

Infoskriv desember 2023



Styret og drift

Da er nok et år snart til veis ende. Forrige infoskriv kom i februar, og det er bare å beklage at vi ikke har fått distribuert flere i løpet av året. Målet er 4, men i år ble det dessverre ikke mulig pga. langtidsfravær ved sykdom for driftsleder.

Merk at det fortsatt løpende publiseres sammendrag fra alle styremøter på våre nettsider. Har du Facebook vil vi også

svært gjerne at du følger oss der. Vi håper ellers at dere finner infoen i dette skrivet nyttig, og ønsker dere alle en riktig god jul og et godt nytt år!

Mvh
Styret og drift



Oversikt felleskostnader fra 01.01.2024

Det er tidligere sendt ut eget varsel ang. økte felleskostnader fra 01.01.2024. Her er en oppsummering av fordelingen av denne på de ulike leilighets-størrelsene:

2-roms – 3 733,- pr. mnd.

Driftsdel: 2 753,- Renter: 322,- Avdrag: 200,-

3-roms – 5 167,- pr. mnd.

Driftsdel: 3 958,- Renter: 463,- Avdrag: 288,-

4-roms – 5 981,- pr. mnd.

Driftsdel: 4 642,- Renter: 543,- Avdrag: 338,-

Elektroniske fellesavtaler 458,- (tv og internett)

Leie garasjeplass 281,-

Oppgradering belysning til LED-armaturer (ENØK-tiltak)

Vi har i 2023 startet med å fornye og oppgradere vår belysning i alle bygg til LED-armaturer. I alle sykkelboder i 1. etasje (gammelt søppelrom) er lysbryter fjernet og ny led-lampe med bevegelsesensor er montert. Nå før jul får alle inngangsparti nytt utelys (som på bildet). Disse vil etter hvert bli innstilt slik at de kun lyser når det er mørkt ute.



Vi har også montert en test i SR51A der vi har erstattet all belysning i oppgangen (ikke i bodareal) med moderne led armaturer. Disse styres av bevegelse som betyr at de kun lyser når det er bevegelse (folk) i oppgangen. Testen ble vellykket og i løpet av 2024 vil alle oppganger i Midteggan få slik belysning montert. I tillegg til ny og bedre lysopplevelse får vi da også fordeler som lavere strømkost, økt brann sikkerhet og vesentlig mindre vedlikehold.



Planlagte tiltak/investeringer for 2024

Løpende vedlikehold

Det er budsjettet med kr. 1,9 millioner for løpende vedlikehold av bygninger og uteområder. I tillegg til dette kommer div. faste serviceavtaler på vedlikehold av utstyr.

Periodisk vedlikehold

Det er budsjettet med kr. 5,43 millioner til periodisk vedlikehold. I tillegg overføres kr. 3,3 millioner fra ubenyttede midler i budsjettet for 2023 til 2024. I dette ligger det blant annet følgende tiltak og prosjekter:

- Oppussing og nødvendig vedlikehold av kjøkken og sal på Revegården (utføres etter sommerferien)
- Oppussing, nødvendig vedlikehold og fjerning av asbestplater i verksteddel på vaktmestergarsjen (utføres 1. kvartal 2024)
- Utbedringer av tun Egga på området mellom forhager/veggliv på bygninger og grøntarealet
- Utbytting av belysning i alle trappeoppganger (55 stk.). Ny belysning blir led-armaturer med bevegelsesensor.
- Midler til oppgradering av sikringsskap i fellesarealer
- Vannsjekk og rørinspeksjon/vask i alle andeler/leiligheter. Dette prosjektet starter opp for tun Trøa i november 2023.

Ut over dette er det som vanlig satt av midler til løpende tiltak som kommer og går igjennom et driftsår for borettslaget.

Har du spørsmål til noe av dette kan driftsleder kontaktes.

Litt generell info

- Vi får dessverre fortsatt relativt mange henvendelser/klager relatert til hundehold. Vi vil derfor her igjen minne om følgende regler og tips.
Husk at det er båndtvang på borettslagets eiendom. Hundeføring må selvsagt tas opp og kastes på egnet sted. **I tillegg må man lede sin hund bort fra bygninger, oppganger og tun før den skal gjøre ifra seg!**
- I sammenheng med oppgraderingen av drifts-verksted i vaktmestergarsjen har vi sett oss nødt til å stenge tilbudet om lån av smøregrav inntil videre. Det vil bli gitt eget varsel om gjenåpning, men trolig blir det tidligst 1. april 2024. I forbindelse med avstengingen vil det bli etablert vask med tilgang på varmt og kaldt vann i rommet.

➤ ENDRET SKILTING AV P-PASSER OG TUN



Det har dessverre blitt et relativt stort problem at bensin/dieselbiler velger å parkere på plasser det er montert elbillader på uteparkeringene. For å bedre på denne situasjonen har vi sett oss nødt til å merke om 5 uteplasser på uteparkeringen mellom tun Prærien og Lia. Disse 5 plassene vil fra 1. januar kun være tilgjengelige for ladende motorvogn. Overtredelser av skiltingen vil bli bøtelagt av Trondheim Parkering. Samme ordningen har vært etablert ved tun Høyvåg siden 2018, og dette har fungert fint.



Basert på tilbakemelding fra dere vil det også komme opp nye skilt ved innkjøring på alle 6 tun i løpet av 1. kvartal 2024. Skiltingen har sammenheng med at det i for stor grad og ofte i for stor fart brukes bil på tun i strid med gjeldende regler. Vi håper tiltaket vil rette på dette.

- Det er nå hengt opp nye infotavler i inngangspartiet i alle oppganger. Her vil det bli hengt opp ulik viktig informasjon rundt brann/redning og annen praktisk info som gjelder din oppgang/bygg. I tillegg vil oppsalg som for eksempel «midlertidig vannavstegning» og lignende bli slått opp her!
I infotavlene ved postkassene vil blant annet våre husordensregler bli hengt opp.

➤ HAR DU LYST PÅ SAUPSTADBOKA?

Røde Kors ønsker å gi bort Saupstadboka som en ekstra gratis julegave til alle som vil ha i år. Ønsker du et eksemplar av denne gir du beskjed til driftsleder på tlf. 72839020 eller post@midtegg.no innen den 8. januar 2024 så vil vi sørge for at du får ditt eksemplar



Forhåndsbestill Saupstad-boka



Saupstad-boka «A» er der du bor
• Forordinger fra byggesaks
• Fra planmyndighet til driftsleder
• Røde Kors og illustrasjoner

Arbeidsgruppen består av:
• Saupstad-bokas redaktør: Hildegunn Hov
• Illustrasjoner: Hildegunn Hov
• Redigering og trykking: Hildegunn Hov



Nye leiepriser for leie av Revegården

Gjeldende priser fra 01.01.2024 er:

Helligdager kr. 5500,-

Helgedager (fredag/lørdag/søndag) kr. 4700,-

Hverdager (mandag-torsdag) kr. 2800,-

Hel helg (fredag til og med søndag) kr. 8000,-

Barnebursdag uten vask kr. 600,- (gjelder for barn til og med fylte 12 år og kun for andelseiere)

Andelseiere i Midteggan Borettslag har 50 % rabatt på priser (ikke for barnebursdag)

Ved barnebursdag er ikke vask inkludert. Leietaker må ha fylt 25 år og være til stede under arrangementet. Fremleie er ikke tillatt.

Leieperioden går fra kl. 12.00 på leiedato til kl. 10.00 påfølgende dag hvis ikke annet er avtalt. Lokalet er godkjent for 50 personer. Vask av leiearealet inngår i prisen hvis ikke annet er avtalt.

Retningslinjer for bruk av borettslagets byggforsikring



Styret har sett behov for å få etablert gode retningslinjer på avgrensinger mellom borettslagets ansvar og andelseiers ansvar ved ulike type skader som for eksempel vannskader. Gjeldende lover og regler legger naturlig nok grunnlaget for dette, men vi opplever at det tidvis må gjøres avveininger som kanskje ikke underbygger "likhetsprinsippet".

I sak nr. 20230119 Retningslinjer byggskafer og bruk av forsikring fattet styret følgende vedtak som er gjeldende fra 15.11.2023:

Andelseier kan bruke borettslagets byggskaferforsikring når det er en skade som eier har ansvaret for etter loven/vedtektene.

Hvis borettslagets forsikring brukes avgjør følgende hvem som må betale egenandelen.

- Hvis man ser bort i fra forsikringen - hvem har ansvaret?

1. Dersom ansvaret ligger til eier så betaler eier egenandelen.

2. Dersom ansvaret ligger til borettslaget så betaler borettslaget egenandelen.

Husk at det i tillegg er andelseiers ansvar å tegne en egen innboforsikring!

Ulike avfallsløsninger for oss i Midteggan Borettslag

Midteggan Borettslag har «alltid» hatt gode løsninger for avfallshåndtering, og det skal vi også ha i fremtiden. Dog er det slik at avfall er miljø og slik det er i dag har vi en altfor stor mengde usortert restavfall vi leverer til deponi.

Dette må vi gjøre noe med både for miljøet og for vår egen felles økonomi.

Ikke sikkert alle er klar over dette, men så lenge vi leverer avfall i mengder via ekstratømmingen vi har på tunene må vi over fellesskapet betale dette gjennom felleskostnadene. Dette har sammenheng med at når vi som borettslag (næring) leverer usortert til deponi betaler vi for hver eneste kilo avfall. Leverer den enkelte beboer dette selv sortert, kan det leveres kostnadsfritt. Likeså klarer ikke vi på drift å avverge at det kastes elektriske artikler, gips og lignende i traktorhengeren. Når dette blir levert og avdekket får vi straffegebyr i tillegg til kostnaden for det usorterte avfallet.

Kort oppsummert er det bra miljøvern og et godt sparetiltak å levere riktig avfall på rett plass og på riktig måte!

Hva kaster vi så hvor?

Husholdningsavfall

Vanlig husholdningsavfall kastes i de ulike containerne som er utplassert av Trondheims Renholdsverk på våre områder. Du må sortere papp, plast, glass og metall, restavfall hver for seg. Husk å brette sammen eller skjære opp større pappesker når du kaster disse. Da blir det plass til naboens avfall også 😊

Er containerne fulle må du IKKE sette igjen avfallet ditt ved siden av eller kaste dette i en tun-bøtte, men kaste det en annen plass eller senere.

I løpet av våren kommer det også sortering av matavfall.



Farlig avfall

Annet farlig avfall som batteri, spraybokser, mindre e-avfall osv. leverer du i kontainer for spesialavfall som står utplassert ved tun Prærien. I låsen på døra passer alle våre leilighetsnøkler i den øvre låsen.



Elektriske artikler

Småelektrisk lever du i nevnte container for farlig avfall ved Prærien. Har du større ting som f.eks. en fryser kan du låne en tilhenger av oss og levere dette selv på Heggstadmoen. Drift kan også bistå med innhenting når andre løsninger ikke er mulig.

Blandet avfall fra oppussing eller rydding

Pusser du opp blir det fort en blanding av avfallsfraksjoner som. f.eks. gips, betong osv. Dette er avfall vi ikke kan ta imot og behandle. Vår anbefaling er at du f.eks. kjøper deg en søppelsekk fra søppelsekk.no. Da får du en egen sekk ved din oppgang som du kan kaste nesten hva du vil i, og som deretter blir hentet inn når du bestiller henting selv. Dette er en rimelig og god løsning.

Ekstratømming (traktorhengeren)



Ordningen med «ekstratømming av avfall» (traktorhengeren) fortsetter også i 2024, men med lavere hentefrekvens en tidligere. Info om hvor den står utplassert til hvilke tider kommer som eget oppslag i alle oppganger i uke 2-2024. Info om hva som kan/ikke kan kastes her vil bli skiltet på tilhengeren.

Husk at alle ovenfor nevnte fraksjoner IKKE skal kastes i denne!

Vannsjekk og rørinspeksjon/vask 2024



Bakgrunn

Midteggan Borettslag er i år 50 år. Gjennom disse årene har både styret/drift og ulike andelseiere utført ulikt grad av vedlikehold og fornyelse av avløp og sanitærutstyr i bygg og leiligheter. Vedlikehold av sanitærutstyr i leilighetene og rengjøring/vask av avløpsrør i etasjene er andelseiers ansvar. I noen leiligheter har sikkert dette fungert godt, mens i de fleste er nok tilstanden og funksjonaliteten på utstyr og rør nødvendigvis ikke tilfredsstillende.

Dette har blant annet ført til at antallet vannskader har vært stigende de siste årene. Dette fører igjen til økte kostnader på forsikring. Med dette bakgrunnsbildet er det besluttet å gjennomføre en felles vannsjekk av alle sanitetsinstallasjoner og rørinspeksjon/vask av alle avløpsrør i alle andeler.

Utførelse av disse arbeidene vil skje i løpet av 2024 og vil bli varslet i god tid i før utførelse.

Hvilket arbeide skal utføres?

Vannsjekk

Vannsjekken innebærer at rørlegger sjekker alle tappepunkter for vann, avløp, Ballofix (leilighetens stoppekran), varmtvannstank, avløpsrør under kjøkkenvask osv. for feil og mangler.

Rørinspeksjon/vask

Rørlegger vil kontrollere alle sluk (bad/vaskerom) og avløp fra kjøkken visuelt og med videokamera. Der det avdekkes forettinger og belegg innvendig i rør, av en vis grad, vil avløpsrørene bli vasket rene. Trolig vil minst alle avløpsrør fra kjøkken bli vasket. Skulle vi finne avvik i ditt avløpsrør vil dette bli anmerket i MBL sitt FDV-system for oppfølging av vår bygningsmasse, slik at nødvendig oppfølging og eventuell utbedring blir ivare tatt også i fremtiden.

Hvem er ansvarlig for hva?

Ansvarsfordelingen mellom den enkelte andelseier og borettslaget er bestemt og avklart i Borettslagsloven.

Som hovedregel har andelseier selv ansvaret for utskifting og vedlikehold av alle sanitærinstallasjoner i sin andel. Herunder også nødvendig vedlikehold (rengjøring) av sluk og avløpsrør fram til byggets hovedstamme.

Borettslaget har ansvar for utskifting/reparasjon av sluk, Ballofix og eventuelle skader i avløpsrørene.

Gjennom vannsjekken vil det sikkert hos mange bli avdekket mindre feil og mangler som dere selv er ansvarlige for å få utbedret for egen regning. Kanskje har du også behov for utbedringer du allerede har planlagt, men ikke bestilt.

For å sikre en god og så kostnadseffektiv behandling av dette vil det bli lagt ved en liste over priseksempler på sanitærprodukter levert av Granbo VVS. Vi anbefaler at du benytter deg av deres tjenester, men du står selvsagt helt fritt til å velge en annen leverandør.

Utbedringer

Under selve vannsjekken vil rørlegger kun kunne foreta mindre nødvendige utbedringer. Et eksempel på dette er hvis du har feil i avløpsrørene/vannlåsen i ditt kjøkkenskap. I slike tilfeller vil utbedring kunne skje under arbeidet for andelseiers regning. Vi anbefaler på det sterkeste at du benytter deg av denne muligheten.

Andre større eller mere tidkrevende utbedringer (f. eks bytte av blandebatteri eller varmtvannstank) må bestilles som egne oppdrag i ettertid.

Skulle f. eks Ballofix måtte byttes ut vil drift sørge for at dette skjer i ettertid for borettslagets regning.

Videre oppfølging

Når vannsjekk og øvrig inspeksjon er utført i din leilighet vil rørlegger oversende en rapport fra denne til MBL. Denne dokumentasjonen registreres og følges opp i MBL sitt FDV-system.

Med julehilsen fra

styret og driftsavdelingen,
Midteggan Borettslag



Du treffer oss alle dager i romjula mellom kl. 10.00-14.00 på 72839020, post@midteggjen.no eller på Revegården

