



www.soliehagen.net

Soliehagen Boligsameie

ePost: soliehagen.bs@mittvbbl.no

9. oktober 2021

Informasjonsbrev oktober

Til beboerne

1. Male-prosjektet

På ekstraordinært styremøte 31. august vedtok styret å forhandle ny kontrakt med Malermester Odd Jansen & Sønn AS som har kommet med det mest interessante tilbudet på vasking og maling av alle sju husene med 2 strøk. Oppstart blir så tidlig som mulig i 2022 og med mål om ferdigstillelse innen 1. juli 2022.

Det ble arrangert et orienteringsmøte onsdag 15. september hvor status ble gjennomgått og de fremmøtte fikk anledning til å stille spørsmål. Det var dessverre veldig få som møtte opp. Det viktigste av informasjonen er imidlertid allerede sendt ut til seksjonseierne.

Kontrakt med Malermester Jansen AS er nå signert.

2. Ny elektriker-avtale

Styret har nå signert avtale med Rygge Elektro AS som ansvarlig for EL i sameiets fellesanlegg. De vil utføre årlige inspeksjoner og nødvendig vedlikehold.

Vi har forhandlet en 2-delt avtale, hvorav den ene delen er for dere sameiere som skulle ha behov for el-tjenester.

For andelseiere som ønsker å bruke Rygge Elektro privat tilbyr avtalen dette:

- reaksjonstid uforutsette/kritiske hendelser:
3 timer på hverdag / 4 timer på helg
- Reaksjonstid planlagt service/Vedlikeholdsarbeid:
4 dager eller etter nærmere avtale
- Timepris elektriker: 650 kr pluss mva / 812,50 kr inkl mva
50% tillegg for overtidarbeid på hverdag, 100% på helg
- Ingen kostnad for km/servicebil
- Materiell: normalsats minus 20%

Kontakt info: Rygge Elektro AS, Tlf 69 24 27 25

ePost: post@ryggeelektro.no

Adresse: Ryggeraet 27, 1580 RYGGE

Vedlikehold av NIBE

Mellom de årlige service-besøkene er det viktig at beboerne selv gjør nødvendig løpende vedlikehold på NIBE-systemet: renser filter, sjekker luftinntaket (over kjøkkenvinduet, i første etg under den hvite ventilhette, i annen etg oppunder takskjegget), og sjekker trykket på tanken slik at vi er klare for en kaldere høst når anlegget antagelig vil gå litt mer og oftere. Hvordan du sjekker og renser dette står beskrevet i manualen:



Soliehagen Boligsameie

www.soliehagen.net

ePost: soliehagen.bs@mittvbbl.no

<https://www.soliehagen.net/444138790>

Filter kan kjøpes på nett:

<https://www.ventilasjonsfilter.no/index.php/nb/home/filter-til-nibe/nibe-fighter-100-detalj>

NIBE filtermatte 2x1 meter. Klippes til selv. Dette er mye billigere enn å kjøpe ferdig-klippede filter i pakker.

Filter bør skiftes **minst 2 ganger pr år**, men helst hver 3.måned.

Skifte av filter står forklart i manualen: <https://www.soliehagen.net/444138790>

3. Brannsikkerhet i leiligheten

I alle leiligheter er det montert brannvarslere, disse varslerne er seriekoblet med leiligheten under/over. I første etasje er det også montert et vanntåkeanlegg.

Styret minner om at dette er en sikkerhetsfunksjon for alle beboere og at det betegnes som felleseie.

Det er derfor forbudt å koble ut, manipulere eller utøve arbeid på dette systemet selv.

Har du problemer med anlegget skal styret og Trysilhus kontaktes snarest for utbedring.

Dette angår sikkerheten til våre beboere, og vi tar derfor dette på største alvor. Dersom brannvarslerne med overlegg kobles ut, manipuleres eller lignende av beboer selv så er dette grunnlag for mislighold.

Husk sikkerheten for våre naboer og sameiere, vi har ingen å miste

4. Skjemmende maling



Dette var nok et uheldig øyeblikk, men vi henstiller til at alt arbeid på sameiets fellesområde må foregå uten at det oppstår permanente skader eller fare for skade på annens eiendom.

Samt en liten påminnelse om at lakkering fort kan skape trøbbel hvis vinden tar tak og blåser lakkfarge mot bekledning, dører, vinduer og biler etc.

Styret ber om at dette fjernes av vedkommende som har jobbet med lakk på dekket utenfor bodene i nordenden av Hus 4.

5. Utelysene

For å sikre oss godt utelys når vi nå går mot en mørk vinter er det skiftet 30 stk lyspærer i utelysene. Det er skiftet til en ny type LED pærer som vi forventer vil vare lenger, samt ikke være like blendende som noen av de eksisterende



Soliehagen Boligsameie

www.soliehagen.net

ePost: soliehagen.bs@mittvbbl.no

lysene. Resten av pærene vil bli skiftet fortløpende etter hvert som de gir dårligere lys.

6. Vedlikeholdsråd for utvendige trapper, terrasser og altaner

Vi ønsker å påminne om at det er viktig at nødvendig vedlikehold gjennomføres og at man tar vare på sin seksjon. Vi har sett at det kan være tegn til manglende vedlikehold ved flere av leilighetene og dette er ikke heldig for sameiets helhet, ei heller for din leilighet og dens verdi.



Styret anbefaler at det benyttes terrassebeis med lys brun, gylden farge på utvendige trapper på Hus 1, Hus 2 og Hus 7, f.eks «Gylden halm», kulør U-802 som bildet av blande-etiketten viser.

Samme beis anbefales for terrasser og altaner.

Denne beisen er kjøpt hos Flygger, Thu og Johansen AS, Carlbergveien 4 (på Høyden bak Rygge storsenter), men det antas at også andre produsenter har denne fargen.

Spesielt for utvendige trapper:

Denne beisen anbefales altså for utvendige trapper på Hus 1, Hus 2 og Hus 7. Disse husene har trapper i trykkimpregnerte materialer.

På de øvrige husene: Hus 3, 4, 5 og 6 er det montert trapper fra Drømtrappor og disse er behandlet på annen måte.

Drømtrappor bør vedlikeholdes med **Träskydd 02** som fås kjøpt hos Obs Bygg, eller tilsvarende produkt som passer. (se vedlegg «Drømtrappor» på siste side og beskrivelse av behandlingen).

Styret har avtale med firma All Byggservice AS om at de som ønsker å kjøpe jobben med å beise terrasse, veranda, inngangsparti eller utvendige trapper kan bestille og få utført jobben for egen regning.

De som ønsker dette kan ta direkte kontakt med:

All Byggservice AS
Ole Jonny Torp
Tlf 977 32 416
Mail allbs@hotmail.com



Soliehagen Boligsameie

www.soliehagen.net

ePost: soliehagen.bs@mittvbbl.no

for å gjøre avtale om tidspunkt og pris for jobben.

Firmaet informeres om anbefalt fargekode og de to forskjellige impregneringsmåtene.

Vi minner om seksjonseiernes vedlikeholdsplikt nedfelt i sameiets vedtekter.

Dersom du er usikker eller trenger råd, ta gjerne kontakt med oss i styret så vil vi hjelpe deg dere så godt vi kan.

7. Garasjeporten

Det er gjort en kontrollmåling av kjørehøyden inn i garasjen som på skilt over døra er oppgitt til 2,10 meter. Det viser seg at beslag og motorkobling oppunder garasjetaket gir litt mindre fri høyde enn skiltet angir (2,07 m), og dette er jo skummelt i fht ansvaret sameiet har dersom noen skulle subbe oppunder med kjøretøy som dokumenteres å være maks 2,10 meter. Styret vil få montert et nytt skilt som angir fri høyde til maks 2,05 meter. Inntil videre vil skiltet bli tapet over.

8. Budsjett 2022

Styret har på styremøte 5.oktober vedtatt budsjett for 2022.

Melding til seksjonseierne om endringer i de månedlige innbetalingene er sendt ut som egen melding fredag 8.oktober.

Budsjettforslaget er innmeldt til VBBL samme dato.

9. Plenfleckene ved inngangspartier i Hus 1, 2, 5, 6 og 7

Det har vært skapt tvil om beboere skulle ha privat bruksrett og vedlikeholdsplikt på disse flekkene.

Styret har sjekket kommunens reguleringsplan for området og de betingelsene som er gitt ved byggetillatelsen.

Av dette framgår det klart at disse flekkene er definert som fellesareal.

At noen beboere pynter opp med blomster og slikt har styret ikke noe imot.

Men det er altså ikke akseptabelt med tiltak som hindrer felles bruk – f.eks avgrensing med gjerde eller hekk.

Flekkene vil heretter bli klipt av den innleide gartneren dersom ingen hindringer står i veien.

Hilsen styret



www.soliehagen.net

Soliehagen Boligsameie

ePost: soliehagen.bs@mittvbbl.no

Vedlegg: Drömtrappor



HANTERING OCH MONTERING

Utvändiga trappor i trä

Våra utomhustrappor tillverkas av norrländsk kämflu som har ett naturligt motstånd mot väder och vind. Steg och vangstycken är limmade med lim godkänt för bärande träkonstruktioner och uppfyller kraven enligt EN 301 (för limtyp I i serviceklasserna 1, 2 och 4) samt DIN 68141. Ytorna är behandlade med OrganoWood Träskyddssystem, Träskydd 01 och Träskydd 02.

Träskydd 01 är ett kiselbaserat medel som ger virket ett röt- och flamskydd - detta appliceras en gång och behöver inte läggas på igen.

Träskydd 02 är en emulsion som ger träet vattenavstötande egenskaper - detta är också applicerat innan leverans men behöver, precis som olja, bättras på ca vartannat år.

Förvara gärna trappan utomhus men under tak fram till uppsättning.
Låt inte delarna ligga i vatten.

Använd rostfri skruv för utomhusbruk vid montage och infästning av trappan.

Vi förutsätter att trappstarten förankras mot betonggrund med ett vinkeljärn eller annan infästningsanordning för att hålla trappan i ett stabilt läge men också för att undvika att ändträ ligger direkt mot mark.

Med rätt hantering, skötsel och underhåll bör trappornas livslängd vara jämförbar med ett normalt trädäck utsatt för samma väderförhållande.