

## Til beboere i Sverresborg Borettslag.

Styret har i utgangspunktet tenkt at vi ikke skal kommentere innlegg som blir lagt ut på facebook, men vi ser nå dessverre ikke noen annen utvei enn å svare ut en del påstander som blir fremført her.

Vi vil først adressere påstander om at vi nå gjennomfører ulovlig rehabilitering og at det på facebook trues om rettslige prosesser for å stoppe vedlikeholdet. Ved ekstraordinær generalforsamling 25.11.21 ble det informert om at hvis beboerne stemte ned vedlikeholdspakkene ville styret gjennomføre vanlige og nødvendige tiltak i henhold til den myndigheten og plikten vi har etter borettslagsloven § 8-8 og 5-17. Det er nå gjort en helhetlig og konkret vurdering av hvilke vedlikeholdsbehov borettslaget har og det er det som nå kommer til å gjennomføres. De vedtakene som vi derimot ikke kan gjennomføre uten  $\frac{2}{3}$  flertall er tydelig forklart i den nye innkallingen til ekstraordinær generalforsamling.

Til dere som føler vi har overkjørt dere med den nye innkallelsen så beklager vi. Det var aldri meningen. Styret har ikke sett noen annen løsning på hvordan vi skal få gjennomført et ryddig vedlikehold på borettslaget etter begge forslag om rehabilitering ble stemt ned 25.11.21. Styret ønsker å få gjennomført et prosjekt som får vedlikeholdt alle delene av borettslaget som har behov for det. Alternativt vil vi måtte gjennomføre flere små og store vedlikeholdsprosjekt i flere år fremover som gjelder utskifting av vinduer/dører, drenering, utskifting av fasader, etterisolering etc. For oss har det også hele tiden vært helt logisk at når vi først engasjerer en entreprenør til vedlikehold på borettslaget er det fornuftig å utnytte engasjementet til å gjennomføre flere nødvendigheter.

La oss ta for oss to konkrete eksempler:

1. Borettslaget bestemmer seg for å skifte dører og vinduer → Det vil medføre fjerning av fasadeplater i området rundt dører og vinduer → Det er da fornuftig å utnytte synergien og også bytte platene → Det fører igjen til at vi har god tilgang til listverk og isolasjon som vi da like gjerne kan etterisolere.
2. Vi drenerer blokker → For å få tilgang til blokkene vil alle balkonger i første etasje måtte rives → Det vil da være fornuftig å bygge nye balkonger når vi først er i gang → Fjerning av balkonger vil nok en gang åpne opp for å bytte plater og etterisolere da fasadeplatene rundt balkongen likevel vil måtte fjernes.

:

Eksemplene viser tydelig hvorfor det er lurt å gjennomføre et stort vedlikehold på flere deler av borettslaget sammenlignet med flere små prosjekt. Et stort prosjekt vil også gi oss et bedre handlingsrom til å skaffe lån med bedre betingelser enn flere små lån.

Når generalforsamlingen denne gangen skal stemme blir det om fire saker som alle krever  $\frac{2}{3}$  flertall for å bli gjennomført:

Saksnummer	Sak	Økning i fellesgjeld	Økte fellesutgifter	Styrets innstilling
3	Farge på de nye fasadeplatene	Ingen økning	Ingen økning	Vi stemmer <b>FOR</b> å endre fargen til den opprinnelige fargen på borettslaget.
4	Valg av alternativt rekkverk	1700 - 2500 kroner ekstra i fellesgjeld	7-11 kroner mer i månedlige utgifter	Vi stemmer <b>FOR</b> utføre balkongrekkverk med plater kombinert med frosted glass
5	Montering av heve-/skyvedør eller gulv-til-tak-vinduer	14 741 - 20 832 kroner ekstra i fellesgjeld	65-96 kroner mer i månedlige utgifter	Vi stemmer <b>FOR</b> å montere heve-/skyvedør eller gulv-til-tak-vinduer
6	Montering av balansert ventilasjon	100 645 - 144 951 kroner ekstra i fellesgjeld	442 - 654 kroner mer i månedlige utgifter	Vi stemmer <b>FOR</b> å installere balansert ventilasjon.

Styret vil påpeke at det iallefall for sak 3-5 ikke er snakk om store ekstrautgifter per måned.

Vi vil også minne om at styrets innstilling er basert på nøye og god rådføring fra flere eksterne fagfolk;

- Karl Knudsen rådgivende ingeniører har hjulpet med tilstandsvurdering av boligmassen og forslag til tiltak.
- PKA arkitekter har bistått med fasaderehabilitering og det visuelle.
- TOBB har bidratt med juridisk og økonomisk rådgivning og ledelse av prosjektet på nåværende tidspunkt.

### *Noen ekstra viktige kommentarer til slutt:*

På facebook er det nylig lagt ut et innlegg der det blir foreslått at generalforsamlingen stemmer NEI til godkjenningen av innkallingen. Dersom dette blir tilfelle vil konsekvensen bli at vedlikeholdsprosjektet gjennomføres UTEN de nevnte fasadeendringer og balansert ventilasjon. Vi håper inderlig at dette ikke blir tilfelle.

Vi håper så mange som mulig har muligheten til å delta den 12. mai på å bestemme fremtiden til borettslaget vårt.

Med vennlig hilsen styret