

Informasjon fra styret i Åsbråten Borettslag

25. september 2019

Hva skjer med fasadeprosjektet?

Vi viser til infoskriv fra styret 27. februar samt protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 7. februar (Finnes på borettslagets websted.):

«Alternativ nr. 2 ble valgt, med estimert kostnad på 24 millioner. Styret har sendt forespørsel til USBL og OBOS om å få tilbud på anbudsinnbydelse, hjelp til valg av leverandør og prosjektledelse. Når styret har valgt mellom de to og entreprenør er valgt, vil styret låne penger til å finansiere fasadeprosjektet. Da vil lånekostnadene bli lagt til de månedlige innbetalingene (husleien).



Her er tabell over hva låneopptaket kan bety i ekstra månedlige kostnader hvis prosjektet finansieres helt av lån (hhv. 5 og 3% lånerente):

Eksempler økning pr. mnd. ved 5%:			Eksempler økning pr. mnd. ved 3%:		
4 roms	3 roms	2 roms	4 roms	3 roms	2 roms
kr 780	kr 689	kr 532	kr 633	kr 559	kr 432

Styret valgte OBOS til å hjelpe oss med valg av entreprenør samt prosjektledelse. Vi startet opp samarbeidet med OBOS i august.

OBOS har etter befaringer og undersøkelser sammen med styret og daglig leder på Åsbråten servicesentral stilt grunnleggende spørsmål om prosjektet, slik USBL utarbeidet det, er gjennomførbart.

Det gjelder spesielt løsning rundt overgangen til tak øverst på fasadene. OBOS tror ikke det er mulig å få til en beslagsløsning som ikke skaper kuldebro og ikke medfører arbeid på takene. Takene er bygget med sutak der plater under taksteinene synker ned og kan tette luften inn under taket. Økning av tykkelsen på fasadene kan også tette luften.

Tak med kun sutak regnes ikke som fullverdige tak. Går det hull i taksteinsbelegningen, vil vann trenge inn på kaldloftet.

OBOS mener det er lite lurt å kun ta fasadene og la takene stå som de er nå.

Styret har etter råd fra OBOS hyrt inn en brannkonsulent som gir oss en uttalelse om brannsikring i raftet, dvs. i luftespaltene over fasadene som gir luften inn på loftet samt vurdering av glassfibertaket over verandaene i øverste etasje på blokkene.

Etter det hyrer vi inn en arkitekt for å tegne løsninger rundt balkonger/raft etc. Dette er viktig å ha på plass før vi går ut til entreprenører etter tilbud.

Blir prosjektet vesentlig dyrere eller annerledes enn vedtaket på generalforsamlingen, må styret innkalle til ny generalforsamling og legge frem det vi har kommet frem til.

Deler av fasadeprosjektet utføres separat

En del oppgaver fra fasadeprosjektet trekkes ut og utføres separat. Vask av fasadeplater på blokkene begynte denne uken.

Reparasjon av murvegger rundt hovedinngangene til blokkene og utskift/isolering av søppelboder/frittstående småhus gjøres delvis av Servicesentralen og ellers av eksterne leverandører.

Oppgradering av uteplasser

De observante blant oss har sett at vi i sommer har oppgradert uteområdene på tun 39 – 51 og den store plassen ved nr. 36 – 38. Etter beboerinitiativ bevilget styret midler. Lekeapparater er skiftet ut, og bærbusker er plantet. Gummidekke er erstattet av fallbark.

8 piknikbenker er kjøpt inn og plassert rundt i borettslaget.

Det er asfaltert flere plasser i sommer: ved nr. 10 (trerøtter i veien), nr. 29/30 (feil drenering), mellom sti og parkeringsplass ved nr. 14/15 og huller ved hovedinnkjørselen.

Foruten én ildsjel og styrets investeringer har særlig Valeria Araya i nr. 36 vært aktiv med beplanting og vedlikehold av bed. Styret takker henne for det!

Kanskje vi skulle døpe denne plassen til «Valeria-plassen»? 😊

Styret håper dette gir et positivt signal til alle som bor her.

Får styret gode prosjekter fra beboere, kan mer skje etter hvert.

Utleie av nr. 60, hvem kan hjelpe oss?

Demensforeningen har avsluttet sin virksomhet, og dermed er nr. 60 ledig.

Styret ønsker å finne en person som bor i borettslaget og kan ta på seg honorert arbeid med å leie ut lokalet til beboere i Åsbråten borettslag som trenger et rom for å f.eks. arrangere barnebursdager, kurs/møter eller små selskaper. Dette skal ikke bli et festlokale.

Send en epost til styret innen 15. oktober med informasjon om deg selv og hvorfor du vil ta på deg denne oppgaven og hvordan du vil løse den.

Noen tips om brannsikkerhet

-El-sparkeykler, rullebrett, mobiltelefoner og andre gjenstander med batteri må ikke lades mens du sover. Varmgang i et batteri kan føre til brann som ikke merkes før det er for sent.

-Sjekk manometeret på brannslukkeren, -pilen skal stå på grønt. Brannslukkere skal snus på hodet innimellom slik at ikke pulveret forsteiner seg.

-Brannstiger i småhus/rekkehus og brannluker i blokkene må sjekkes av og til så du vet at de kan åpnes.



Ikke lov å leie ut p-plasser til folk som ikke bor i borettslaget!

Styret minner om følgende i parkeringsreglene:

«Det er ikke tillatt å leie ut reserverte plasser til personer som ikke bor i Åsbråten borettslag.»

Bommer

Går du forbi bom som står åpen, - lukk den! Må du kjøre innpå gangveiene, lukk bommen hver gang du kjører gjennom. Og kjør sakte, fartsgrensen er 10 km. Det er ditt ansvar om barn blir skadet av din bilkjøring.

Ballspill forbudt!

I hele borettslagets område er det ikke lov å drive med ballspill. Alle som ser barn som holder på med det, kan på en rolig og behersket måte ta fra barna ballen og be de sende en voksen for å hente den. Da stopper du aktiviteten og får sjansen til å snakke med et formodentlig hyggelig voksent menneske som kan få barnet til å drive med ballspill et annet sted.



Ildsjeler søkes

Styret har en del arbeidskrevende oppgaver å løse utover den vanlige driften av borettslaget. Vi lurte på om det kanskje finnes noen beboere utenfor styret som brenner for noen positive saker for alle? Vil noen ildsjeler gå sammen i en grønt-gruppe, er det veldig bra. Styret vil støtte lokale initiativ som tunfest, dagnadsfest, lokale oppgraderinger mm. Kom med forslag! Jo bedre utarbeidet med tegninger og kostnadsoverslag, dess større sjans er det for at ditt prosjekt vil få støtte av styret. 😊

Biliblant

Vi har hatt tjenesten Biliblant hos oss siden i vår i en prøveperiode på 6 måneder. Styret har fått tilbakemelding fra Biliblant at bruken av tjenesten er lav, så det er ikke sikkert at tjenesten fortsetter. Styret har meldt tilbake at vi er positive til å utvide tjenesten til også å gjelde for nabo-borettslag. Så får vi se.

Borettslaget stiller p-plasser til disposisjon, utover det er det ingen økonomiske forpliktelser. Ut september er det halv pris på tjenesten.

Viktig om utskifting av ventilatorer!

(En informasjon vi har kommet med mange ganger før.)

Ved utskifting av ventilatorer på kjøkken i småhus/rekkehus og blokker **må det ikke settes inn ventilator med motor**. I småhus/rekkehus er det kun Villaventkompatibel-styringsenhet som kan brukes. Den styrer utsugsviften på loftet. Setter du inn egeninnkjøpt vifte med motor, ødelegger du utluftingen av leiligheten din ved at leilighetens utluftingssystem slutter å virke. Det du oppnår da er å dytte luft fra kjøkkenet inn i et passivt rørsystem slik at kjøkkenluften kommer ut på badet og andre steder i leiligheten din. Det vil fort oppstå problemer med for høy fuktighet og du kan få råte i leiligheten din og vann i luftekanaler/utsugsvifte.

I blokkleilighetene er det et felles avtrekkssystem der installasjon av kjøkkenvifter med motor vil ødelegge effekten av avtrekkssystemet. Avtrekksventilene må ikke tildekkes. Reparasjoner p.g.a. slike feilinstallasjoner må eier av boligen bekoste selv.

Utskifting av defekt Villavent bekostes av borettslaget når den defekte enheten kan kontrolleres av Servicesentralen.

Alle ventiler til avluftsanlegget må rengjøres jevnlig for at de ikke skal tettes av støv. Styret anbefaler at ventilene tas av og at det støvsuges forsiktig inn i kanalene uten å skade veggene i kanalen.

Pass på at ikke alle lufteventilene over vinduene er lukket. For at luften i din bolig skal kunne skiftes ut, må det komme frisk luft inn et sted.

Har du spørsmål rundt dette, ta kontakt med styret eller Servicesentralen.

Kaldloft rekkehus

(En informasjon vi har kommet med mange ganger før.)

Kaldloftene i rekkehusene er regnet som fellesareal. Det står tekniske installasjoner der (viftemotor for avluftung) som borettslaget skal kunne ha tilgang til.

Det er ikke lov å bygge ut kaldloftene. Eventuelle ulovlige utbygginger må tilbakestilles på eiers kostnad.

Det er tillatt å bruke loftet til lagring hvis man passer på å ikke trykke ned isolasjonen mellom bjelkene. Luken opp til loftet må holdes lukket og tett slik at ikke fuktig, varm luft fra boligen stiger opp på loftet og kondenserer. Kaldloftene er isolert ned til boligen, yttertaket er uisolert og luftes ut fra spalter under takskjegget. Ødelegges dette med ufagmessig arbeid, kan store råteskader oppstå.

Styret har oppdaget ulovlig utbygging der ventilasjonen av boligen var koblet fra. Heldigvis oppdaget vi det før det var utviklet alvorlige skader.

Styret ønsker alle en god høst!

Kontaktinformasjon

Beboere kan kontakte styret pr e-post asbraten.borettslag@multinett.no, telefon 23 16 98 94 når det er åpent styrekontor, brev i postkassen utenfor styrekontoret (Åsbråttstien 17) eller besøke styrerommet hver mandag kl. 17.30 – 18.30.



På internettssidene til borettslaget <http://www.asbratenborettslag.no> finnes generell informasjon om borettslaget, men også tidligere utsendte informasjonsbrev. Se under linken [Siste nytt](#).