

Kort fra Bråtenskogen

Reparasjon av sprekker i muren/tegelsteinen på blokkene

I flere år har dette med sprekker i muren vært et problem. Firmaet som utførte jobben for en del år tilbake – er nå tilbake for å reparere sprekkenes som er kommet. Vi håper dette nå holder for en god stund framover.



Her er et bilde etter at murpuss og stein er fjernet.

**Husk spyling av
avløpsrør og sluk.
Oppstart 24. august i 180.**

Kommentarer til brev fra andelseier (se siste side)

Styret synes det er bra og viktig at andelseiere engasjerer seg i innglassings-spørsmålet (og andre saker). Se brevet fra Unni Skurtveit på siste side i «Kort fra Bråtenskogen». Hun har bedt om at brevet kommer som vedlegg.

Styret vil kommentere noen av hennes innspill i det etterfølgende.

Vi kan godt begynne med et punkt vi stort sett er enige om. Bråtenskogen skal IKKE glasses inn balkongene fordi at de som skal selge skal

få en bedre pris. Jfr også det styret har skrevet i «sommer-rapporten» på side 8.

Når det gjelder utskifting av vinduer, så holder vi på med en gjennomgang av alderen på vinduene (flere har ennå ikke svart). Dette arbeidet håper vi er avsluttet til vår ex generalforsamling – slik at vi har en status på kostnader rundt utskifting. Styret vil lage en plan for utskifting av vinduer. Jfr «Sommer-rapporten» på side 7 (andre prosjekter).

Når det gjelder innglassing som miljøtiltak, så blir vi nok mere uenige.

Eksisterende rekkverk leveres til resirkulering. Aluminium og glass har stor gjenvinningsgrad, så alt blir brukt på nytt. Som det nevnes så er glass og aluminium/stål materialer som tåler været det blir utsatt for. Dette er også grunnen til at en eventuell ny fasade bruker akkurat disse materialene. **Miljøaspektet i det foreslåtte prosjektet ligger i en senking (10-20%) av fremtidig oppvarmingsbehov og vedlikehold/utskiftning av fasaden som er bak.**

En av styrets hovedoppgaver er å jobbe med vedlikehold, og planlegge framover. Styret har da sett på akkurat dette med fremtidige kostnader forbundet ved vedlikehold, rehabilitering og fornyelse. Det har blitt jobbet frem til en løsning **som flytter den utvendige fasaden, som er utsatt for vær, til utsiden av eksisterende bygningsmasse og på den måten beskytter f.eks vinduer mot slitasje og betongen for fukt.**

Dette betyr at intervallene mellom utskifting av vinduer og dører blir lengre.



Det vil være kostnader forbundet med å ikke gjøre noe også. Hvis vi ikke glasser inn, vil vi på sikt måtte bruke de samme pengene – bare til vedlikehold – uten at vi får noen oppgradering/innglassing.

Hvis man sammenligner med Reiertangen så har de valgt en annen løsning. De har satt en glassvegg på toppen av eksisterende rekkverk. Dette tar ikke samme hensyn til framtidig vedlikehold – av hele fasaden – som vår løsning. Styrets ansvar er som kjent å ta ansvar for vedlikeholdet for hele borettslaget.

I tillegg ekskluderer man en del andelseiere som ikke har anledning til å betale hele innglassingen selv. Er det likebehandling?

Prosjektet som blir presentert for oss i Bråtenskogen er et komplett prosjekt som er designet for å minimere kostnader forbundet med fasaden for de neste 40+ årene.

Det er et flertall på generalforsamlingen som skal bestemme utfallet av denne saken. Dette flertallet «bestemmer» over resten av oss (selv om flertallet skulle være for noe den enkelte er imot). Det må vi forholde oss til.

Når det gjelder været og at dette blir kraftigere og våtere, er det IKKE noe styret har herredømme over. Men dette viser statistikken. Jfr «sommer-rapporten» på side 10. Jeg håper også at vi slipper å argumentere for at vann og vær (over tid) tærer på betongen og armeringen som finnes i denne. Det er her de store kostnadene kommer – når denne må repareres/skiftes. Dette er fakta.

På denne siden kan du følge med på innglassings-prosjektet:

**<http://bratenskogen.borettslag.net/>
Prosjekt-innglassing**

Når vi ser på været som har vært det siste året, så er det mange dager balkongen ikke kunne benyttes. Med innglassing vil vi også utvide brukssesongen.

Andelseier sier selv at helt siden innflyttingen har vedkommende «hatt stor tillit til styre og stell». Men dette er nå tydeligvis sterkt svekket? Det styret ikke skjønner er at vedkommende visstnok tror at vi ønsker å gjøre noe som er til «skade» for borettslaget. Styret har i denne saken som i andre saker – et ønske om å gjøre det som er riktig og til **felles beste** for beboerne og borettslaget, ut fra den kjennskapen vi har til borettslaget gjennom vårt styre-arbeide.

Det er mulig at noen tror at de vurderinger styret gjør er basert bare «synsinger», men det er faktisk ikke tilfelle. Styret har gått grundig til verks og gjennom tilstandsrapporten som Vansjø har utarbeidet – sett på hvilke områder det vil komme vedlikeholdskostnader på – i tiden som kommer / i løpet av noen år.

Det må også sies at det var styremedlemmer som var motstandere av innglassing – da vi startet prosessen. Men når fakta om det framtidige vedlikeholdet kom fram så er det nå enstemmig blant styremedlemmene at vi anbefaler en **FELLES** innglassings-løsning for andelseierne i Bråtenskogen. **Økonomisk sett er dette prosjektet bra – med en moderat økning i månedlige felles-kostnader (litt avhengig av fast eller flytende rente).**

I tillegg gjør de individuelle innsparingene at den reelle kostnaden kan komme ned mot 35.- /mnd. Noe som må sies å være veldig bra. Jfr «Sommer-rapporten» på side 11 til 14.

Vi håper at dette skrivet sammen med «sommer-rapporten» og ute-møtene har bidratt til å klargjøre innglassings-prosjektet.



En oppsummering etter «ute-møtene» – 22. juli

Været forstyrret våre planer, slik at «ute-møtene» måtte flyttes en dag – til onsdag 22. juli.

Styret var representert med tre personer som i løpet av dagen gikk mellom blokkene. Totalt var det ca 30 personer som kom innom våre 4 utemøter.

En god del praktiske saker ble diskutert, blant annet om fullmakter – og om dette kunne benyttes i denne saken. Det ble svart at selvsagt – som til alle generalforsamlinger kan en andelseier ta med fullmakt fra en annen andelseier.

Noen hadde også ønske om å ta vare på sin egen markise, og lurte på om dette lot seg gjøre. Det ble svart at en markise godt kunne bli liggende to-tre dager – men den enkelte får da ansvaret for å fjerne denne.

Spyling av avløpsrør i borettslaget

Rør & Kanalrens begynner sin jobb 24. august.

De begynner i Strandpromenaden 180 og spyler avløpsrørene i en oppgang hver dag. Til slutt (en siste dag) spyles bunnledningen i hver blokk, før de begynner på neste blokk.

Det vil også bli to besøk i din leilighet. Ett for å måle opp balkongen før oppstart, og en kontrollbefaring etter at jobben er gjennomført. Resten av jobben gjøres utenfra (hvis ikke ny melding kommer).

Flertallet av de oppmøtte – var positive til innglassing. Men det kom selvsagt fram negative røster også.

Hvis det var noen som ikke kunne delta på våre møter den 22. juli – gi styret et hint – så setter vi gjerne opp flere «ute-møter».

Er det noe du lurer på?

Ta kontakt med styret, så kan vi ta det med i en senere «Kort fra Bråtenskogen». Gjerne på mail: bratenskogen@outlook.com

Rør & kanalrens vil henge oppslag på tavla i oppgangen din, ca 1 uke før oppstart hos deg. Dette er det viktig at du leser nøye, spesielt hvis du selv ikke skal være hjemme. Kan du selv ikke være hjemme – må du gi nøkler til en nabo eller noen andre.

Etter et par blokker vil vi vite om – når vi må gjøre noe med rørene våre. Denne informasjonen vil foreligge FØR generalforsamlingen den 23. september – selv om ikke alle oppganger er ferdigstilt.



JA TIL INGLASSING – FOR DE SOM VIL HA DET

Jeg har bodd i Bråtenskogen borettslag i 8,5 år. Jeg har i denne tiden hatt stor tillit til styre og stell, det har vært tatt initiativ og avgjørelser, i tråd med det jeg tenker er god ivaretagelse av bygg og uteområder. Det legges vekt på at det både skal være pent og funksjonelt.

Dette står i sterk kontrast til saken om innglassing. Jeg reagerer på at det som i utgangspunktet var et ja til styret, om å utrede en ide om innglassing, har utviklet seg til en kampanje for et alternativ, som jeg mener går ut over alle bredder. Det tas i bruk kommersielle virkemidler, som reklamebrosjyra « Fra det vi kan...til det vi må», der det åpenlyst manipuleres med valg av lys og vinkling. Slik gis det et inntrykk av at livet er grått og trist med de gamle balkongfrontene, mens sola alltid vil skinne om vi bare får nye fronter.

Jeg er ikke imot innglassing, jeg har respekt og forståelse for at andre har behov og ønsker som jeg ikke har, og jeg har ingen innvendinger mot at hver enkelt skal få et ønske om innglassing realisert. Jeg ber da også om respekt og forståelse for mitt valg, om å slippe innglassing. Jeg er mer enn fornøyd med tingenes tilstand, og ble rett og slett sittende å måpe over den framstillingen og de bildene som ble vist på møtet 8.06. Verandaen som jeg er så glad for, ble framstilt nærmest som et umulig sted å oppholde seg, og at den i tillegg, om få år ville bli tæret bort av vær og vind.

Jeg mener at Reiertangen borettslag, har landet på et alternativ der alle får sine behov dekket. Der en samtidig beholder den eksisterende balkongfronten. Jeg mener det ikke skal stilles tvil om at den modellen kan være et alternativ, til å fjerne de eksisterende frontene og tvinge innglassing på de som ikke ønsker det.

En oppsummering av argumenter mot styrets forslag til innglassing:

- ▲ Riving av balkongfronter som er både pene og som har en levetid på mange år enda. Jeg vil karakterisere som en «bruk og kast» mentalitet. I anstendighetens navn kan ikke dette omtales som et miljøvennlig tiltak.
- ▲ Borettslaget utsetter seg for en betydelig gjeldsbyrde, som i tillegg er helt unødvendig. Jeg stiller spørsmål ved om dette er godt nok fundert i f.t. framtidige, nødvendige prosjekter i form av nødvendig vedlikehold og fornyelse. Borettslagets økonomi er vår felles økonomi, og vi må alle være med på å betale regningen.
- ▲ Nødvendig vedlikehold, utskiftning av vinduer, er lagt på is inntil avgjørelse om innglassing er foretatt, ble det sagt på møtet 8.juni. Hvorfor, og hva vil skje om styrets forslag til innglassing får flertall?
- ▲ Argumentet om at verdien heves på leilighetene, mener jeg faller på sin egen urimelighet. Skal vi som andelseiere i borettslaget bidra til en økning av gevinsten for de som ønsker å selge? Og, er det så sikkert at dyrere leiligheter, et borettslag med betydelig gjeld og høyere husleie, vil være så attraktive, i sammenligning med alternativene nede i gata?

Jeg mener det er god grunn for alle til å være skeptiske til Styrets forslag til innglassing, og ber alle medlemmene tenke seg grundig om og engasjere seg i denne saken.

Unni Skurtveit
Strandpromenaden 174

