

REFERAT FRA FELLES BEBOERMØTE – 30.NOVEMBER, 2022

Nestleder Børre Møinichen ønsket velkommen til de 53 fremmøtte beboerne.

Presentasjon av styret

Bjørn Sveindal – Styreleder, var dessverre syk og kunne ikke være til stede.

Børre Møinichen – Nestleder (Riskestien)

Anita Isaksen – Styremedlem (Kantarellstien)

Åse Fredheim – Styremedlem (Kremlestien)

Margrete Gjerløw – Styremedlem (Musseronstien)

Eva Lene Skog – Styremedlem (Musseronstien)

David Hamre – Styremedlem (Morkelstien)

Agenda:

- Ventilasjon
- Sjøppelhåndtering
- Husleie
- Verdiøkning
- Henvendelser og informasjon
- Info fra valgkomiteen
- Spørsmål og innspill fra beboere

Vi bor i et område med mye radon. Historikken i Brattbakken startet med målinger med sporfilm i 2018. Det ble da installert radonavsug i noen boliger. Det ble så foretatt ny måling med digitale radonmålere vinteren 2020/21. Det ble gjennomført et prøveprosjekt på balansert ventilasjon og romventilator. Generalforsamlingen 2022 ga styret tillatelse til å dekke radonavsug til beboere hvor radonverdiene er over anbefalt grense og hvor beboer ønsker dette. I tillegg ønskes en oppgradering av villavent løsningen til en mer moderne løsning med varmegjenvinning. Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å ta opp lån for å dekke tiltaket.

Styret ønsket å gjøre noe skikkelig og har kommet i kontakt med et firma som heter Smartvent som leverer balansert ventilasjon med mindre rør. Det er foretatt et prøveprosjekt som ga utrolig gode resultater i reduksjon av radonforekomsten. En bolig som hadde radonmålinger på 7-800bq før installering kom ned i under 100 etter installasjonen. Det skal utføres et nytt prosjekt i en leilighet i terrasseblokkene i desember. Håper vi nærmer oss slutten og ønsket er balansert ventilasjon til alle.

Vi vil få kr 10.000,- i Enova støtte pr. bolig. Det kreves da balansert ventilasjon i minimum 50% av boligen. Det betyr at en 3.etasjes bolig må installere i minimum 2.etasjer. Selve inngrepet i boligen er ikke så stort. Rørene vil gå gjennom boligen i alle etasjene og deretter bli bokset inn. Borettslaget ønsker også å bytte ut ventilasjonen og bruker da de rørene som allerede er der. (på loft og bad)

Borettslaget kommer til å foreslå å velge bort den gamle ventilasjonen. Man vil da løse flere problemer samtidig. Beboer kan velge med motor og kan da føre luften rett ut veggen. Terrasseblokkene kan ikke ha motor.

Det beregnes at Smartvent installerer i to boliger i uka. Det er et lite firma med kun to mann som er veldig dyktige. Beboer har også mulighet til å gjøre noe selv. Enten selve innboksingen eller alt.

Noe må man gjøre selv. Liste, fuge og male etter innboksing.

Det koster beboer ingenting å gjøre dette tiltaket.

Det kan imidlertid tilbys ekstra tillegg som man da må betale for. Eks. montere fuktføler, diverse trådløse dupperitter og å etterisolere loftet. (noe som skaper bedre inneklima)
Boligene er etterisolert og borettslaget har ingen planer om ytterligere. Ved å isolere loftet vil det hjelpe godt.

Styret vil komme ut med en informasjon vedrørende tiltaket og kommer til å lage et spørreskjema man skal svare på digitalt. Dersom man ikke har mulighet digitalt, vil det være mulig å gjøre dette ved henvendelse til kontoret.

Smartvent vil i forkant komme på en inspeksjon i boligen for å lage en plan.

Det er viktig at beboerne holder avtalen og er hjemme når de kommer. Det er også et økonomispørsmål.

Selve monteringen vil bli basert på radonverdiene. Noen har ekstremt høye og de må derfor gå først i køen. Det er gjerne høyere verdier i trehusene.

Borettslaget ønsker at den balanserte ventilasjonen monteres i 100% av boligen. Dersom det da viser seg at det fremdeles er høye radonverdier, kan beboer få radonavsug av borettslaget i tillegg.

Det var spørsmål om dette tiltaket vil påvirke energiklassen på boligen? Styret skal undersøke den saken.

Det pågår nå ny radonmåling og borettslaget ønsker at flest mulig måler boligen sin. Ta kontakt med kontoret dersom du ønsker radonmåling.

Søppelhåndtering

Før kunne vi levere gratis. Det kan vi ikke lenger. Det koster penger. Det er imidlertid noe vi kan gjøre alle sammen, å bli flinkere til å sortere søppelet. Også å brette pappkartongene istedenfor å hive dem hele oppi dunken.

Av den økte husleien går kr 100,- til betaling for søppel.

Beboerne kan sette litt større ting som tar stor plass i søpla for henting av vaktmester i gaten. Med det menes ikke toaletter, møbler o.l. Privatpersoner leverer dette gratis på søpla. Man kan også låne gratis tilhenger av borettslaget. Nøkkel fås ved henvendelse til kontoret.

Det var ønske fra beboere at det ble utdelt matavfallsposer til beboerne og at søppeldunkene ble vasket oftere.

Husleie

Består av en variabel del som styres av lånekostnader – ca. 1/3. Den justeres automatisk av SBBL på bakgrunn av renteendringer. Og en fast del som settes av styret – ca 2/3, som skal dekke alle faste kostnader og vedlikehold. Siste økning var i 2019. Økes nå med kr 200,- fra 2023.

Mange av de faste kostnadene har økt. Det er lite spillerom og prisstigningen utgjør ca kr 500,- pr. beboer. Økningen av husleien er satt til kr 200,-.

Det vil ikke komme ny økning p.g.a.ventilasjons prosjektet.

Maling er blitt en høy kost, da det males oftere og mer enn før.

Beboer ønsket i den forbindelse svar på hva det kostet å male den veggen som ble malt på terrassehuset.

Det er tatt høyde for at husleien ikke vil stige p.g.a. radontiltaket. Radontiltaket vil gi boligen en verdiøkning.

Det var reaksjoner av beboere angående leasingen av maskiner. Det er dyrt, og det er observert at de bruker maskinene andre plasser også. Styret svarte at det er best å lease. Vi har tilgang på maskinene hele tiden og det er mye billigere enn å kjøpe. Man slipper alt vedlikeholdet.

Verdiøkning

Det har blitt en stor verdiøkning på boligene i Brattbakken. Grunnen til det er bedre vedlikehold når det gjelder maling og grøntområdene. Det er installert ladeanlegg i alle parkeringshusene og det skal utføres utbedring av radon og ventilasjon i alle boliger.

Henvendelser og informasjon

Send mail til post@brattbakkenbri.no

Mail besvares hovedsakelig i kontortid som er:

tirsdag og torsdag: 09.00 – 14.30, onsdag: 11.00 – 17.00.

Saker behandles på styremøter fortløpende, men enkelte saker må behandles på generalforsamling.

Ny informasjon publiseres på Hjemmeside: www.brattbakkenbri.no og Facebookside.

Lukket gruppe er ikke tilkoblet borettslaget og henvendelser her besvares ikke av styret.

Hjemmesiden er fornyet og styret anbefaler alle å ta en kikk. Her finner man mye god informasjon.

Når det gjelder vannstopperne så er det feil på mange. Vi må finne ut hvor mange det gjelder og hva som er feil. Borettslaget må få alle til å virke, det har med forsikringen å gjøre. Det er tidligere sendt ut informasjon om å fylle ut skjema via en link. De som har noe feil på vannstopperen nå, må sende inn en mail til kontoret for å få tilsendt en link som må fylles ut.

Når vi har fått inn svar fra alle det gjelder, vil ha et antall vannstoppere som bestilles fra rørlegger.

Informasjon fra valgkomiteen

Valgkomiteens medlemmer:

Liv K. Nielsen, Kremlestien

Frode Råmundsen, Musseronstien

Helge Liknes, Riskestien

Atle Bergseth, Kantarellstien

Bård Raustøl, Morkelstien

Leder for valgkomiteen Atle Bergseth er trygg på at vi har et godt styre, med stabil og god styring av Brattbakken. Både styremedlemmer og styreleder er beboere her. Styret har en fin historie med god stabil drift og har tatt mange viktige valg underveis. Styret består av dyktige folk med masse ressurser.

Valgkomiteens rolle er å tilstrebe et godt styre. Finne gode kandidater, sammensetning og representanter fra hver sti. Valgkomiteen er imidlertid avhengig av innspill fra beboerne for gode kandidater. Ønsker du å være i styret eller vet om noen så tips en i valgkomiteen om det.

Det er både styremedlemmer og medlemmer av valgkomiteen på valg neste år.

Møtet ble avsluttet med servering av kanapeer, brus og kaffe. |