



www.soliehagen.net

Soliehagen Boligsameie

ePost: soliehagen@mittvbbl.no

Beboermøte i Soliehagen 3.april 2025

Oppsummering

Takk til alle som møtte opp – styret setter stor pris på engasjementet fra dere beboere. Nå ser vi frem til en trivelig dugnad, og ikke minst til lysere dager med vår og sommer i vente.

Vi vil samtidig minne om at det er gjort innkjøp av en høytrykkspyler som fritt kan lånes av beboerne.

Uteområdene og fellesgrill står også til disposisjon – vi håper de blir flittig brukt og bidrar til hyggelige stunder i nabolaget.

1. Dugnad – dagen vi gir en hjelpende hånd for fellesskapet

Årets dugnad ble fastsatt til følgende datoer:

- Onsdag 7. mai
- Fredag 9. mai
- Lørdag 10. mai

For å gi flere muligheten til å delta, prøver vi i år med en ekstra dugnadsdag midt i uka. På denne dagen planlegger vi å feie parkeringsplassene og området rundt garasjene, samt høytrykksspyling av belegningssteinsområder. Dugnadsgruppen ønsker å få en kontaktperson i hvert hus som kan holde oversikt over eventuelle oppgaver som bør utføres i nærområdet.

Miljø- og trivsel gruppen trenger alltid flere engasjerte medlemmer. Therese Ulfsrud er leder for gruppen og kan kontaktes på:

therese.ulfsrud@protonmail.com eller telefon 469 34 389

Kontaktpersoner som ble har meldt seg:

Hus 5: Frank Andre Svartdahl, Soliehagen 56

Hus 6: Andreas Haaland, Soliehagen 30

Hus 7: Jeanine King, Soliehagen 12

Følges opp av Therese for å få tak i kontaktpersoner for de øvrige husene.

De som ønsker å bidra, kan melde seg til henne.

En egen invitasjon til dugnaden vil bli sendt ut.

2. Felles ansvar og styrets arbeid for sameiet

Vårt sameie representerer et felles ansvar som hviler på hver enkelt av oss. Vi oppfordrer alle beboere til å bidra til et rent og ryddig miljø ved å ta initiativ til å fjerne søppel og rot som observeres, eller rapportere dette til styret ved behov. Styrets arbeid handler ikke bare om å sørge for vedlikehold og oppgradering av fellesarealene, men også om å sikre at sameiet fremstår som et attraktivt og velholdt sted å bo. Gjennom effektiv forvaltning av felleskostnadene legger styret til rette for nødvendige tjenester som snømåking, strøing, feiing, gressklipping og annet vedlikehold.



I tillegg er styret opptatt av å forvalte verdiene i sameiet på en måte som både ivaretar dagens behov og bidrar til å øke verdien av både sameiet som helhet og den enkelte bolig. Dette arbeidet styrker ikke bare trivselen for beboerne, men gjør også sameiet mer attraktivt for potensielle kjøpere. Vi oppfordrer alle til samarbeid og proaktivitet for å skape et trivelig og verdifullt bosted for alle, samtidig som vi sammen kan bidra til å holde felleskostnadene på et ansvarlig nivå.

3. Vedlikeholdsplan

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

Boligsameiet Soliehagen

Vedlikeholdsplan 2025-29

Sist oppdatert: 20.02.2025

Nr	Beskrivelse	Type	2025	2026	2027	2028	2029	5 års plan
	Planlagte tiltak / ønsker							
1	Vurdere påfylling av plenjord, fjerning av hekk / trær.	Utv	150 000					150 000
2	Falsikring lekeapparat, påfyll av bark. Utført 23	Utv						0
3	Utskifting av røte	Utv	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
4	Pergola i atrium (utsatt)	Utv	40 000					40 000
5	Rengjøring av garasjen	Gar	10 000		10 000		10000	30 000
6	Husvask og takfukrenner mot bekken	Bygg	30 000		30 000		30000	90 000
	Periodisk vedlikehold							0
7	Årlig avsetning til vedlikeholdsfond (inkl betjening av lån)	Bygg	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	1 500 000
8	Vedlikehold NIBE	VVS	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
9	Råtekontroll periodisk hvert 5. år. Utføres av VBBL	Bygg		15 000				15 000
10	Årlig dugnad, mat. Egen dugnadsgruppe organiserer.	Utv	10 000	10 000	10 000	10 000		40 000
11	Årlig VVS / brannsikkerhet (røykvarslere og vannlåke) Vedlikeholdsavtale Trysilhus. Januar, (indeksregulert etter røfleggerindeks)	VVS	140 418	147 439	154 811	162 551	170 879	775 898
12	Årlig driftsavtale Kjøkkpumpestasjon. Sølter, indeksregulert	Bygg	14 906	15 851	16 434	17 258	18 118	82 385
13	Årlig driftsavtale garasjeport (ny industriport) NY AVTALE februar 25)	Gar	11 000	11 330	11 670	12 020	12 381	58 400
14	Fellesgarasje, brannsikkerhet, årlig driftsavtale på automatisk slukkesystem. Testkjøring av systemet pr år, indeksregulert.	Gar	22 065	22 727	23 409	24 111	24 834	117 146
15	Test, ev skifte av 4 håndslukkeapparater i fellesgarasjen hvert 5 år. (sist utført 2024)	Gar					3 000	3 000
16	Avtale med Brannvern tjenesten om periodisk kontroll av brannslukkere	VVS					50 000	50 000
17	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
18	Generell EL-kontroll og forefallende vedlikehold	EL	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	60 000
19	Fellesområde, sommer/vinter-vedlikehold (klipp, vann, brøyt, strø etc)	Utv	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	780 606
20	Drift infrastruktur lading, mobil ab ICE pr år i 5 års perioden eksl finansutgifter	Gar	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	11 175
			847 624	789 382	826 618	799 354	895 612	4 158 591
	Finanskostnader (betjening av lån)							
21	Renter (7,0% pr januar 24).	Utv	75 000	61 000	47 000	32 000	16 000	231 000
22	Avdrag	Utv	185 000	199 000	213 000	228 000	244 000	1 069 000
	pr år i 5 års perioden (siste år 2029)		260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	1 300 000
	Anslag driftskostnader totalt		1 107 624	1 049 382	1 086 618	1 059 354	1 155 612	

Vedlikeholds- og tiltaks-planen må oppfattes som en liste over ønskede aktiviteter, en blanding av huskeliste for faste utgifter og nødvendig og ønskede vedlikeholdsaktiviteter. Det er ikke et budsjett, men et hjelpemiddel når budsjett skal settes opp.

4. Parkering på uteområdet

Vi minner 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 frem til enhver tid.

Minner også om at hastighetsgrensen inne på områdene er 10 km/t, dette gjelder også fellesgarasjen.

5. Styrende dokument for fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

Vi ønsker en helhetlig plan for uteområdene våre, slik at de forvaltes på en ryddig og estetisk måte til glede for alle beboere. For å sikre en felles forståelse og et langsiktig perspektiv, har vi utarbeidet et dokument med retningslinjer for hvordan fellesområdene vedlikeholdes og utvikles. Dette dokumentet fungerer som et styrende tillegg til vedtektene og gir



www.soliehagen.net

Soliehagen Boligsameie

ePost: soliehagen@mittvbbl.no

føringer for bruk og vedlikehold av fellesarealene. Det er utformet som et levende dokument, noe som betyr at det kan justeres og oppdateres ved behov for å tilpasses nye ønsker og utfordringer.

Dokumentet er tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

<https://www.soliehagen.net/443797426/styrende-dokumenter?t=1738859298329>

Innmeldte saker fra beboerne:

1. Utbedring av gresset ved postkassene på Hus 7

Flere forslag framkom. Belegningsstein synes ønsket framfor asfalt.

2. Ønsker flere sykkelstativ utendørs

Vi vil vurdere antall stativer i garasjen, synes som det er mange ledige plasser i stativene der. Det er ønske om å få plassert ut stativer ute på de plassene som er antydnet som sykkelparkering på utomhusplanen (der hvor det er lagt belegningsstein). Spesielt et ønske om stativ mellom Hus 3 og 4. Utestativer bør festes i bakken eller til en vegg.

3. Prosjekt uteområde - jordforbedring og fjerning av hekk.

Plan for uteområdene var vedlagt invitasjonen til møtet og var også tilgjengelig på møtet. Vi minner om at planen er et levende dokument som vil bli justert etter sameiets økonomi, beboernes ønsker, samt hva som kan utføres gjennom dugnadsinnsats. Hva vi kan få til selv på dugnad vil ha stor betydning for det totale kostnadsbildet.

Økonomisk vurdering:

Planen for uteområdene vil bli justert fortløpende i samsvar med sameiets økonomi, tilgjengelige midler og eventuelle uforutsette utgifter. Vi prioriterer de prosjektene som er nødvendige for å opprettholde driften, samtidig som vi ivaretar en sunn likviditet og sørger for at vi har tilstrekkelige midler tilgjengelig på konto.

Vi oppfordrer alle beboere til å delta på dugnader da dette kan redusere kostnadene for vedlikehold og prosjekter vi kan prioritere. Vi vil kontinuerlig vurdere hvor mye vi kan utføre selv før vi tar inn eksterne leverandører, noe som kan bidra til å holde kostnadene nede. Prosjektene for uteområdene henger tett sammen med vår 5-årige vedlikeholdsplan, og vi sørger for at det blir tatt hensyn til både nødvendige oppgraderinger og beboerne ønsker. De ulike sakene i Excel-dokumentet blir vurdert etter hva som er viktigst for å opprettholde driften, samt hva som har innvirkning på vår likviditet og økonomiske stabilitet på lang sikt.

4. Tre felling langs grensa mot Solveien BRL.

Dette inngår som en del av prosjektet for uteområdene. Kommunen har ikke innvendinger mot utførelsen av arbeidet. Solveien BRL har frist til å svare på siste forespørsel. Og vi avventer nå deres tilbakemelding.

Når svar foreligger, vil vi kunne vurdere videre fremdrift og nødvendige tiltak.

5. Planlegge og budsjettere for utvendig vask av hus.

Vi er i arbeid med å innhente priser for husvask i løpet av året. Dette vil deretter bli vurdert i sammenheng med sameiets økonomi og andre prioriterte prosjekter. Det er allerede gjennomført befaringer og vi jobber med å finne riktig utførende part for arbeidet.

Når alle tilbud med priser er mottatt, vil vi gjøre en helhetlig vurdering før endelig beslutning tas.

Beslutning tas på samme måte som alle andre saker i sameiet, der hensynet til økonomi, likviditet, prioritering og vedlikeholdsbehov veier tungt. Vi vurderer hva som er nødvendig for å ivareta bygningsmassen, samt hva som kan vente uten at det går ut over bygningenes tilstand og drift.



www.soliehagen.net

Soliehagen Boligsameie

ePost: soliehagen@mittvbbl.no

6. Behov for avklaring om bruk og tiltak på nabotomt

Har vært i kontakt med kommunen som henviser til grunneier. Det er gjort flere henvendelser til Trysilhus om saken, men uten å få noe gehør.

Styret vil på ny henvende seg til Trysilhus i håp om å få til en dialog.

7. Hekk på høyre side langs gangvei til hus 3 og 4 forslås fjernet helt.

Begrunnelse:

Beboere i hus 3 og 4 kan ikke kjøre helt fram til inngangsdørene for av- og pålessing av varer, henting av mindre «gangføre» personer, henting med sykebil f.eks. slik som i resten av husene i sameiet.

Enighet om å fjerne denne hekken så raskt som mulig.

Styret gjør en vurdering om det skal tas inn ekstern leverandør eller om jobben kan gjøres på dugnad.

HMS-informasjon til beboere

HMS (helse, miljø og sikkerhet) er også en viktig del av det å sikre et trygt og godt bomiljø.

Vi legger derfor ved en påminnelse om dette samt en huskeliste over viktige sjekkpunkter som beboere enkelt kan gjøre selv. Ta deg tid til å studere denne HMS-informasjonen som du finner på de to neste sidene.

Det er viktig å huske på at:

ALLE BEBOERE ER PLIKTIGE TIL Å FØRE TILSYN MED EGNE BOENHETER

HMS-informasjon til beboere

(helse, miljø og sikkerhet)



BevarHMS er et HMS- og internkontrollsystem for boligselskap, se bevarhms.no.

I boligselskapet ønsker vi å skape et trivelig og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi er opptatt av blant annet brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesarealer og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som boligselskap må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til boligselskapet ved styret og til deg som beboer.

Alle beboere er pliktige til å føre tilsyn med egne boenheter. Dette for å forebygge faren for brann, feil på det elektriske anlegget, vannlekkasjer m.m. Derfor har vi i boligselskapet, som en del av vår internkontroll, utarbeidet et informasjonsskriv med en sjekkliste som du gjennomgår for din leilighet. Dette utføres en gang i året.

Beboers ansvar (egen boenhet)	Boligselskapets ansvar
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget. - Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning. - Kontrollere at brannverntiltak er i orden og eventuelt melde fra til boligselskapet ved mangler. - Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer. - Melde fra til styret dersom en har fått skadedyr i egen boenhet. - Melde fra til styret ved andre feil og mangler som kan gå ut over naboer eller som skal følges opp av boligselskapet. Inkludert feil på det elektriske anlegget i fellesarealer. - Egenberedskap: Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Les mer på sikkerhverdag.no	- Etablere og utøve nødvendig internkontroll (egenkontroll). - Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder. - Følge opp feil og mangler som rapporteres inn. - Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeidet.

Husk å gjøre deg kjent med branninstruksen. Der står det viktig informasjon om hvordan du bør gå frem dersom du oppdager en brann. Det gjøres oppmerksom på at alle beboere selv har ansvar for å forsikre sine egne eiendeler (innboforsikring).

Et trygt og godt bomiljø er vårt felles ansvar!

Med vennlig hilsen
 Styret i boligselskapet

HMS-SJEKKLISTE

Nr	Sjekkpunkter	Sikkerhverdag.no
1	Er rømningsveier (vinduer og dører) i orden og lett å komme til. Gjennomgå rømningsveier og hvordan en bør opptre ved brann med alle i husstanden, spesielt barna.	Se mer info
2	Er røykvarsler i orden (testes)? Røykvarslere bør testes jevnlig, og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Røykvarslere skal ikke være eldre enn 10 år. Husk å skifte batteri jevnlig. Se mer informasjon om plassering og krav til antall røykvarslere på sikkerhverdag.no . Lyden fra en røykvarsler skal høres tydelig på soverom med lukket dør.	Se mer info
3	Er brannslukkingsutstyret i orden? Husbrannslange: Skal være tilkoblet kran. Rull ut hele slangen og kontroller at kranen og munnstykke på slangen virker og at slangen er uten sprekker. Håndslukkerapparat: Sjekk at manometerpilen står på det grønne feltet. Pulverapparat vendes for å hindre at pulveret klumper seg.	Se mer info
4	Er sikringsskapet i orden – ingen varmgang og nøkkel på plass? Alt som ikke trenger å være i sikringsskapet ryddes vekk. Sjekk om kursene er tydelig merket. Sjekk at sikringene er skikkelig tilskrudde. Er det en sikring som går ofte, eller er veldig varm, må dette kontrolleres av elektriker. Vi anbefaler å ha en lommelykt stående i skapet.	Se mer info
5	Er elektrisk utstyr som ledninger, stikkontakter, støpsler, lamper m.m. i orden? Ser du svimerker er dette et alvorlig faresignal. Bruk ikke for sterke lyspærer. Ovner må ikke tildekkes eller komme nær brennbart materiale som gardiner og møbler. Vifteovn og løse lamper må aldri benyttes på barnerom. Se opp for løse og varme stikkontakter og støpsler, sprukne ledninger og unngå i størst mulig grad bruk av skjøteledninger.	Se mer info
6	Skrur du av elektriske apparater på forsvarlig måte etter bruk? Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel slås alltid av når du forlater boligen. Rengjør lofilteret etter bruk av tørketrommelen. Dersom vaskemaskin/tørketrommel må benyttes mens du sover, plasser en røykvarsler slik at den gir tidlig varsel om røyk/brann (røykvarsler plasseres ikke så nære at damp aktiverer røykvarsler. Ha slukkemiddel og lommelykt mellom soverom og maskin). Hvis du ikke har montert timer (tidsur), trekk ut støpsel til utstyr med termostat som kaffetrakter, vannkoker, krølltang m.m. Ikke trekk i ledningen!	Se mer info
7	Har du vurdert behovet for komfyrvakt? Tørrkoking er en hyppig brannårsak. Har du lett for å glemme å skru av kokeplaten, finnes det utkoplingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid. For eldre og funksjonshemmede kan hjelpemiddelsentralen i kommunen gi nærmere informasjon. Kravet til komfyrvakt kom i 2010 for alle nye boliger. Dersom det i en eldre bygning legges opp ny elektrisk kurs til komfyr gjelder samme krav til komfyrvakt.	Se mer info
8	Er det fare for vannlekkasje? Vannslanger og avløpsledninger til oppvaskmaskin bør skiftes dersom de er eldre enn 10 år. Sjekk for lekkasjer bak/under oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmtvannsbereder og vask (vannlås) på kjøkken og bad. Kontroller at avløp fra vaskemaskin og oppvaskmaskin er godt festet. Rens sluk i gulv minst 1-2 ganger for året (avhengig av bruk). Har du terrasse eller balkong med sluk, rens jevnlig etter behov. Gjør deg kjent med hvor stoppekran til egen boenhet er plassert.	
9	Ventilasjon Er lufteventiler i vegg, over vindu eller fra ventilasjonsanlegg åpne? Dette sikrer frisk luft inn og fuktig luft ut av leilighet. Det er også viktig å regelmessig rengjøre avtrekksvifta over komfyren. Fettet som samler seg i filteret kan lett ta fyr ved overoppheting. Dersom du har egen varmepumpe – husk å støvsuge støvfiltrene i innedelen. Har du har eget ventilasjonsanlegg i leiligheten - husk å skifte filter, se bruksanvisning.	