



Frydendal Nytt

Utgis av styreleder i Boligsameiet Frydendal Søndre

Styret 2008/09

**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)

Ole Henrik Nygaard, NF 112 (blokk 5)

Margaret Løjborg, NF 116 (blokk 5)

Hvordan få Frydendal Nytt?

- 1) Last ned fra <http://nedrefrydendal.no>
- 2) Hvis du ikke har tilgang til internet:
Skriver en lapp, og legger den i postkassen til S.A. Engebretsen i NF 98. Her skriver du navnet ditt og adressen din. Du vil motta papirutgaven.

Nye sandkasser

Sameiet har fått nye sandkasser for beboerne miste barn. Les mer på side 2.

Skader i betongen

Sjekk betongen på din balkong med jevne mellomrom. Les mer på side 2.

Nye dørtelefoner

Sameiet har fått montert nye dørtelefoner. Les mer på side 2.

Lukk garasjedøren etter deg

Alle som ønsker kan få kjøpt en garasjeåpner. Les mer på side 3

Gulvvask

Årsmøtet i april vedtok at beboerne selv skal stå for vask av ganger og trapper i sameiet. Les mer på side 3

Når beiset du sist?

Beboerne har alle et ansvar for vedlikeholdet i sameiet. Les mer på side 3.

GET og digital-tv

GET vil installere nytt digitalt anlegg i sameiet i høst. Les mer side 3

Økonomi

Økonomien i sameiet var et tema på årsmøtet, og vil være et team så lenge økonomien er dårlig. Les mer side 4

Vaktmesterleiligheten

Vaktmesterleiligheten var i dårligere forfatning, enn hva styret fryktet. Les mer side 4

Søppel

1. Søppel i søppelbod. 2. Søppel i garasjen
Les mer side 5

Andre ting

Kildesortering. Sykkelboder. Matos. Utgangs-dører=låst. Parkering. port mellom blokk 2 og 3. Mating av fugler. Andre ting. Les mer side 5 – 6

Sameiet er 25 år i 2009

Har du bilder fra de første årene på Nedre Frydendal ? Les mer side 6

Nye sandkasser

Sameiet har fått nye sandkasser for beboernes minste barn.

Det er stadig store barn som bruker sandkassens seter, men barn over 10-12 år har lite her å gjøre.

Bakgrunnen for innkjøpet er todelt:

- 1) Det er mange katter, som elsker å ligge i sanden – og tisse her. Dette er ingen god kombinasjon med små barn.
- 2) Sanden i de store gamle sandkassene var moden for utskifting, og mye sand koster mye penger.

De nye sandkassene har lokk og seter.



Bildet over viser hvordan sandkassene ofte er blitt forlatt i høst. Dette gjør at kattene fortsatt kan boltre seg i sanden, og livet for smårollingene blir ikke bedre – kattetiss smaker ikke godt og er heller ikke bra å få i seg.

Lukk lokkene, etter bruk.
Ser du et lokk som står åpent, lukk det!

Skader i betongen

Sjekk betongen på din balkong med jevne mellomrom. Betong er et materiale som ikke varer evig med den forurensningen vi har i dag. En eller annen gang i fremtiden vil sameiet stå overfor et stort arbeid med å gå over all synlig utvendig betong i sameiet – og utbedre skader.

Det er svært viktig at du sier ifra til vaktmester Claus Berg, dersom du oppdager bulende betong som enkelt løsner og danner store åpne sår når du skraper bort det, slik som er vist på bilde under. Dette bilde er fra en balkong i blokk 1.



Nye dørtelefoner

Sameiet har fått montert nye dørtelefoner. Dessverre var ikke alle tilstede ved montering. Dette har gitt styreleder mye ekstra arbeid.

Den siste ettermonteringen + retting av rapporterte feil finner sted torsdag 9. oktober, fra kl. 08.00. Alle berørte har fått beskjed.



Send e-post til vaktmester@nedrefrydendal.no med kopi til styreleder@nedrefrydendal.no, dersom navnet på ringeklokken er feil. Navnene kommer fra en beboerliste.

Styret anser det som hærverk, dersom det skrives eller klistres lapper på panelet.

Feil på dørtelefonene meldes til vaktmester, via e-post eller legg lapp i postkassen på garasjen.

Dørtelefon i leiligheten



Den nederste knappen skal brukes, for å åpne utgangsdøren.

Styret forventer at alle nå har sjekket at dette virker.

Vær oppmerksom på at det er ulik ringelyd, avhengig av om det ringes på utenfor inngangsdøren i 1. etasje eller ved inngangsdøren til din leilighet.

Lukk garasjedøren etter deg!

Alle som ønsker kan få kjøpt en garasjeåpner.



Et trykk, og garasjedøren åpnes.
Et nytt trykk (på samme tast), og garasjedøren lukker seg.

Det er viktig at du lukker garasjedøren etter deg. Dette for å forhindre at uvedkomne tar seg inn i garasjene, og for å forhindre innbrudd i biler.

Vi har dessverre igjen hatt innbrudd i en bil i garasjeanlegget.

Kontakt Vaktmester for kjøp.

Gulvvask!

Årsmøtet i april vedtok at beboerne selv skal stå for vask av ganger og trapper i sameiet.



Dette innebærer at alle må vaske i første etasje, og i egen etasje.

Første etasje SKAL vaskes to ganger i uken, mens det skal vaskes en gang i uken opp i etasjene.

Styret vil henge opp nye vaskelister i hver etasje, der beboere ikke klarer å holde det rent hver uke – og i alle etasjer - med dagens ordning.

Årsmøte stemte ned forslaget om å sette bort vaskingen til andre. Dette betyr at alle må ta sin del av vaskingen!

Ingen vasking = brudd på husordensreglene.

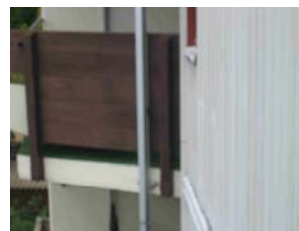
Når beiset du sist?

Beboerne har et felles ansvar for vedlikeholdet i sameiet – og et særskilt ansvar for balkonger til egen leilighet. Du som beboer/eier må sørge for at rekkverkene blir beiset hvert 5. år.



Rekkverkene skal se pene og glatte ut, slik som på bilde til venstre.

Grønske skal vaskes vekk hver vår og høst!



Ser rekkverket ditt slik ut?
Da har du ikke gjort jobben din!

Rekkverk som ikke får det nødvendige vedlikeholdet, utgjør etter hvert en fare for ulykker. Det råtner, tørker inn – og mister motstandskraften.

Styret håper hver enkelt beboer kan sjekke sine rekkverk, og gjøre det nødvendige vedlikeholdet i løpet av oktober. (Det er fortsatt mulig å beise på tørre dager, men tørkingen tar lengre tid).

Ta ansvar og gi beskjed!

Gi beskjed til styreleder innen 1.11.2008, dersom du ikke har beiset på fem år og ikke har anledning nå i høst - men tar ansvaret med å få det gjort i april/mai 2009.

GET og digital-tv

GET vil installere nytt digitalt anlegg i høst. Når dette skjer er det svært viktig at GET sin montør får tilgang til din leilighet, i henhold til GET sin tidsplan. Tidsplan kommer på oppslagstavlen.

GET vil fakturere den enkelte beboer, dersom forsinkelser oppstår ved at GET ikke får tilgang til en leilighet i henhold til tidsplanen.

Digitale bokser deles ut av GET, ved at den enkelte beboer tegner en avtale om leie av boks med GET. Styret i sameiet har dermed ikke noe med de digitale dekoderboksene å gjøre.

Økonomi

Økonomien i sameiet var et tema på årsmøtet, og vil være et team så lenge økonomien er dårlig.

Penger på bok er viktig i et sameiet på over 24 år. Grunnen til det er at blokkene nå er blitt så gamle at ting begynner å bli nedslitt.

Vi har varmtvannsbeholdere som er på grensen til å gå i stykker, og har derfor innledet et arbeid med hensyn til bytting av disse. Dette er ikke noe som kan fikses i en fart, som i et bolighus. Her må det koordineres og planlegges. Den er en kjempesnor beholder som skal ut, og enten mange mindre eller en ny stor som skal inn – og kobles sammen.

Det har kommet forslag om å stoppe all vedlikehold. Dette er mulig, men frarådes av alle som vet noe om eiendom og boliger. Manglende vedlikehold i dag, gir store ekstra utgifter i form av store reparasjoner i fremtiden. Bodtakene er et eksempel, hvor manglende omlegging av takpapp gjør at vi nå må bytte halve taket.

Vi fikk et tilbud fra GET, som vi kunne avslått. Det ville gitt lavere utgifter for sameiet, men blitt en dyrere løsning for den enkelte – og sameiet ville fått en skog av paraboler.

Vi kunne latt være på pusse opp Vaktmesterleiligheten, og fått lavere inntekter.

Vi har pusset opp for ca 90.000 kroner, som gir 22.800 kroner mer i inntekt i året, sammenlignet med et tilbud vi mottok uten oppussing. Om 4 år er dagens investering nedbetalt, og vi begynner å tjene på investeringen. Dette var med andre ord en god investering for sameiet.

Penger handler om tre ting:

- 1) Gjøre smarte investeringer, som gir lavere kostnader eller høyere inntekter på sikt
- 2) Ha penger i banken, som gjør at vi kan ta vedlikehold og reparasjoner, når vi bør.
- 3) Ha penger til å gjøre nødvendige utbetalinger, som lønn, avgifter, etc.

Det er dyrt å være fattig, er et godt ordtak.

Vi eier en leilighet i sameiet, som gir oss 119.000 kroner i år i faste ekstra inntekter og viktigere er at den gir muligheter for sikkerhet ved låneopptak.

Vi står foran store vedlikeholdsbehov og dermed pengemessige utfordringer, med to løsninger:

- 1) Øke fellesutgiftene for hver leilighet kraftig
- 2) Ta opp lån, og holde fellesutgiftene så lave som mulige

Årsmøtet 2008 ga styret en fullmakt til låneopptak. Styret ønsket å ta opp 250.000 kroner i lån, men bankene sa nei til et så lavt beløp. Vi har derfor tatt opp et lån på 1.000.000 kroner med 20 års nedbetaling. Dette gjør vi for å holde fellesutgiftene så lave som mulig, selv når vedlikeholdsbehovet nå øker.

Et eksempel på lite penger i sameiet, er at styret måtte utsette aksept av et tilbud i september, da forretningsfører var redd det ville bli for lite penger i banken til å dekke utbetalingen.

Vaktmesterleiligheten

Vaktmesterleiligheten var i dårligere forfatning enn hva styret fryktet.

Det var ikke gjort noe siden byggeåret, bortsett fra en reparasjon av bad og toalett i 2002.

I tillegg var nær samtlige dører meget stygge etter, og gulv spesielt i gang og kjøkken veldig slitt. Kjøkkeninnredningen manglet dører og skuffer og var veldig slitt.

Ingen av balkongene hadde vært malt på flere år. Bodene inne var heller ikke malt, og garasjedøren lot seg ikke låse korrekt.

Vinduskarmer hadde tydelige sår, og vinduer manglet luftelister.

Ingen rom hadde monterte varmeovner, dog fant vi noen gamle panelovner i kjellerboden.

Styret har nå inngått en avtale med Utleiemegleren om utleie. Dette innebærer at Utleiemegleren står for utleie av leiligheten.

Vi håper å få leid ut leiligheten fra 1.11. 2008.

Hovedårsaken til at Utleiemegleren er engasjert, er den juridiske jungelen som er rundt utleie av bolig.

Dette er gjort i leiligheten;

- ✓ Balkongene og bodene inne er malt.
- ✓ Samtlige vinduslister er malt.
- ✓ Dørene i leiligheten er malt.
- ✓ Løs tapet på badet er reparert
- ✓ Ny og rimelig kjøkkeninnredning er montert.
- ✓ Rimelige hvitevarer er kjøpt inn, etter sterk anbefaling fra Utleiemegleren.
- ✓ Panelovner er montert
- ✓ Garasjedør er reparert
- ✓ Sikkerhetslås i utgangsdør er reparert
- ✓ Kjøkkenet er malt, og fått nytt laminatgulv
- ✓ Gangen har fått nytt laminatgulv
- ✓ I tillegg er det gjort en mengde andre mindre vedlikeholdsting.

Vi er heldige som har to amatørhåndverkere i styret, som har stått for nær all jobb. Dette har spart sameiet for mange tusen kroner. Montering av kjøkkeninnredning, samt arbeidet til rørlegger og elektriker er gjort av fagfolk. Kjøkkenet ble montert gratis av leverandøren.

Vedlikeholdsarbeidet sikrer at sameiet har et godt utleieobjekt i mange år fremover.

Søppel

1. Søppel i søppelbod

Bruk av søppelbod er en gjenganger med hensyn til feil bruk – og beboere som tar seg til rette uten å vise hensyn til øvrige beboere.

Elektriske apparater, inventar, glass, lamper settes stadig vekk ut i søppelbodene. Det er ingen som fjerner dette uten videre.

Dette har ikke noe i søppeboden å gjøre. Renholdsverket tar ikke med seg dette, og dermed blir det stående til irritasjon for alle andre brukere – med dertil klage til styret og vaktmester for at det ikke fjernes. Men verken styret eller vaktmester er ansvarlig for å fjerne andres søppel.

Kun er husholdningsavfall, plast og papir skal henlegges i søppelboden. Alt skal legges i containere og ikke settes igjen på gulvet.

Styret må vurdere tiltak, dersom det ikke blir slutt på feil bruk av søppelrommet.

2. Søppel på garasjeplass

Mange setter igjen søppel i garasjen. Det er strengt forbudt å sette brennbart avfall i garasjen.

Det vil si: Alt av møbler, skap, stoler, lamper, elektrisk utstyr etc. må fjernes umiddelbart. Årsaken er fare for brann i garasjeanlegget. Frist å rydde opp: 1. november 2008.

Garasjeplasser med brennbart avfall etter fristen blir styrebehandlet på styremøte i november.

Andre ting

Kildesortering

Det innføres ny renovasjonsordning i Asker i 2011. Da innføres utsortering av matavfall i tillegg til dagens ordning med utsortering av papir og plast.

Sykkelboder

Har du sykkel, som står i sykkelbod og ikke er brukt i år? Kast den, eller i det minste merk den slik at den kan kastes på dugnaden i mai 09.

Matos

Monter kullfiltervifte over komfyr!
Det er ikke tillatt å føre matos ut i ventilasjonsanlegget, og heller ikke ut gjennom utgangsdøren.

Utgangsdører holdes låst hele døgnet!

Når vi nå har investert i dørtelefoner, er det ingen grunn til å ha dørene åpne på dagtid. Pass på at døren går i lås, hver gang du går ut.

Det vil komme et forslag til endring av reglene på årsmøtet.

Parkering på vei etter barnehagen

Det er stadig noen som parkerer på veien opp til blokk 4 og 5. Dette er forbudt!

Kjøring/parkering på plener

Det er stadig vekk hjulspor på plenene i sameiet. Dette ødelegger gresset, og er absolutt forbudt. Unntak: Vaktmester og avtaler med styret. Noter bilnummer og send det til styreleder@nedrefrydendal.no, dersom du ser noen som gjør dette.

Port mellom blokk 2 og 3

Porten mellom blokk 2 og 3, ned til garasjeanlegget SKAL ALLTID låses etter bruk.

Mating av fugler

Det er forbudt å mate fugler fra balkongene.

Alle som har fuglebrett på balkongene, bes om å fjerne disse umiddelbart. Fugler skiter ned fasadene og leilighetene under.

Planter ved betongskillevegg

Det er nå på tide på skjære ned planter ved betongskilleveggen, som har vokst seg store i løpet av sommeren.

Styret hadde en runde på dette i våres, som resulterte i at 99% av plantene som sperret rømning til naboens balkong ble fjernet.

Det er per 1. oktober to – tre leiligheter som har planter som sperrer. Disse må beskjæres eller fjernes innen 1. november 2008.

Prisutvikling

Den høyeste oppnådde prisen i 2007, var 2,5 millioner kroner for en 3-roms leilighet.

I år er den høyeste prisen (som er kjent) på 2,0 millioner kroner, for en 3-roms leilighet.

Flertallet av leiligheter solgt i 2008 har gått til under takst. I 2006 og 2007 var det motsatte trenden. Noen leiligheter har sågar vært vanskelig å få solgt i år. Det var ikke tilfelle i 2006 og 2007, da ble de solgt raskt.

Luke i oppgangene

Alle oppgangene har en luke på taket, for bruk ved brann og hvis ekstra lufting påkrevet det.

Denne skal holdes stengt hver natt. Åpner du den, må du også sørge for å lukke den før du legger deg om kvelden.

Det er ekstra viktig å holde den lukket på høsten og vinteren, for å unngå at vann fra regn eller snø kommer inn i oppgangene via luken.

Ionisk eller optisk røykvarsler

- Optiske varslere reagerer raskere enn ioniske på ulmebrann.
- Optisk varsler anbefales på kjøkken og utenfor bad, da den ikke reagerer så lett på vanddamp og stekeos som ionisk.



Har du husket å bytte batteri i røykvarsleren?

Røykvarsler skal plasseres i taket, aldri på vegg.

Sameiet er 25 år i 2009

Det er nå 25 år siden Asker Boligbyggelag og Selvaag startet byggingen her på Nedre Frydendal. De første beboerne flyttet inn i april 1984.

Har du bilder fra de første årene på Nedre Frydendal ?

Styreleder vil gjerne få tatt en kopi, for utleggelse på hjemmesiden.

Legg en lapp i postkassen til S.A. Engebretsen i NF98, eller send en e-post til styreleder@nedrefrydendal.no

Si din mening



Send e-post til: styreleder@nedrefrydendal.no

Frydendal Nytt

Frydendal Nytt er en avis for Boligsameiet Frydendal Søndre. Den lages og distribueres av styreleder en gang i kvartalet.

Neste nummer kommer i desember 2008.



Nyt høsten – og gjør nødvendige forberedelser før vinteren setter inn.