lekeplass, for å kunne bruke plassen om kveldene i vinterhalvåret.
- Oppgradere lekeplass, vedlikehold. Mye sand som ligger utover.
- Grøntområder, klippe plen. Plante prydrær, hekk.
- Er det nødvendig med bommer ved innkjøringene til borettslaget? Kan ikke se at dette er gjort internt i andre borettslag i området.
- Er det nødvendig med bommer ved innkjøringene til borettslaget? Kan ikke se at dette er gjort internt i andre borettslag i området.
- Bedene foran inngangspartiene er i ymse forfatning. Noen få blir stelt mens andre ikke blir vedlikeholdt. Det bør engasjeres gartnerfirma med tanke på total opprydding med fjerning av jord, utlegging av lys stein/grus og utsetting av passende krukker. Regelmessig kvalifisert vedlikehold gjennomføres.
- Fjerner høye busker i bedene på grunn av trafiksikkerhet.
- Fikse opp gressplen mellom ballbinge og parkeringsplass.
- Sittebenker ved grøntareal.
- Mye kantstein som må rettes opp.
- Sandkasse og dissestativ/klaterstativ på grøntareal foran blokk 7, ved ballbingen
- Opprusting av ballbingen (men den tilhører ikke laget, merknad Uteutvalget).
- Bygge en gapahuk/oppholdssted under tak.
- Male inngangspartiet svart.
- Plante noen prydbusker og trær, japanske kirsbærtre, slik som andre borettslag. Grøntområdene trenger et løft.
- Følge No mo Way-linjen.
- Langbord og benker, eksempelvis foran blokk 1.
- Frukttrær og bærbusker, ikke som forråd, men som en lite smak i sesongen.
- Mange nedløp fra takrenner er ødelagt, skifte disse ut.
- Belysning på lekeplass.
- Sittebenker på grønareal rundt omkring.

- Sandkasse og dissestativ på grøntareal foran blokk 7, ved ballbingen.
- Opprusting av ballbingen.
- Bygge gapahuk/oppholdsted under tak.
- Mye boss ligger utenfor bossdunker og containere, kan dette ordnes.
- Langbord og benker, eksempelvis foran blokk 1.
- Bærbusker foran verandaer som ligger i bakke.

Vedlegg 2 Skisse beplantning



Vedlegg 3 Skisse beplanting

