



Soliehagen Boligsameie

Hjemmeside: www.soliehagen.net

ePost: soliehagen@mittvbbl.no

23. april 2024

Oppsummering etter beboermøtet 15.april

1. Dugnad

Årets dugnad ble fastsatt til fredag 3 og lørdag 4.mai. (ev søndag 5.).

Vi ønsker å finne en ny leder for Miljø- og trivsel-gruppa, og gruppa trenger flere engasjerte medlemmer. Camilla er for tiden styrets kontaktperson for dugnaden, men hun trenger noen hjelpere.

En ung dame meldte seg til å delta i gruppa og ga faktisk et tilsagn om en mulighet for å ta ledervervet neste år.

De som kan tenke seg å være med på forberedende arbeid kan melde fra til henne: Soliehagen 34 / camilla@xto.no / 473 48 689.

Det sendes ut en egen invitasjon til dugnaden via mail. Etter ønske fra beboermøtet distribuerer vi også invitasjonen i postkassene.

2. Kollektivt ansvar

Vårt sameie representerer et felles ansvar for hver enkelt av oss. Hvis det observeres søppel eller rot, er det ønskelig at beboere tar initiativ til å rydde og fjerne søppel, eller ved behov, rapportere dette til styret. Styret arbeider for å legge til rette for vedlikehold og oppgradering av fellesarealene, ved å disponere felleskostnadene på en effektiv måte. Dette inkluderer organisering og finansiering av nødvendige tjenester som snømåking, strøing, feiing, gressklipping, og annet vedlikehold. Vi oppfordrer til samarbeid og proaktivitet blant beboerne for å opprettholde et rent og tiltalende bosted for alle og for å holde felleskostnadene nede.

Vi setter pris på små bidrag som blomstervanning på sommeren, plukke opp ev søppel som ligger på området vårt, si fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

3. Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan med et 5 års perspektiv, slik at vi kan forskyve planen med ett år ved hver budsjettbehandling.

(se neste side)

- Hva gjør vi med hekkene?
- Hva gjør vi med grasfleckene ved inngangspartiene?
- Hva gjør vi med jordforbedring?

Vi sa i fjor at vi ønsket å fjerne hekkene langs terrassene. Men alt må prioriteres både tidsmessig og økonomisk, og vi opplever at alle tjenester blir stadig dyrere og det er derfor begrenset med handlerom i budsjettet vårt. Nesten alle planene vi hadde for uteområdene i fjor har vi måttet sette litt på vent. Men det jobbes stadig med en større plan for uteområdene våre.

Hekkene ble ikke klippet i fjor, **men i år skal Camilla klippe hekker. Og det er viktig at ingen klipper uten å koordinere med Camilla slik at hekkene blir mest mulig like.**

En del av grasfleckene ved inngangene er i veldig dårlig forfatning – for lite jord, for tørt for at graset skal trives. Den verste plassen er grasfeltet ved postkassene i nordenden av Hus 7. Denne må vi få gjort noe med i år. Og den visne rogn på



Soliehagen Boligsameie

Hjemmeside: www.soliehagen.net

ePost: soliehagen@mittvbbl.no

lekeplassen skal bort.

4. **Parkering på uteområdet**

Vi har i vinter oppfordret til å ikke parkere for tett innpå nedkjøringen til garasjen slik at adkomsten blir trang. Det samme gjelder parkering for tett opp mot innkjøringen fra Solveien. Dette vil bli tydelig merket når vi nå skal merke opp p-plassene på nytt.

Vi minner også om at det kun er tillatt med stopp for av- og pålessing på gangveiene langs husrekkene. Vi har ansvar for at utryknings-kjøretøy skal komme til enhver tid. Minner også om at hastighetsgrensen inne på områdene er 10 km/t, dette gjelder også fellesgarasjen.

Vi har kjøpt inn en maskin og maling for revitalisering av oppmerkingen av parkeringsplassene og håper å få gjort det i løpet av dugnaden.

Beboere i 1.etg i Hus 2 klaget på at de er plaget av biltrafikk på sein kveld / natt på veien mellom Hus 1 og 2. Parkering med tomgang og høy musikk.

Styret henstiller til de som måtte føle seg truffet å medvirke til at dette opphører..

5. **NIBE, vedlikeholdsansvar**

Styret arbeider med ansvarsavklaring angående drift og support av NIBE-anleggene. Dette er aktuelt etter hvert som det oppstår slitasje på anleggene. Styret ønsker å få regler om dette inn i vedtektene og vil komme med forslag til neste sameiermøte.

6. **Brannsikkerhet og brannvern**

Den årlige VVS-service'n som gjennomføres er en del av brannsikkerheten iom kontrollen av at røykvarslere fungerer som de skal.

Styret ønsker også å vurdere innføring av en felles kontroll av brannslukningsapparatene som skal finnes i hver leilighet. Det er en forutsetning at disse kontrolleres periodisk slik at de virker som de skal hvis det oppstår en situasjon, ellers vil de kun være en falsk trygghet.

Det ble diskutert og det ble også vist til en retur-/innbytteordning som tilbys.

Det var stor interesse for opplegget Camilla presenterte, der man lager en kollektiv-avtale med et firma som henting hjemme og periodisk service for en fast pris. Dersom styret finansierer avtalen slik at den gjelder ett apparat pr leilighet kan firma også til by service etter samme prinsipp for de som har flere apparater og fakturere den enkelte pr apparat over ett.



Vedlikeholdsplan 2024 - 2028

Boligsameiet Soliehagen

Vedlikeholdsplan 2024-28

Sist oppdatert: 12.02.2024

Nr	Beskrivelse	Type	2024	2025	2026	2027	2028	5 års plan
Planlagte tiltak / ønsker								
1	Vurdere påfylling av plenjord, fjerning av hekk.	Utv						0
2	Fallsikring lekeareal, påfyll av bark. Utført 23	Utv						0
3	Utskifting av råde	Utv	20 000	25 000	25 000	25 000	25 000	120 000
4	Pergola i atrium (utsatt)	Utv	40 000					40 000
5	Rengjøring av garasjen	Gar		10 000		10 000		20 000
	Husvask og tak/takrenner mot bekken	Bygg	30 000		30 000		30 000	90 000
Periodisk vedlikehold								
6	Årlig avsetning til vedlikeholdsfond (inkl betjening av lån)	Bygg	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	1 500 000
7	Rådekontroll periodisk hvert 5. år. Utføres av VBBL	Bygg	15 000					15 000
8	Årlig dugnad, mai. Egen dugnadsgruppe organiserer.	Utv	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
9	Årlig VVS / brannsikring (røykvarsler og vanntåke) Vedlikeholdsavtale Trysilhus. Januar. (indeksregulert etter rørleggerindeks)	VVS	133 731	140 418	147 438	154 810	162 551	738 948
10	Årlig driftsavtale kloakkpumpestasjon. Sulzer. Indeksregulert	Bygg	14 196	14 906	15 651	16 434	17 255	78 442
11	Årlig driftsavtale garasjeport (med utskifting av slidedeler pr år) NY AVTALE	Gar	20 625	20 625	20 625	20 625	20 625	103 125
12	Fellesgarasje, brannsikring, årlig driftsavtale på automatisk slukkesystem. Testkjøring av sytemet pr år. Indeksregulert.	Gar	21 216	22 065	22 727	23 408	24 111	113 526
13	Test, ev skifte av 4 håndslukkeapparater i fellesgarasjen hvert 5.år. (sist utført 2021)	Gar		3 000				3 000
14	Sjekk av EL-sikkerheten i fellesanlegg (garasjeanlegg, boder og utebelysning) hvert 5. år. Avtale med elektriker. (sist utført januar 2020)	EL		5 000				5 000
15	Generell EL-kontroll og forefallende vedlikehold	EL	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	60 000
16	Fellessområde, sommer/vinter-vedlikehold (klipp, vann, brøyt, strø etc)	Utv	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	525 000
17	Drift infrastruktur lading, mobil ab ICE pr år i 5 års perioden ekskl finansutgifter	Gar	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	11 175
			724 003	670 248	690 676	679 512	708 777	3 473 216
Finanskostnader (betjening av lån)								
18	Renter (6,75% pr januar 24).	Utv	85 000	70 000	58 000	45 000	30 000	288 000
19	Avdrag pr år i 5 års perioden (siste år 2029)	Utv	175 000	190 000	202 000	215 000	230 000	1 012 000
			260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	1 300 000
	Anslag driftskostnader totalt		984 003	930 248	950 676	939 512	968 777	

Saker fra beboerne:

Håkon-Andreas Foss og Jeanine King

- Endring av gressområdet ved postkasser (Hus 7) til brostein som en forlengelse av nåværende brostein. Dette gressområdet utsettes for mye slitasje pga parkering, noe som gjør det vanskelig for gress å gro og resulterer i en fordypning som samler søle. (se bilde)
- Forslag til ny felles fargekode til beis av treverk i trapp og terrasse. Ønsker en beis med mer lik fargetone til malingsfarge på ytre fasade. Ikke nødvendigvis like mørk, men samme fargetone (brun framfor gylden).
Eksempel på bilde på neste side)

Det settes i gang arbeid for å finne fram til en fargetone som de fleste kan like.

Tomislaw Strbak har foreslått samme endring som a) GrASFlekk ved postkassene



Soliehagen Boligsameie

Hjemmeside: www.soliehagen.net

ePost: soliehagen@mittvbbl.no



Ved postkasser Hus 7

Grasflekken ved postkassene har vi planer om å få gjort noe med i løpet av året.



Eksempel på alternariv trappefarge

Vi er altså i gang med å vurdere ny fargetone som fellesfarge. Ingen skal beise trapp eller terrasse / altan før det er besluttet ny fargekode. Det vurderes om det kan være fornuftig at styret organiserer felles innkjøp.

Hilsen styret