



Frydendal Nytt

Utgis av styreleder i Boligsameiet Frydendal Søndre
(Lastes ned fra <http://nedrefrydendal.no>)

Styret 2009/10



Leder:
Steinar A. Engebretsen, NF 98

styreleder@nedrefrydendal.no

Styremedlemmer:

Kristin Kvam Riiber, NF 92 (blokk 1)
Lise Graff, NF 96 (blokk 2)
Robert Skjelvik, NF 100 (blokk 3)
Kristian Bundgaard Nielsen, NF 106 (blokk 4)
Sjur Nordengen, NF 114 (blokk 5)

En uke uten varmtvann?

Sameiet skal bytte varmtvannsbeholder for blokk 1, 2 og 3 i høst. Styret behandler saken på et styremøte 29. juni. Les mer side 2.

Siste nytt

Mye skjer i sameiet. Les på side 2.

Årsmøtet

Årets årsmøte ble holdt på Føyka, med bra deltakelse. Les mer på side 2.

Husleie

Har vi normal husleie, lavere enn normalt eller høyere enn normalt? Les mer side 2.

Renovering av rekkverk

Det vil komme en tid når sameiet må renovere balkongene. Les mer side 3

Maling av blokker i 2010

Årsmøtet vedtok at det skal innbetales 3000 kroner ekstra i 2010, som skal gå til vedlikehold av blokkene. Les side 3.

Maling i sommer

Det er mye skal males i sameiet i løpet av sommeren. Les side 4.

Andre trivselstiltak

Styret vurderer fortløpende forslag til ting som vil gjøre det triveligere å bo i sameiet. Les mer på side 5.

Sykler i sameiet

Flere beboere melder om sprengt kapasitet i sykkelbodene. Les side 4.

Verandadør

Dørlåsen på verandadøren er ikke bare god. Det er en lås, men ikke stort mer. Se side 5.

EL/Hybrid biler

Styret minner om at det per i dag ikke er tillatt å lade el/hybrid-biler i garasjen. Se side 5.

Slark i rekkverk

Slark i rekkverket på balkongene, er en sak du som beboer bør fikse selv. Se side 6.

Vannskade - forsikring

Dette er en revidert utgave av den som stod i Frydendal Nytt nr 1. Se side 6.

En uke uten varmtvann?

Sameiet skal bytte varmtvannsbeholder for blokk 1, 2 og 3 i høst. Styret behandler saken på et styremøte 29. juni. Det er da to saker som skal behandles;

1) Valg av leverandør
Bærum Rørleggerforretning og CTC varmtvannsbeholder eller Rørteknikk og Høiax varmtvannsbeholder.
Sameiet har CTC i dag.

2) Hva gjør vi med hensyn til varmtvann under tiden det tar å bytte varmtvannsbeholder?

Sameiet vil spare 35.000 kroner ved å droppe muligheter for varmtvann i ca en uke. Blokkene vil uansett være uten varmtvann i 2 dager. Alternativ til å droppe det, er å installere et provisorisk anlegg på nærmeste garasje plass på ca 1200 liter (mot 8000 liter i dag). Dette gir noe varmtvann, men mengde er svært begrenset. Det gir 16 liter mot 111 liter per leilighet i dag.

Siste nytt

Årets dugnad

I år deltok ca 60% av beboerne på dugnadene 13 og 14. Mai. Nedre Frydendal 102 var oppgangen med flest deltakere – alle leilighetene deltok.

Kraftig vask av bodene var nytt på programmet i år. Endelig har veggene vi ser hver dag mistet sitt grønne dekke.

Sklien i lunden



Sklien som står i lunden har vært svært nedslitt, og i tillegg har den i flere år stått på et underlag som er i strid med lovverket. Styret fikk inn Lekeplasskontrollør tidligere i vår, som kom med en klar beskjed om at sklien måtte stenges umiddelbart da den var en fare for barnas sikkerhet. I tillegg hadde den prekært behov for vedlikehold og en del ankepunkter i forhold til lovverket.

Jakob Horsholt i NF 94 har tatt ansvar på vegne av alle familier med små barn i sameiet. Sklien settes i stand, og nytt fallunderlag med furubark skal gi oss en fin og trygg sklie.

Ny uteplass ved blokk 3

Camilla Tennstrand i NF 102 har tatt initiativ til å etablere en ny uteplass ved blokk 3, der det for mange år siden var en sandkasse på knausen ovenfor gangveien. Hun har selv tegnet uteplassen, og vil sørge for byggingen.

Årsmøtet

Årets årsmøte ble holdt på Føyka, med bra deltakelse.

Årsmøtet vedtok viktige beslutninger for sameiet, herunder gikk årsmøtet inn for å starte økningen av husleien tidligere enn foreslått i sakspapirene.

Dette gir sameiet 190.000 kroner mer i inntekt i 2009. Penger som kommer med, da det vedtatte budsjettet går med underskudd. Samtidig gir dette muligheter til å ta noe vedlikehold ett år tidligere enn opprinnelig planlagt.



Alle eiere skal ha mottatt referat fra årsmøtet i posten.

Husleie

Har vi normal husleie, lavere enn normalt eller høyere enn normalt?

Bondihagen er et helt nytt leilighetsbygg 5 minutter å gå fra Asker stasjon. Her legges det opp til 25 kr pr kvm i fellesutgifter hver måned.

Billingstadlia har 23,55 kron er pr kvm i fellesutgifter hver måned. Fellesgjelden er 12.561 kr per leilighet per 31/12-08.

Bondibråten har 28,33 kr pr kvm i fellesutgifter. 93.000 kr i fellesgjeld på en leilighet på 87m²

Østhellings på Borgen har 24 kr pr kvm i fellesutgifter. 31.888 kr i fellesgjeld på en leilighet på 91 m²

Her i sameiet har vi 16,70 kroner pr kvm i fellesutgifter hver måned frem til og med 30/6. Fra 1.7.09 gjelder ca 20 kr. 12.561 kr i fellesgjeld på en leilighet på 106 m² per 31/12-08.

I vårt sameie går dette blant annet til å dekke vaktmestertjenester, varmtvann, brøyting, plenklipp, vedlikehold av bygninger og fellesarealer, felles byggforsikring, forretningsfører, kommunale avgifter, kabel-tv, nedbet av andel fellesgjeld og strøm til fellesområdene.

Konklusjon:

Fellesutgiftene på Frydendal Søndre er fortsatt lavere enn leiligheter andre steder i Asker – selv etter at vi hever fellesutgiftene med 20% fra 1.7.09.

Renovering av rekkverk

Det vil komme en tid når sameiet må renovere balkongene, da vedlikeholdet på mange rekkverk har vært mangelfull gjennom flere år. Dette arbeidet vil være omfattende, og kan bli veldig dyrt avhengig av hvordan nye rekkverk kan festes i eksisterende balkong. Styret oppfordrer derfor den enkelte til selv å sørge for at det er minimalt med slark i rekkverkene for sin leilighet.

Rekkeverk på kjøkkenside første etasje skal være helt. Dersom det er skåret hull, for å sette inn grind, er det skadeverk på sameiets eiendom. Utskifting av disse rekkverkene blir prioritert helt sist, når rekkverkene etter hvert blir renovert. Mange har selv sørget for nye rekkverk, noe som absolutt er mulig fremfor å vente på renoveringen.

Styret vil prioritere de rekkverk som er verst ved budsjettering av rekkverk renovering 1. etasje i 2010.

Platting på gulv balkong kjøkkenside første etasje vil ikke bli betalt av sameiet, når rekkverk byttes ut. Rekkverket som sameiet setter opp, vil fortsatt være uten grind. En grind vil være en påplussing i forhold til opprinnelig standard, mens styret kun har myndighet til å foreta vedlikehold m.h.t. tilsvarende standard som det var opprinnelig.

Maling av blokker i 2010

Årsmøtet vedtok at det skal innbetales 3000 kroner ekstra i 2010, som skal gå til vedlikehold av blokkene.

Dette gir oss 360.000 kroner ekstra å male for i 2010.

Det er i 2010 10 år siden blokkene sist ble malt, og dermed er det et stort behov for ny overflatebehandling. Det har skjedd mye på malefronten, og vi bytter derfor nå fra Drygolin oljedekkbeis til Drygolin Extrem maling. Den nye malingen dekker bedre, gir lengre glans – og har lengre holdbarhet enn den gamle beisen.



Vi kommer til å innhente tilbud på malearbeidet allerede i høst, da dette er omfattende arbeid som vil kunne komme til å kreve malearbeid i sameiet tidlig i mai til august/september.

Balkongrekkverk - stue

Rekkverket på balkongen utenfor stua har ikke blitt vedlikeholdt i henhold til det som anbefales (males/beises hvert 5. år), og dermed har mange blitt fryktelig tørre - og mistet mye av sin motstandskraft. Hvis alle skiftes vil det koste minst 1000 – 2000 kr per leilighet + maling på ca 400 kr per leilighet + leie av lift. (Forutsatt at eksisterende bolter kan brukes på nytt, men det er langt fra sikkert).

Sameiet har ikke økonomi til å ta dette i 2009, og ikke i 2010 heller - hvis alle må byttes.

Vi må vurdere behovet for å skifte rekkverk opp mot hva som bør males i 2010. Vi maler ikke rekkverk, som besluttet å byttes i 2010 eller 2011.

Alle som har et rekkverk på balkong på stuesiden, som de selv mener er i så dårlig forfatning at det bør skiftes, bes gi beskjed til styreleder innen 1. september 2009.

Legg lapp i postkassen til Vaktmester - adressert styreleder, eller send en e-post til styreleder@nedrefrydendal.no

Vi må ta en beslutning for vedlikehold sommeren 2010 i løpet av høsten 2009, p.g.a. tiden det tar å innhente av tilbud og beslutte leverandør.

Maling av trevegger på balkong stue

Styret oppfordrer alle til selv å male treveggene, fremfor å vente til sameiet setter bort jobben.

Dette er spesielt viktig for de av dere som har gjort mye på denne balkongen. Styret vil kreve alt fjernet, dersom jobben skal tas av et malefirma + samt at firma har fri tilgang via leiligheten på det tidspunkt som malefirma bestemmer.

Har du behandlet gulvet, slik at det ikke er betong som er øverste dekke, er du selv ansvarlig for å dekke dette til på en slik måte at det ikke kan komme maling på gulvet. Har du betong, er problemet mindre - da flekker kan males over. Eierne må selv bekoste malingen, dersom de selv tar arbeidet (slik styret anbefaler). Sameiet har ikke økonomi til å vedlikeholdet disse veggene før tidligst i 2012.

Beis/maling og fargekoder i sameiet

Bruk oljedekkbeis eller Drygolin Extrem maling, og samme farge som før, der du maler:

Alle hvite vegger = 532 Dekkhvit

Alle røde vegger = 025 Røros Rød

Alle brune vegger = 0604 Java Teak

Maling av trevegger på balkong kjøkken

Disse veggene er planlagt malt i 2010, men noen av beboere har malt disse i løpet av de to siste årene. De som har malt dem i 2008 eller 2009, bes gi beskjed til styreleder (Legg lapp i postkassen til Vaktmester - adressert styreleder, eller send en e-post til

styreleder@nedrefrydendal.no innen 1.

september 09). Beskjeder som kommer innen etter 1/9-09 blir ikke tatt hensyn til. Dette da det krever merarbeid for styreleder og vanskeliggjør dessuten arbeidet for de som skal male.

Veggene blir ikke malt opp igjen i 2010, hvis beboere heller tar dette selv.

Utvendig rekkverk blir malt uansett, da dette slites raskt - og årsmøtet har særskilt påpekt at sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold av rekkverket.

Maling av vindu og kjøkkendør (utvendig)

Disse er planlagt malt med Rødrosrød for blokk 1,2, 3 og 5 i 2010. Hva vi gjør med blokk 4 er ikke bestemt. Det ble glemt når avtale med malefirma ble gjort.

Vindu på sidevegg er planlagt tatt på samtlige blokker i 2010.

Maling i sommer

Det er mye skal males i sameiet i løpet av sommeren, og dermed er åpent for mange til å bidra til å øke trivselen i sameiet i sommer:

Garasjevegger

Ved å male betongveggene hvit, vil garasjen oppleves lysere. Blokkansvarlig i styret er ansvarlig for gjennomføring av malearbeidet i sin garasje. (Blokk 2: oppslaget i uke 25 gjelder her).

Boder

Alle bodene skal males. I utgangspunktet blir kun fronten malt. Hvorvidt resten av boden blir malt, avhenger av de som har sagt ja til å male – og/eller om det er andre som ønsker å bidra.

Bod 1: Her er kun fronten klargjort, og malt.

Bod 2: Her er alle sidene klargjorte. Noe er malt.

Bod 3: Her er front og sideveggene klargjort

Bod 4: Alt bortsett fra baksiden er malt. Baksiden er ikke klargjort.

Bod 5: Her er alle sidene klargjorte

Inngangsdører

Mange av inngangsdørene bærer stort preg av slitasje – spesielt er dette synlig på håndtakene.

En person i sameiet har påtatt seg jobben med å male opp alle dørene, på innsiden og utsiden.

Vaktmester har bestemt at alle dørene skal males med samme farge, Rørosrød.

Gruskassene

Gruskassen utenfor blokk 2 er klargjort, og vil bli malt brun. De andre to blir malt hvis noen er villig til å klargjøre (vaske) + male en eller begge.

Gjerde mellom blokk 1 og 2

Det vil i første omgang bli malt på siden mot låven. Malearbeidet er påbegynt.

Gjerde mellom blokk 2 og 3

Dette gjerde er heller ikke pent, og skal males brunt på siden mot gangveien.

Front på lave garasjer

Disse er verken klargjort eller planlagt malt i 2009. Her kreves det at noen er interessert.

Andre trivselstiltak

Styret vurderer fortløpende forslag til ting som vil gjøre det triveligere å bo i sameiet.

Lunden (v/sklien) vil få mer plen, ved at Vaktmester fjerner noen stubber og jevner ut litt mellom stubbene og pæretreet til finere plen.

Knausen: Her har alle busker og småtrær blitt kuttet ned. En del jobbing gjenstår med å fjerne helt ned til roten, slik at gresset overtar for plantene. Det er i tillegg anlagt et lite blomsterbed rett ved bod 2. Håpet er at noen har mulighet til å gi blomstene litt vann gjennom sommeren. Vaktmester vil slå gresset på knausen jevnlig.



Montering av kurv for basketball, har også blitt foreslått. Dette for å øke tilbudet til ungdom.

Styret har vurdert eventuell plassering, og det er her utfordringen ligger. Ballspillet vil gi en del støy, men vi har en fotballbane som gir en mulighet – dog kan medføre klager fra rekkehusene som ligger nærmest.



Det har kommet inn forslag om rekkverk på gangveien ned til garasjen under blokk 4 og blokk 5.



Det har kommet inn forslag om kjettinggjerdje mellom blokk 1 og 2, hvor vi i dag er plaget med at svært mange bilister foretrekker å parkere på plenen ved blokk 1 eller kjøre/sykle på plenen

mellom blokk 1 og 2.

Et eller annet vil bli gjort her, men kjettinggjerdje vi har i dag, hadde vi ikke kjøpt i dag – dette er for dårlig.

Sykler i sameiet

Flere beboere melder om sprengt kapasitet i sykkelbodene.

Det er en bod per oppgang, og ikke tillatt å sette sykler verken i oppgangen eller utenfor blokken. Alle sykler skal plasseres i boden eller i garasjen. Blokk 4 har fått ekstra kapasitet i garasjen. Dette er det dessverre ikke plass til i noen annen garasje.

Styret har funnet en mulig løsning, for å hjelpe på problemet. Men dette koster penger, og styret har heller ikke myndighet til å ta denne avgjørelsen. Saken vil derfor komme opp på årsmøtet i 2010.

Bilde viser hva styret ser som mulig.



Dette kan plasseres på den ene enden av hver bod. Settes opp på dugnad. (16900 har ikke noe med denne saken å gjøre). Busken på enden må i så fall fjernes, og nytt grusdekke legges.

Verandadør

Dørlåsen på verandadøren er ikke bare god. Det er en lås, men ikke stort mer.

Den kan byttes ut med en lås med nøkkel, men det er tungvindt.



Trioving har nå kommet med en kodelås, som kan være en god mulighet for de som ønsker bedre sikring av denne døren.

Brukeren setter eller bytter kode selv som en 6-sifret kode, og får en enkel avlåsning uten nøkkel.

Les mer:

<http://www.trioving.no/tv/xp/pub/hoved/presse/pressemeldinger/402595>

EL/Hybrid biler

Styret minner om at det per i dag ikke er tillatt å lade el/hybrid-biler i garasjen.

Ta kontakt med styret, dersom du vurderer å kjøpe en slik type bil før årsmøtet i 2010.

Det vil bli vurdert et forslag til å tillate ladning, men med krav om at det enkelte selv installerer strømmåler - og at styret/Vaktmester leser av en gang i året og fakturerer for strømforbruket.

Vannskade - forsikring

Dette er en revidert utgave av den som stod i Frydendal Nytt nr 1, etter at saken har vært diskutert med NEMI Forsikring.

Hvorfor bør du stenge vannet, når du reiser bort for helgen eller for en lengre tid?



Lekkasje i et vannrør kan forårsake stor skade på få minutter.

Tenk deg hva som skjer hvis overgangen mellom vannrør og kran på badet begynner å lekke en

lørdag morgen, når du er på hytta.

Når du kommer hjem søndag kveld, kan både din leilighet og leiligheten under ha fått omfattende vannskader.

Hvem betaler for dette?

Forsikringen til sameiet dekker det ikke under visse forutsetninger; Hovedregelen er at brudd på vannrør dekkes, mens utette våtrom og ordinær slitasje ikke dekkes. Utette gulv dekkes aldri.

Egenandelen må du selv dekke, i alle tilfeller hvor sameiet ikke har noe ansvar for at vannskaden har oppstått.

Du blir ansvarlig, ved dusjing rett på gulv – uten godkjent membran som er tett. (Membran garanteres vel for 10 år), hvis det blir vannskade i leiligheten eller garasjen under deg.

Styret råder deg derfor til ALLTID å stenge vannet, når du reiser bort for helgen eller på ferie. En vannlekkasje gir fort en veldig våt leilighet.

Slark i rekkverk

Slark i rekkverket på balkongene, er en sak du som beboer bør fikse selv - fremfor å vente på at andre fikser det for deg.

Dette gjøres enkelt ved å kjøpe et jern med passende vinkel på Maxbo, og skru det inn i veggen og rekkverket.

Når det gjelder slark i ytterkant av rekkverk på stuesiden, kan du bruke en slangeklemme som

tres inn på ytterkant av stangen som går gjennom rekkverket.

Kjøp en slangeklemme med dimensjon 35 - ca 50 mm på Maxbo, trekk rekkverket til deg og skru strammeskruen godt til.

Minner om

Bruk av grill med kull eller briketter kun er lov på sitteplassen i lunden og den ved blokk 4. (Etter hvert også den ved blokk 3).

Musikk skal aldri spilles for naboene. Det er langt fra alle som har samme smak.

Det er svært lytt på balkongene på stuesiden. Husk på dette, når du legger ut om kjærlighetslivet ditt, eller hvor ille du har det på jobben. Det er mange som kan høre hva du sier, hvis du ikke har "innestemme". Spesielt er det mange som hever stemmen, når mobiltelefonen tas i bruk.

God sommer!

Styret ønsker alle beboere i sameiet en riktig god sommer!

