

HESTHAUGEN SELEGREND BORETTSLAG – INFO FEBRUAR 2021

Styret har fått noen tilbakemeldinger og kritikk på manglende informasjonen i forbindelse med oppstart av installasjon av nytt brannvarslingsanlegg i borettslaget. Styret beklager at den eneste informasjonen var skjema som kom like før installasjonen skulle starte, det skulle selvsagt ha blitt gitt en grundigere og mer utfyllende informasjon til alle i forkant. Nå er oppstart av installering / montering satt litt på vent og styret vil nå kalle inn til **et beboermøte** så snart smittesituasjonen tillater det. Info om tid og sted vil komme så snart som mulig.

Styret ønsker å gi alle andelseierne best mulig informasjon og bakgrunn, og vil derfor i dette infoskrivet presentere litt faktainformasjon om installasjon og produkt. På beboermøtet vil vi benytte anledningen – når vi først har leid lokalet og andelseierne setter av noen timer – til å informere litt mer bl.a. om vedlikehold, økonomi og den generelle driften i Selegrend.

BRANNVARSLINGSSYSTEMET:

Styret har ansvaret, på vegne av eierne, for å sørge for at alle bygninger i borettslaget har et fullverdig brann- og røykvarslingsystem for alle. Det vises bl.a. til "*Forskrift om brannforebygging*" fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap der det stilles tydelige krav til røykvarslere og manuelt sløkkeutstyr i bolig, *sitat:*

"Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket".

Dersom styret ikke overholder sitt ansvar for å utføre nødvendige brannsikringstiltak, både i boenhetene og i fellesareal, vil det kunne stilles til ansvar.

Under her listes det opp litt fakta om anlegget som nå skal installeres:

- Det har et fullverdig røyk, gass og varme (ild) varslingsystem der en sentral blir varslet hvis sensoren oppdager slikt. Sentralen vil om nødvendig varsle brannvesenet og i tillegg vil den varsle deg og en gruppe som du selv kan installere på en app på mobilen. Den vil også bli satt opp slik at den varsler de nærmeste naboene (liste satt opp ut fra en vurdering av mulighetene for brannsmitte).
- Det blir installert en fuktighetsmåler i kjøkkenskapet ditt. Den vil registrere først og fremst vann (ved lekkasje), men også en økning i fuktigheten slik at en kan oppdage "skjulte" lekkasjer tidlig og dermed redusere mulighetene for følgeskade.
- Den har en sensor som registrerer bevegelse i rommet (innbruddsalarm). Denne alarmen går ikke til en sentral, men varsler deg og din gruppe. Sensoren aktiveres også ved brann, og vil da kunne registrere bevegelse og evt. varsle om det er folk inne i huset som brenner. Viktig informasjon for redningsetatene.
- Den har i tillegg en del tilleggsfunksjoner som *du kan velge* å opprette i din mobiltelefon (app), bl.a. en trygghetsalarm og en "follow me" funksjon samt litt mer.
- Systemet er også tilrettelagt slik at en kan benytte det til utsending av felles SMS-varsling til alle i forbindelse med hendelser, informasjon, påminnelser og annet.

NB – TEKST PÅ BAKSIDEN >>

Økonomi:

Styret har forhandlet fram gode priser og betingelser. Vi har valgt en modell der borettslaget har kjøpt (og eier) alt utstyr, en engangsinvestering på rundt 400.000 kr. Videre påløper det en månedlig avgift på rundt 100 kr. pr. andelseier som dekker alarmsentral, oppfølging, vedlikehold og service m.m.

Det må også nevnes at dette abonnementet gi oss en rabatt på mellom 15 og 25% reduksjon i forsikringspremien, forhandlingene er ikke avsluttet der. Videre har vi det faktum at dagens brannvarslingsanlegg i Løen / barnehagen er mer enn utgått på dato, reservedeler finnes ikke. Vi må i så fall anskaffe et nytt anlegg til en kostnad på rundt 50.000 + service og vedlikehold. Nå installerer vi det nye anlegget i Løen / barnehagen, og "sparer" dermed disse kostnadene. Totalt vil det dermed bli installert 265 sensorer i hus og i fellesanlegg, og kostnadene ved anlegget vil tas over ordinær driftskonto, ingen tillegg på felleskostnadene.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vedlikehold, både av bygningsmasse og eiendom er styrets plikt og ansvar, jfr. Lov om burettslag og lagets vedtekter. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere hva som er prekært og hva som kan vente. Men styret kan ikke unnlate å gjøre noe, og det er et faktum at *manglende vedlikehold* er mer kostnadsdrivende enn *målrettet vedlikehold*. Og vedlikeholdsarbeidet i borettslaget er utfordrende og omfattende, bl.a. begrunnet i terrenget (mye grunnvann), mangler i drenering, dårlige grunnmurer og sikring mot vanninntrenging.

Vi har også problemer med vanninntrenging fra tak, sløyser, nedløp etc. Her er det grove mangler i forbindelse med oppføring av husene, som forsterkes av det faktum at laget nå har passert 40 år, med den slitasje som da naturlig vil komme. En del vinduer og dører er også gamle, har trekk – kondens – lekkasjer, og må skiftes ut. Som kjent er det også igangsatt maling av alle husene, et arbeid som var helt nødvendig i forhold til tid og slitasje.

Heldigvis er det *mye* som er *positivt* også. Godt arbeid er utført, lekkasjer og drenering er ordnet, vinduer og dører skiftet, og mye annet godt arbeid er gjort. Standarden på borettslaget er god, og behovet for vedlikehold har minsket, men det er nok en del igjen.

Denne type vedlikehold er kostbart, og dekkes ikke over ordinært vedlikeholdsbudsjett, det må finansieres enten ved sterk økning av felleskostnadene eller ved låneopptak. Styrets konklusjon er at en kraftig økning av felleskostnadene ikke er akseptabelt, det vil belaste andelseierne på en uforholdsmessig måte. Det må derfor finansieres ved låneopptak, som vil fordele kostnadene over tid. Styret må vurdere størrelsen på låneopptak i 2021, både for å finansiere de kjente kostnadene, og ta høyde for større utfordringer innen vedlikehold.

OPPSUMMERT:

Det er altså styrets håp at ikke smittesituasjonen hindrer oss i å avholde et beboermøte i løpet av den nærmeste tiden. Hovedtema der vil i så fall bli:

- Sfty brannvarslingsanlegg
 - Her vil det også bli gitt en grundig informasjon om installasjon, bruk og tjenester
- Vedlikehold i borettslaget
 - En gjennomgang av en del utførte prosjekter, kostnader og resultat
- Økonomi og driften i borettslaget
- Sonelederordningen – dugnad – felles innsats
 - En drøfting om mulighetene for å engasjere seg og delta i felleskapet

Styret