

Tangen V Borettslag

Rundskriv

21. desember 2023

Styret ønsker alle en riktig God Jul og et Godt Nytt År!

Sett fra styrets side har 2023 vært et "rolig år" i borettslaget. Litt løst og fast:

Økonomi, budsjett og husleie

Borettslagets økonomi er god og det blir ingen økning i husleien fra nyttår. Budsjettet for 2024 er vedtatt av styret med inntektsside kr. 3.791.656 og utgifter på kr. 3.644.500. Lån på kr. 3,2 mill nedbetales med 1,6 mill før nyttår, noe som vil redusere renteutgiftene merkbart i 2024.

I samsvar med vedtak om å fjerne ordningen med depositum i forbindelse med leie av garasje, er Usbl i gang med tilbakebetaling av tidligere innbetalte beløp. Det er ikke fullt samsvar mellom depositumkontoen og de registreringer hhv. Usbl og styret har gjort. Sannsynligvis vil dette spørsmålet først bli avsluttet i 2024.

Det er forsinkelser mht. den fulle iverksettelsen av generalforsamlingsvedtaket fra 2021 om å øke «kvadratmetertillegget» for tilbygg/påbygg/utvidelser fra 4 til 10 kr. pr. m². I noen tilfeller har det vært innkrevd for lite i forhold til det areal som er registrert, og i noen tilfeller for mye. Det er også noen forskjeller mellom styrets registreringer og det som er oppført i forsikringspolisen. Det er tidkrevende å få sjekket alt. Vi vil ta enkeltsaker opp med aktuelle andelseiere.

Internkontroll, helse-, miljø- og sikkerhet

Styret er ferdig med den årlige internkontrollen, særlig hva angår helse-, miljø- og sikkerhet-feltet (HMS). Neste år vil bl.a. belysning av fellesområder/ gangveier stå sentralt. Selve det reviderte hoveddokumentet legges ut på hjemmesiden www.tangenv.no.

Det er sendt ut et eget rundskriv om elektriske anlegg, brannvern og våtrom/loft/ventilasjon som vi ber andelseierne lese og forholde seg til. Operatøren av brannvarslingssystemet, Sikring 24, vil ventelig foreta årlig kontroll og skifte av batterier i januar-februar.

Styret setter nå også i gang utskifting/kontroll av pulverapparatene i leilighetene og i fellesområdene.

Fasadeprosjektet

Arbeidsgruppen nedsatt av styret ledes av nestleder Jørgen Hals Todalshaug. Det

ble i november innvilget Enova-stønning med max. 75 % av utgiftene til energikartlegging i borettslaget. Etter å ha innhentet flere tilbud om energikartlegging og forprosjektering har styret inngått kontrakt med Usbl om dette, med pris hhv. 120.000 og 95.000 kr. Målet er å ha godt nok beslutningsgrunnlag presentert for generalforsamlingen i april-mai slik at prosjektet kan igangsettes senere i 2024 eller så tidlig som mulig i 2025. Slik det nå ser ut, - og basert på Usbl's erfaring med oppgraderinger i andre borettslag på Nesodden, vil nok de samlede kostnadene bli høyere enn de estimerer som ble presentert til generalforsamlingen i april i år. På den annen side kan det også komme endringer i de offentlige støtteordningene som kan være til vår fordel.

Vedlikehold

Arbeidet med garasjene har gått greit i år. Reparasjon og oppgradering av anlegget i Blomsterveien vil fortsette peu-en-peu også neste år, inkl. noe utskifting av panel, maling, reparasjon av porter. Også belysning. Neste år forutsettes noe vedlikehold også av anleggene i Tangen terrasse og i Konvallveien.

Loft

Styret arbeider med en så fullstendig oversikt over tilstanden på loftene som mulig. Som kjent har vi såkalte "kaldloft". I noen tilfeller har endringer, inkl. tildekking av spalter og legging av isolasjon ført til skade etter fukt som følge av at loftet er blitt for tett. I prinsippet må slik skade utbedres for andelseiers regning, med mindre det kan dokumenteres at styret har vært informert eller innforstått med endringen. Se i denne sammenheng også det nylige rundskrivet om elektriske anlegg m.v. nevnt tidligere i dette brevet.

Parkering

Kommunen har plutselig satt opp forbudsskilt flere steder, særlig i Konvallveien. Årsaken er tilfeller hvor verken nødeter eller avfallsbil har kunnet passere mellom parkerte biler. Kommunen anfører også utfordringer for brøytemateriell. Styret har tidligere foreslått at et stykke av Konvallveien på venstre side nedover fra Blomsterveien ble markert med parkering forbudt. Skilt har nå uventet dukket opp på motsatt side. Det har ikke lyktes oss - tross purringer - å få svar fra kommunen om dette eventuelt skyldes en misforståelse.

TV/internett

Det later til at utrulling av den nye tjenesten fra Telia har gått greit. For mange har endringen medført en ikke ubetydelig besparelse. Det gjenstår å montere nye kontakter inne i leilighetene. Telia har foreløpig ikke varslet mer spesifikt om dette.

Rotter og andre skadedyr

Også i år har enkelte meldt om infestasjon, inkl. i bygg som nokså nylig (2021-22) har vært gjenstand for beskyttelsestiltak/gnagersikring i regi av Anticimex. En automatfelle plassert i kum i Blomsterveien har trolig "tatt" en god del rotter i 2023. Firma Rentokil driver rottebekjempelse utendørs, inkl. jevnlig inspeksjon av åtebokser. Fellesforsikringen dekker bekjempelse (utryddelse) av skadedyr innendørs,

men ikke utbedring av skader som ev. har oppstått. Også maur er bl.a. omfattet. Hovedprinsippet gjelder fortsatt om at det er den enkelte andelseiers ansvar å holde boligen fri for skadedyr.

Tangentoppen

Prosjektet med de fire miniblokkene er nå ferdig og utbygger er også godt i gang med avtalen med borettslaget av 2018 som gjelder hager, gjerder og adkomst. Det angår primært andelene i Blomsterveien 25, 27 og 29 hvor det i mange tilfeller har vært direkte dialog mellom andelseierne og utbyggerne.

Hageavfall, annet avfall, utemiljø

Etter styrets syn har håndteringen av hageavfall gått greit i år, etter gjenåpning av deponiet/komposten bak garasjene i Blomsterveien. Mange kaster imidlertid fremdeles for store greiner etc. Det betyr ekstra arbeid med komprimering. Styret har fortsatt å bekjempe "hagerømlinger" og mener at dette problemet er under god kontroll hos oss.

Restavfall og annet avfall skal håndteres etter retningslinjene til Follo Ren. Jevnt over har vi god kapasitet i avfallscontainerne. Om nødvendig kan juletrær også i år kastes på deponiet bak garasjene i Blomsterveien.

Styret har med 50 %-støtte fra Usbl's bomiljøfond anskaffet en hagebenk fra Remontér. Den er foreløpig plassert på "utsikten" ved ladestasjonen i påvente av en mer endelig beslutning om sted til våren.

Vann

Laget betaler en felles regning for vann og avløp som del av de kommunale avgiftene. Samlet forbruk er av kommunen i 2023 estimert til 8116 m³. Det er fra før montert automatisk avleste vannmålere i nesten alle andelene. Styret har spurt kommunen om det ikke nå burde ligge an til individuell avregning og fakturering. Kommunen har foreløpig svart at de beholder prinsippet med en felles regning for hver eiendom pr. bruksnummer. Mao. en felles regning for borettslag. De opplyser at vannforbruket hos oss ikke på noen måte er unormalt.

Til sist vil vi minne om at andelseierne heller ikke i år bør sette opp julenek eller mate småfugler i borettslaget. Slik mating kan gi næring også til rotter og mus som vi absolutt ikke vil ha rundt oss.

Styret