



Informasjon fra styret i BaB

Dato: 15. okt. 2020

Hei alle sammen,

Dette året har vært preget av Covid-19 krisen og et omfattende arbeid med å detektere og utbedre mange utvendige vannlekkasjer. Kostnadene for å utbedre vannlekkasjer, råtne panelbord, vinduskarmer og skyvedører har vært betydelige. For å dekke økte vedlikeholdskostnader i tiden fremover er det nødvendig å øke avsetning til fellesutgifter med 5 prosent fra 1. jan. 21.

Covid-19 faren er ikke over. Styret oppfordrer alle beboere til å utvise respekt for de anbefalte tiltak gitt av våre helsemyndigheter. På anmodning fra beboerne har vaktmester satt opp en automatisk håndspritdispenser i avfallsrommet. Dette gir mulighet for å holde god hånddesinfeksjon ved besøk i avfallsrommet.

Det er utgitt egen informasjon om Covid-19 både som oppslag ved inngangen til heisene og på hjemmesiden til BaB. For oppdatert informasjon om coronaviruset henvises det til hjemmesiden til regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/tema/Koronasituasjonen/id2692388/>

eller helsenorge.no: <https://helsenorge.no/koronavirus>

Utbedring av lekkasjer og andre slitasjeskader

I løpet av året har det vært flere leiligheter som har hatt vannlekkasjer og skader på vinduskarmer, dørkarmer, avløpsrør og terrasser som må utbedres. Alle skadene er funnet og arbeidet med å utbedre disse pågår. Enkelte dørkarmer ut til terrassene/altanene er så skadet at hele døren er blitt anbefalt skiftet ut. Utskifting av dører til terrassene er svært kostbare. For å fordele kostnadene over tid, er utskifting og reparasjon av noen dører utsatt til 2021.

Det er flere årsaker til at skadene har oppstått. Hovedårsaken er en kombinasjon av at bygningsmassen har satt seg noe, ettersyn og vedlikeholdet har ikke vært godt nok, området er mer utsatt for lokale værforhold og slitasje enn materialvalget tåler. Vi har også erfart at dørkarmene ut til terrassene er svært utsatt. Dette fordi dørene har stort og tungt glass, som ikke de relativt tynne dørkarmene er sterke nok til å bære. Dette medfører at hver gang vi åpner og lukker døren presser det tunge glasset på dørkarmene, slik at de løsner i skjøtene. Over tid vil vann presses inn og treverket begynner å morkne og sprekke opp.

Utskifting av fuktig og råtne paneler på heishus og viftehus

Utskifting av utvendig trepanel på heishuset og viftehuset på taket av C-blokken er ferdig. Oppdraget ble gjennomført av byggmester Geir Mørkestøl AS. En har gjort noen små endringer i forhold til den originale løsningen. Dette fordi den opprinnelige løsningen rett og slett ikke var god nok og medførte store fukt og råteskader på treverket. Visuelt sett er det nesten ingen endring. Rivning- og malingsarbeid ble gjennomført som frivillig dugnadsinnsats.

Økning i avsetning til fellesutgifter

Styret har i samarbeid med Sørlandet Boligbyggelag vurdert vedlikeholdskostnadene i driftsbudsjettet for 2021. Med bakgrunn i økende vedlikeholdskostnader de siste årene, er det nødvendig å justere felleskostnadene for å dekke fremtidig driftskostnader. Justeringen av felleskostnadene gjennomføres i henhold til Lov om borettslag § 8-8 Oppgaver for styret samt i borettslagets vedtekter punkt 7-1 Felleskostnader og punkt 8-2 underpunkt 1 Styrets oppgaver.

Bygningsmassen er nå over 12 år gammel og borettslaget har ikke endret avsetning til vedlikeholdskostnadene de siste årene. I tiden fremover må en forvente et økt behov for vedlikehold for å ivareta og opprettholde standarden i eiendomsmassen.

Styret vil øke avsetning til fellesutgifter med 5 % fra og med 1. januar 2021. Avsetning til fellesutgifter vil dermed øke med ca. 215.000 kr. Konsekvensen for den enkelte eier i borettslaget er at driftskostnadene øker med ca. 60 kr pr. mnd. for de minste leilighetene og ca. 330 kr pr. mnd. for de største leilighetene.

På hjemmesiden til SBBL kan en finne oversikt over nåværende andel av felleskostnadene som påløper egen leilighet fordelt månedlig.

Se følgende lenke: <https://minside.bbl.no/SBBL/bolig/felleskostnader>

Plassering av løse gjenstander i oppganger og fellesarealer

I forrige informasjon til beboerne ble det informert om at flere beboere plasserer løse gjenstander i oppgangen utenfor sine leiligheter. Mange har vært flinke til å fjerne løse gjenstander fra gangene og rømningsveiene. Men det er enkelte beboere som ikke har gjort dette.

Husk at oppgangene er rømningsveier i tilfelle brann. Ifølge brannforskriften skal en sikre frie rømningsveier og at fremkommeligheten ikke reduseres. Plassering av dørmatter, sko og andre løse gjenstander i oppgangen er derfor ikke tillatt i henhold til brannforskriften. I tillegg hindrer det vaktmester i å rengjøre gangene effektivt.

Styret har gitt vaktmester beskjed om at han kan samle inn alle løse gjenstander i gangene og plassere dem ved hovedinngangen i 1. etasje. Der vil de kunne hentes av de respektive eiere. Dersom noen løse gjenstander ikke blir hentet innen en uke, vil vaktmester lagre dem i en måned på lager før de blir levert til avfallshåndtering.

Det er inngått ny TV og internettavtale med Telia Norge

Styret har inngått ny TV og bredbåndsavtale med Telia Norge. Telia kjøpte GET AS i 2019 og GET har dermed skiftet varemerke til Telia. Inneværende GET-avtale på tre år utløper 1. des. 20. Styret har innhentet tilbud på Tv- og internettjenester fra aktuelle leverandører. Det beste og billigste tilbudet mottok vi fra Telia. Vi opprettholder tilsvarende TV- og internettilbud som vi har i dag. Noe høyere internetthastighet 30 MB inn/ut. Prisen blir 289 kr/mnd. mot 304 kr i dag. Avtalen varer i 3 år. Den enkelte eier står fritt til å avtale raskere internett og flere TV-kanaler med Telia for egen regning.

Utleie av boligen

Leier du ut din leilighet? Husk at all utleie skal registreres. Dette gjøres enkelt på: www.sbbl.no -> Min side. Velg «Bolig -> Utleie» i menyen. Registrering av leietaker er viktig for at styret skal ha oppdatert kontaktinformasjon på alle beboere til enhver tid i situasjoner som brann, vannlekkasjer, strømbrudd, vedlikehold med mere. Viser ellers til borettslagets vedtekter og boregler.

Kontroll av utsatte punkter i borettslaget

Med bakgrunn i at flere leiligheter har hatt vannlekkasjer og skader på vindus- og dørkarmer vil styret i samarbeid med vaktmester gjennomføre kontroll av utsatte områder i alle leiligheter. Dette i et forsøk på å begrense omfanget av eventuell skader eller skader i bygningsmassen. Hjemmelen for denne kontrollen er stadfestet i Lov om burettslag § 5-17 Vedlikehold o.a. frå laget samt i borettslagets vedtekter punkt 5-2 underpunkt (4).

På runden vil vi sjekke:

- mulige lekkasjepunkter på altaner og terrasser, vindus- og dørkarmer
- skader på kledning, vindus- og dørkarmer
- røykvarsler og brannslukningsapparat
- ventiler og viftefilter
- dør låser og hengsler
- skade på terrasse glassrekkverk
- Vannrenner på terrasser

Styret iverksetter denne kontrollen for å kunne planlegge vedlikehold og redusere skadekostnader. Kontrollen vil starte i slutten av oktober og vil pågå til slutten av november. Varsel om dette vil komme i god tid før kontrollen og vil gjennomføres i samarbeid med den enkelte beboer.

Behov for frivillige til dugnad

Fra tid til annen er det behov for frivillige til å gjøre enkle konkrete dugnadsjobber, som ikke krever mange frivillige. Dette er mindre dugnadsjobber som kommer i tillegg til den store felles vårdugnaden. Ofte dukker dette behovet opp om høsten og vinteren. Eksempler på dette kan være mindre vedlikeholdsarbeid innendørs i fellesarealer, som rustfjerning og maling av dører, vegger og rør. Ved behov vil styret forespørre beboerne pr. e-post om de kan stille på dette vedlikeholdsarbeidet. Arbeidet som skal utføres vil bli beskrevet og det er helt frivillig hvorvidt en vil delta. Normalt er dette mindre vedlikeholdsarbeid som ikke krever mange deltakere, men vil koste ganske mye for fellesskapet dersom vi skal engasjere profesjonelle til å utføre dette arbeidet.

Til slutt ønsker styret å gi en spesiell takk til:

- Gunnar Borø for dugnadsinnsats i forbindelse med maling av heis- og viftehuset på C-blokken.
- Per Oskar Bessesen for beising av terrasse møblene.
- Odd Lennart Libak og Svein Sødal for pussing og maling av rustne dørstokker i felles garasjeanlegg.
- Hagelaget på 9 personer for vedlikehold av terrassebeplantningen.
- Gunnar Malm og Inge Nøvik for organisering og ledelse av årets Boccia-konkurranser.

Beste hilsener

Bystranda Aveny Borettslag

Styret v/ Ellen, Morten, Renate, Ove, Bjørn og Joel