



Frydendal Nytt

Utgis av Styreleder i Boligsameiet Frydendal Søndre
(FN kan lastes ned fra <http://nedrefrydendal.no>)

Styret 2010/11



Styreleder:

Steinar A. Engebretsen, NF 98

styreleder@nedrefrydendal.no

Mobil: 915 63 746

Blokkansvarlig i styret:

Margot Johansen, blokk1@nedrefrydendal.no

Kristen Tinius Torp, blokk2@nedrefrydendal.no

Turid Sætha, blokk3@nedrefrydendal.no

Kristian Bundgaard Nielsen, blokk4@nedrefrydendal.no

Elizabeth Gadsby, blokk5@nedrefrydendal.no

Sameiets tekniske tilstand

OPAK tilstandskontroll avdekket store mangler i sameiet – både med hensyn til manglende internkontroll/HMS, mangler i forhold til lovverket rundt brannsikkerhet og manglende vedlikehold.

Elektro

En direkte følge av dette – og lovkrav i HMS - er etablering av en internkontrollrutine for elektro i samarbeid med Wiig elektro.

Feil på elektro er den hyppigste årsak til brann. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for all elektro i egen leilighet, og at denne tilfredsstiller lovkravene. Bruk alltid godkjent elektriker for elektrisk arbeid.

Brannsikkerhet

Manglende brannsikkerhet er styrets andre hodepine etter å ha lest OPAK sin rapport. Rapporten avdekker store mangler i forhold til lovverket. Det er av denne grunn inngått en spesialavtale med Theramax for utførelse av en brannteknisk vurdering av blokk 1 og 2.

Blokk 3, 4 og 5 har tilsvarende konstruksjon som blokk 2, mens blokk 1 har en annen konstruksjon. OPAK har antydnet in investering for 1 million kroner for at lovkravene skal tilfredsstilles.

Manglende vedlikehold

Dette er ikke noe nytt, men bare enda en påminning om den alvorlige situasjonen i sameiet. Det gjøres hele tiden noe, men vi har dessverre ikke nok penger til vedlikeholdsprosjekter i det omfang som er nødvendig. Saken ble forverret når det nå er avdekket råte i reisverket i 1. etasje i blokk 1. Rekkverkene – spesielt på stuesiden – er også moden for å skiftes ut.

Styret er veldig klar over alt som må gjøres – og at dette vil koste masse penger, og langt ut over de 300.000 – 400.000 kr vi har til ekstra årlig vedlikehold med dagens husleie.

Hva koster vedlikehold?

Vedlikehold koster penger – mye penger. I årets budsjett, hvis vi ser bort fra bytte av varmtvannsbereeder og det som ble innbetalt ekstra for malearbeid, har vi 400.000 kroner å bruke på ekstra vedlikehold (utover normalt årlig vedlikehold).

Ved en uendret husleie gir dette 2 millioner kroner i løpet av 5 år (400000*5). OPAK har til sammenligning beskrevet nødvendig vedlikehold til 4,4 millioner for de neste 5 årene. Og da er rehabilitering av rekkverk på balkongene ikke tatt med. En rehabilitering som vil koste mye penger.

Husleieøkning i 2011

Husleien må økes i 2011 for at vi skal kunne utføre mer av det prekære behovet for vedlikehold og for å sikre bygningene med hensyn til brannsikkerheten.

Det er helt på det rene at husleien må kraftig opp. Vi har to muligheter for å få inn 4,4 millioner kr:

- 1) Alle eiere betaler inn et stort beløp en gang.
- 2) Kraftig økning i husleien hver måned fra og med 2011.

Mulighet 1. En stor engangsbetaling

Sameiet trenger 4,4 millioner kroner relativt raskt. Vi har 119 leiligheter å fordele dette på. Det gir 37.000 kroner for hver eier å betale inn.

Mulighet 2. Kraftig økning i husleien

Sameiet trenger 4,4 millioner for ekstra vedlikehold. OPAK sier at vedlikeholdet bør være gjort innen 2015. det gir oss i realiteten 4 år. Økt husleie må dermed gi sameiet 1,1 millioner i året. Det tilvarer ca 50% husleieøkning i 2011. Husleie på 1068 kr i dag, øker da til ca 1600 kr. Husleie på 1738 kr i dag, øker da til ca 2600 kr.

Styret har hjemmel til å øke husleien fra 1.1.2011, og vil gjennomføre en viss økning. Hva som blir endelig finansieringsløsning og husleieøkning, vedtas på årsmøtet våren 2011.

Container

Styret har bestilt en container, for sameiernes avfall, som høsten 09. Den settes ved blokk 3 den 12/10, og fjernes om morgenen 14/10.

Spesialavfall, el-artikler, bilbatteri, maling, bildekk, hvitvarer, etc. kan **IKKE** kastes her.

Brannsikkerhet

Er du klar over ditt ansvar for brannsikkerheten:

1) **Brannstiger** – for tredje og fjerde etasje

Blokkansvarlig vil gjennomføre en enkel demonstrasjon i bruk av brannstigene for tredje og fjerde etasje i nær fremtid.

Beboere i 3. og 4. etasje er selv ansvarlige for å forstå hvordan brannstigen fungerer.

2) **Garasje:** Her er det strengt forbudt å oppbevare brennbart avfall, maling, gass eller kjemiske artikler. (Dette gjelder også de lave garasjene utenfor blokk 1).

3) **Branninstruksen** på oppslagstavlen MÅ alle sette seg inn i. Hva gjør du hvis det brenner til natten? Hvor er sameiets samlingsplass v/brann?

3) **Elektrisk anlegg i din leilighet** skal være i godkjent stand. Dette er ditt ansvar, som eier. Du vil kunne bli stilt økonomisk ansvarlig, hvis feil ved ditt el-anlegg forårsaker brann.

Lekeapparater - HMS

Reglene om HMS krever en årlig kontroll av lekeapparater i sameiet.

Denne er nå gjennomført for 2010.

Lekeclass mellom blokk 1 og 2: Alt ok

Lekeclass ved blokk 3: Ikke kontrollert

Lekeclass ved blokk 5: Huskesetene er i for dårlig stand, og må byttes. Hengestang må fjernes, p.g.a. råte. Nye huskeseter vil bli kjøpt i 2011.

Brudd på sameiets regelverk

Styret har igjen mottatt klager på løse hunder i sameiet, og eiere som ikke bryr seg om reglene. Årsmøte må vurdere hva som bør gjøres, der eier nekter å følge regelverket i sameiet.

Det er et generelt problem med beboere som ikke gidder å følge regelverket, samtidig som styret i dag har begrensede muligheter til straff.

Søppel i bod og på plen

Beboere må slutte å sette fra seg "ting og tang" i søppelboden utenfor containere i håp om at noen fjerner dette for dem!

Gressplenen utenfor blokkene er ikke en søppeldyng, hvor du kan kaste juletrær, ølbokser, plastflasker, tøyfiller, klær, papir, aviser, blomster, etc.

Vaktmester må rydde ha en ryddig plen, for å få klippet gresset!

Ligningsverdi

Du vil ikke lenger få ligningsverdi fra Brækhus Dege. Verdien blir nå beregnet ut fra hva du oppgir til myndighetene innen 15. oktober 2010.

Bruk BOA, hvis du ikke vet antall kvm P-rom. Se hva som står i taksten, hvis du har tatt vare på den fra den gang du kjøpte leiligheten.

De fleste tre-roms i blokk 2-5 i andre-fjerde etasje er på 78 – 80 kvm BOA, avhengig av bod i gang.