

*trivsel og godt bomiljø
- for både store og små*



Nyhetsbrev



Hei!

Først- tusen takk til alle som stilte opp på høstdugnaden. Det ble et fint resultat, og det var også positivt å kunne møtes fysisk igjen rundt en kaffekopp og matbit.

Og ikke minst- velkommen til nye beboere i Tæruddalen borettslag 😊

På vår hjemmeside tbl.lettstyrt.no finner du mye nyttig info. Her ligger også protokoller fra våre generalforsamlinger - helt fra 2008. Det kreves ikke innlogging.

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR ALLE TUN:

- Det meste av tundugnadene er gjennomført.
- Et lekeapparat ved tun 1 skal utbedres på grunn av råte i treverket.
- Nytt huskestativ ved tun 7 er delvis montert. Nå mangler det bare selve huskene.
- Det vil også bli montert et nytt stativ ved tun 5. Dette vil først skje etter at Kommunen har utbedret dreneringen opp mot skogkanten. Dette vil skje i løpet av våren/sommeren neste år. Det var i utgangspunktet signalisert at dette skulle skje før jul, men det kan synes som dette uteblir.
- Til neste år vil styret foreta en analyse for en mulig omlegging til LED-lys i lyktestolpene. Her må det gjøres en kostnadsvurdering i henhold til investeringen, og det vi evt. sparer på av strømutfgifter og vedlikehold. Lyktestolpene skal også vatres og males. En evt. omlegging til LED vil komme med i budsjettet for 2023.

VEDLIKSHOLDSPLAN FOR BORETTSLAGET:

- For noen år siden ble det montert ventilasjonsluker i de fleste rekkehusene. Styret skal foreta en ny gjennomgang av hvilke boenheter som evt. mangler dette over nyttår.
- Ny sand til sandkassene er på plass. Husk at det er viktig at tunene vedlikeholder sandkassene jevnlig. Det vil si å fjerne ugress når det oppstår, vende sanden innimellom, og evt. fjerne dyreekskremitter.
- På forespørsel fra en beboer som vil tilleggsisolere loftet, har styret tidligere i år presentert en ny isolasjonsløsning (ICOCELL), og som vi vil anbefale. Styret har hatt en grundig anbudsrunde. Konklusjonen ble at Naturbygg- og som har stått for det meste av vedlikeholdet i borettslaget de siste 15-årene - har kommet med det beste tilbudet når det gjelder pris og kvalitet. Mye av isolasjonen er fra 80-tallet, og det kan være svært hensiktsmessig at det byttes ut. Grunnen er bedre isolasjon, langt mer brannhemmende enn glava, og er svært forebyggende mot insekter og mus - siden det inneholder salter. Vi vil komme tilbake med mer detaljer, og ulike pristilbud over nyttår. Dette har å gjøre med tykkelsen på isolasjonen man velger, i tillegg om man velger å fjerne den gamle isolasjonen selv.

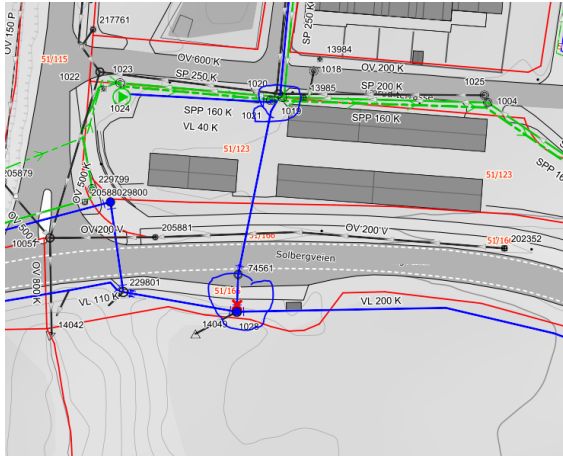
Merk at dette er et tilbud til beboere, og ikke et krav, ettersom dagens isolering er i henhold til gjeldende regler.

Borettslaget vil ikke dekke for denne kostnaden. Et foreløpig estimat vil ligge på rundt 16 000kr, inkl. moms, for isolasjonen (30 cm), og at de fjerner glavaen.

HMS:

- Vi oppfordrer alle til å foreta en elsjekk av huset hvert 5 år, eller når man er nyinnflyttet. Dette koster rundt 5000kr, og er et viktig brannforebyggende tiltak.
- Sjekk batteriene i røykvarslerne, og vend pulverapparatene (minst et par ganger i året).
- I disse mørketider; pass ekstra godt på ved bruk av levende lys.
- Mange kjører dessverre for fort langs Tærudstien, og styret har fått en god del henvendelser og bekymringer tilknyttet dette. Styret har vært dialog med kommunen angående montering av portable fartsdumper langs Tærudstien. Kommunen gjorde en fartsmåling i Tæruddalen i to uker tidligere i sommer- basert på forespørsel fra borettslaget. De satte opp en liten lasermåler utenfor nr. 39 ved fotballbanen. Styret fikk info om dette først i etterkant, fordi de ikke ville at noen skulle endre kjøreadferd, eller påvirke resultatet deretter. Alle målingene viser til et resultat som er klart under 30 km- som er laveste fartsgrense på en kommunal vei. De vil derfor ikke igangsette noen øvrige tiltak. Styret fikk også en bekreftelse fra Kommunen om at en ikke kan montere såkalte portable fartshumper på kommunale/offentlige veier.
- Styret her sendt en henvendelse til Tæruddalen skole om det mange opplever som til dels uforsvarlig sykling og bruk av elektriske sparkesykler fra skoleungdom. Dette gjelder spesielt langs Tærudstien. Styret har også registrert at skolen selv har gått aktivt ut i bl.a. sosiale medier og delt samme budskap.

- Kommunen vil utføre gravearbeid i syd i nov./des. på grunn av bytte av vannledningen som går under Solbergveien, og inn på parkeringsplassen. Her skal det etableres en ny kum. Konsekvensen er at det er noen få parkeringsplasser som vil bli berørt for en periode. Styret vil sende ut et eget varsel om dette.



- Viktig at alle benytter sin garasje plass til bilen, da det er et stort press på parkeringsplasser. Styret vil likevel påpeke at borettslaget er tross alt heldige med et betydelig antall gratis gjesteparkingsplasser, i tillegg til det store parkeringsområdet ved lysløypa.

NY SKØYETBANE:

- Montering av en ny vannpost ved fotballbanen er straks ferdigmontert. Det er som tidligere nevnt, nødvendig med en egen isolert vannkilde med to returventiler for å forhindre at drikkevann blir kontaminert. Nye stokker rundt fotballbanen er også ferdigmontert. På grunn av det svært fuktige været den siste tiden, vil graveentreprenøren vente litt med å fullføre fotballbanen.

RENTOKIL:

- Det kjente skadedyrfirmaet, Rentokil, har plassert ut 5 giftbokser ved en husrekke ved tun 4. I fjor høst var det temmelig stor aktivitet av mus, og styret valgte å kjøre en test – i samråd med Rentokil- for å vurdere omfanget. Etter en ny vurdering, anses det ikke som nødvendig å øke mengden av giftbokser i borettslaget, samtidig som boksene opprettholdes. Boksene er ikke til fare for andre dyr, eller mennesker. Rentokil påpeker også at beboere selv kan montere egne musefeller på loft/bod, samt viktigheten av at man klipper og steller hekker/busker som står tett inntil veggen.

JULEUMSFEST:

- Styret har så smått begynt å planlegge neste års 40-årsjubileum for borettslaget. Per nå sikter vi oss mot lørdag 3. september.

En foreløpig grovkisse er partytelt ved fotballbanen, servering av grillmat, diverse tunaktiviteter/lek for barn og voksne på dagen, i tillegg til underholdning for de voksne senere på kvelden.

Når det gjelder kostnadene for det hele, belager vi oss på at hver beboer (ikke barn under 18) betaler en viss symbolsk sum rundt 100-150 kr.

Mer detaljer kommer i løpet av våren, da vi også er avhengig av å vite litt mer om interesse og oppslutning før vi bestiller inn mat, underholdning m.m.

ØKONOMI:

- Når vi nå nærmer oss årets slutt, ligger vi godt an i forhold til budsjettet som er satt. Til note kom det ingen økning av felleskostnadene i år. En åpenbar grunn til at det ikke kom noen økning i år, er på grunn av den historiske lave renten.

Borettslaget forholder seg til en flytende rente, og det er alt for tidlig å skulle spekulere på en rentebinding. Grunnleggende sett anbefales det en flytende rente- så lenge man klarer å holde seg igjennom 7 gode år, som 7 mer krevende år. Om borettslaget går for en fastrenteavtale, forhindrer det også oss å bytte bank- og videre renteforhandlinger.

Hver husstand har hver en fellesgjeld, og som utgjør ca. 500 000kr. Dette defineres om kapitalkostnader under ens husleie. I all hovedsak skyldes denne fellesgjelden omfattende rehabilitering av borettslaget de siste 12 årene, inkludert nye garasjer.

Når det gjelder felleskostnader (selve driften av borettslaget) er det viktig å merke seg at en del stor av utgiftene følger faste kommunale utgifter.

Budsjettet for 2022 er fastsatt. Styret og Bori - vår forretningsfører- følger prinsippet om at man skal ha en jevn og fornuftig økning, fremfor store svingninger. Derav har vi også langsiktige vedlikeholds- og budsjettplaner.

Alle vil få et varsel i god tid om de økningene som kommer. Per nå kan vi si at det er snakk om ca. 150kr per husstand. Det er i all hovedsak basert på indeksregulering av faste kommunale utgifter, i tillegg til en økning av renteutgiftene.

Da gjenstår det å ønske alle en riktig så fin førjulstid! 😊

Med vennlig hilsen

Styret i Tæruddalen borettslag