

# Tangen V Borettslag

**24. november 2024**

## Førjulsbrev

Styret har hatt en travel høst med større og mindre saker som har blitt behandlet.

### 1. Vedlikehold

Styret takker for god innsats under høstdugnaden, der vi blant annet malte garasjedørene i Tangen terrasse og vi fikk skiftet en del takplanker på garasjeanlegget i Blomsterveien. I tillegg er alle garasjedørene i anlegget i Konvallveien malt. Det gjenstår en del arbeid på garasjene spesielt i Blomsterveien, så arbeidet fortsetter til våren.

Det er bestilt nye loftstrapper til 4 manns boligene. Styret forventer at disse vil bli levert og montert før nyttår.

Det har ikke vært igangsatt større vedlikeholdsprosjekter hittil i år, i påvente av fasadeprosjektet. Kostnadene til planlagt vedlikehold har derfor vært mindre i 2024 enn i foregående år. Styret har i oktober igangsatt en kartlegging av tilstanden på takene i borettslaget. Kartleggingen skal følges opp med reparasjoner av de feil og mangler som avdekkes. Dette omfatter også oppføring av pipehatt på de bygningene som mangler det.

Styret forventer at takreparasjonene vil innebære en stor utgift for borettslaget, og denne må dekkes inn på budsjettet for 2025.

### 2. Skadedyr

Videre har styret mottatt flere varsler om skadeverk forårsaket av rotter. Noen av sakene er blitt dekket av borettslagets forsikring, mens andre har vi måtte ta av eget budsjett.

Styret ber alle beboere innstendig om å avstå fra å mate egne dyr utendørs. Det gjelder også mating av fugler. Dette for å hjelpe til å holde bestanden av skadedyr nede og på avstand.

### 3. Lekkasje og fukt

Etter sommeren har det vært flere lekkasjer i borettslagets bygninger, som har krevd umiddelbar utbedring. Styret minner om at andelseierne har ansvar for tilsyn med og vedlikehold av røropplegg på kjøkken, bad og vaskerom. Husk å rense alle sluk og avløp minst to ganger i året.

Styret har også mottatt flere rapporter om fuktinntrenging i kjeller gjennom grunnmur. Her ønsker vi om minne om at borettslaget er bygget med råkjellere, og disse krever god og riktig lufting for å unngå oppblomstring av sopp av ulike slag. Det samme gjelder loftene, som er bygget som kaldloft. Andelseierne står selv ansvarlige for å sikre godt klima i kjeller og loft dersom disse er innredet. Styret vurderer nå eventuelle tiltak for fuktsikring i fellesarealet i firemannsboligene.

#### **4. Økonomi, budsjett og husleie**

Borettslagets økonomi har i 2024 vært tilfredsstillende, men det skyldes i hovedsak at det ikke har vært igangsatt større vedlikeholdstiltak. Det har imidlertid nylig vært en betydelig prisøkning på sentrale utgiftsposter som kommunale avgifter og forsikringspremier. Disse postene vil også få en vesentlig prisøkning i 2025. Dette, sammen med økte vedlikeholdskostnader, vil måtte dekkes inn på budsjettet i 2025.

For å sikre et forsvarlig budsjett, ser styret seg nødt til å øke husleien fra og med januar 2025. Det vil bli sendt ut et eget skriv om dette til andelshaverne.

#### **5. Fasadeprosjektet – omkledning og etterisolasjon**

Styret jobber videre med prosjektet og er i kontakt med to andre borettslag på Tangen som har oppgradert fasadene for å få tips og mer informasjon om kostnader og gjennomføringsmetoder.

#### **6. Internkontroll, helse-, miljø- og sikkerhet**

Styret holder på med den årlige internkontrollen, særlig hva angår helse-, miljø- og sikkerhet-feltet (HMS). Det reviderte hoveddokumentet legges ut på hjemmesiden [www.tangenv.no](http://www.tangenv.no).

Styret minner om den årlige røykvarslerdagen 1. desember, og ber alle om å skifte ut batterier i brannvarslere som ikke er dekket av avtalen med Sikring 24. Operatøren av brannvarslingssystemet, Sikring 24, utfører årlig kontroll og skifte av batterier i de tilkoblede brannvarslerne.

Styret viser for øvrig til rundskrivet om elektriske anlegg, brannvern og våtrom/loft/ventilasjon som vi ber andelseierne lese og forholde seg til. Rundskrivet finner du her: [2024-11-24 Rundskriv HMS](#).

Styret jobber videre med lyssetting av fellesstiene, og håper å finne en løsning tidlig neste år.

Etter utfordringer rundt avfallskontainer for restavfall som vanligvis plasseres ut i sammenheng med dugnadene, samt økende bevissthet om behovet for sortering og

gjenbruk, har styret vedtatt å avvikle denne ordningen. Vi anmoder andelseierne om heller å benytte seg av miljøbil-ordningen, <https://folloren.no/levering-av-avfall/miljobilen/>. Det blir heretter altså ikke fremsatt avfallskontainer for restavfall.

## **7. Elbillading**

Antallet elbiler i borettslaget er økende, og dermed også ladebehovet. Etter tilgjengelighetsproblemer i vår virker nå driften av de to laderne ved garasjeanlegget i Tangen terrasse å være stabil. Vi oppfordrer brukerne til å lade om natten så langt som mulig – dette hjelper oss å holde ladeprisen nede – og å flytte bilen etter ladeøkten.

## **8. Vegetasjon**

I høst har flere greiner på store trær knekt i vinden og falt ned. En furugrein falt ned på bordet på lekeplassen i oktober. Heldigvis ble ingen skadet av hendelsen. I november knakk greiner av et piletre i Blomsteveien 16D og la seg over en elektrisk kabel. Samtidig falt en furugrein ned på en gammel telefonkabel til Tangen terrasse 63. Takk til alle som bidro med varslings, og til rask og trygg utbedring begge steder.

Styret vil engasjere Ekorn trepleie til å foreta en befaring av alle store trær i borettslaget med sikte på å fjerne greier og sikre trær som utgjør en risiko. Styret oppfordrer alle andelshavere til å melde fra om greiner og trær som de mener kan utgjøre en risiko for omgivelsene.

## **9. Tangentoppen**

Proessen med opprydding og beplanting på uteområdene som grenser til Tangentoppen nærmer seg nå endelig ferdigstilling. Styret er i løpende dialog med utbyggeren om gjenstående arbeider for fullbyrdelse av avtalen fra 2018.

## **10. Snømåking**

Styret har inngått avtale med Bjørn Killingmo om snømåking vinteren 2024/2025. Dette omfatter måking og strøing rundt garasjeanleggene og i stikkveien i Blomsterveien.

Styret vil til slutt ønske alle en fin førjulstid!

