



OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

Informasjonsbrev

Nr. 3/2011 – uke 20

Kontortid
Styrevakt
Telefon
Telefaks
E-post
Internett
Kontonr
Foretaksnr

tirsdag 10-11
I. tor. i mnd. 18:30-19:30
2214 9578
2214 6336
styret@orebakken.no
www.orebakken.no
5083 06 33151
950 444 932

Kjære beboere,

Nå er våren kommet for fullt, og vårt store fine bilfrie grøntområde kommer til sin rett. Kirsebærtrærne våre har blomstret, og barna leker fornøyd ute. I dette informasjonsbrevet kan du bl.a. lese om status på rehabiliteringsprosjektene, tidspunkt for generalforsamling og ekstra tilbud med hensyn til containere for større avfall.

Takk for godt fremmøte ved dugnaden!

Den ble gjennomført onsdag 4. mai 17:30-19:00 med godt oppmøte. Små og store hjalp til med å gjøre vårt store og fine grøntområde fint.

Styret takker for fremmøtet og det hyggelige samarbeidet!

Generalforsamling

Årets ordinære generalforsamling avholdes i Voksen kirke 9. juni 2011 kl. 17:45. Det er flere saker til behandling. Blant annet skal det velges ny styreleder og to styremedlemmer.

Status på rehabilitering av balkongene

Den til enhver tid gjeldende fremdriftsplanen for balkongrehabiliteringen er slått opp på oppslagstavlen over postkassene i hver oppgang. Se også www.orebakken.no. Det er nå klart at hver side av blokkene vil bli tatt for seg, dvs. den ene balkongen kan brukes til oppbevaring, mens den andre balkongen rehabiliteres.

Dersom du har elektriske installasjoner, ledninger, kontakter eller liknende som er på eller i kontakt med den hvitmalte delen av balkongen, husk å bestille elektriker i god tid for å få fjernet dette.

Rehabilitering av innglassede balkonger

Innglassede balkonger skaper noen utfordringer i forbindelse med den pågående rehabiliteringen av balkongene. Et av målene med rehabiliteringen er at det skal bli bedre avrenning av vann fra balkonggulv under spalten i front av balkongen. Disse brystningselementene har i mange tilfeller sunket ned på selve balkonggulvet, og sammen med rusk og rask har dette bidratt til at spalten som skal ta unna vann er tett.

På balkonger uten innglassing vil brystningselementet i front av balkongen derfor bli *hevet* for å skape en større spalte for avrenning. På innglassede balkonger er dette ikke gjennomførbart. En måtte da ha demontert hele innglassingen, og kunne ikke være sikker på at den ville passe igjen hvis den skal monteres.

Styret har derfor, etter råd fra vår prosjektleder, vedtatt at balkonger med og uten innglassing vil bli rehabilitert etter to ulike prinsipper:

Felles for balkonger med og uten innglassing

Balkongrekkverket fjernes og erstattes, skilleplaten mellom balkongene fjernes og erstattes med frosted glass, balkonggulvet vil bli rehabilitert, de hvitmalte veggene og balkongtaket vil bli rehabilitert og poresparklet.

Balkonger uten innglassing

Brystningselementene (fronten) på balkongene rehabiliteres og heves for å sikre tilstrekkelig avrenning.

Balkonger med innglassing

Brystningselementene (fronten) på balkongene rehabiliteres. Avrenningen mot fronten vil bli tettet. Glassfeltene vil bli tatt ned og oppbevart av entreprenøren på et trygt sted for å unngå skader. Entreprenøren vil remontere glassfeltene.

Vedlikeholdsplikten på innglassede balkonger

Styret vil på årets generalforsamling fremme et forslag om at vedlikeholdsplikten på innglassingene helt og holdent legges på den enkelte andelseier med innglassing.

Styret mener det er urimelig om beboere som ikke har innglassing skal ha et økonomisk ansvar for innglassede balkonger. Våre vedtekter er ikke klare på dette i dag.

Når man har en innglasset balkong innebærer det et betydelig ansvar for at den er i god stand og at sikkerheten rundt den er fullstendig. Vi har hatt flere tilfeller de siste årene der sterk vind har gjort at selve vindusflatene i innglassingene har "slitt seg" og blitt hengende å dingle utover balkongkanten. Dette kan få svært alvorlige følger – og medføre et betydelig erstatningsansvar. På en innglassing som nylig ble demontert ble det oppdaget at skruer hadde rustet og tetningsfugende var i dårlig forfatning.

Entreprenøren vil som en del av rehabiliteringen fortløpende sjekke om balkonginnglassingene som er montert er i forsvarlig stand, og melde i fra til styret hvis så ikke er tilfelle. Styret presiserer at dette ellers er andelshavers ansvar.

Hvis du i ønsker å få fjerne innglassingen i forbindelse med denne balkongrehabiliteringen kan du få gjort dette kostnadsfritt. Disse vil i så fall bli destruert. Meld i så fall i fra til styret@orebakken.no.

Rømningsvei når din balkong blir rehabilitert

Når balkongene rehabiliteres er det fortsatt meningen de skal være rømningsvei ved brann e.l. Entreprenøren har montert på en tynn kjetting mellom dør og dørkarm slik at man ikke får opp balkongdøren mer enn 10-20 cm. Skulle det imidlertid oppstå behov for å rømme ut gjennom balkongdøren skyver man døren opp litt hardt slik at denne kjettingen gir etter. Kjettingen er så tynn/svak at dette skal gå greit også for eldre beboere og andre som kan ha begrenset styrke i armene. *Ikke bryt denne kjettingen.*

Gulvet på balkongen etter rehabiliteringen

Dersom det skal legges treheller/plattinger på balkonggulv etter rehabiliteringen *skal* det legges gummi eller liknende dekke for å beskytte malingen på balkonggulvet mot slitasje. Hvis ikke dette gjøres vil problemene med utette balkonggulv igjen kunne oppstå.

Dersom det etter rehabiliteringen skal legges fliser på balkonggulvet, vil en fagmann kunne hjelpe til med å legge de nødvendige lagene under flisene. Malingen som blir lagt på gulvet i denne rehabiliteringen skal ikke fjernes.

På det rehabiliterte balkonggulvet vil ujevnheter og feil i det opprinnelige dekket bli mer synlig. Det skal sikres riktig avrenning, men det kan ikke garanteres at det blir helt fritt for vanddammer.

Status på rehabilitering av parkeringshuset

Vi jobber nå ut fra en tidsplan om at tilbudsdokumenter for rehabilitering av parkeringshuset sendes ut høsten 2011, og at arbeidene begynner sommeren 2012.

Hyppigere containere mens vi rehabiliterer balkongene

Vi tar sikte på å sette ut containere første tirsdag og onsdag i hver måned (ikke juli) mens vi rehabiliterer balkongene. Rehabiliteringen av balkongene er en ypperlig anledning til å gjøre en kritisk gjennomgang av hva vi oppbevarer på balkongene (og i bodene).

Elektriske apparater, TV-er, PC-skjermer, vaskemaskiner mv. skal *ikke* legges i containeren. Dette kan leveres gratis hos en el-forhandler. Annet miljøavfall skal leveres på godkjent avfallsstasjon, for eksempel Statoil på Bogstad. Bildekk skal heller ikke i containeren.

Større gjenstander settes ved siden av containeren. Vaktmesteren vil sørge for hensiktsmessig oppfylling.

2000 kroner til blomster for å pynte opp rundt blokken

Hver blokk kan få inntil 2000 kroner pr. år til innkjøp av blomster for beplantning rundt egen blokk. Blomstene må plantes av beboerne selv og kan plantes i blomsterkassene mellom oppgangene eller ved sittegruppene eller langs kortsiden av blokkene. Beplantning andre steder må godkjennes av styret.

Det forutsettes at beplantning av blomster er vedtatt på blokkmøte. Innkjøp av blomster skal organiseres av eller i samarbeid med blokkrepresentanten i blokken. Mot levering av kvittering for innkjøpene til styret utbetales beløpet til blokkrepresentanten eller den hun/han bestemmer.