

BEBOERINFO

SLETTAELVA BORETTSLAG

Nr. 4 – OKTOBER 2000

Utgitt av borettslagets styre:

Geir Fenex, leder (Tb-3 - tlf. 77 65 05 77)

Ingrid Hemmingsen (Kv 40 - tlf. 77 65 26 33)

Anders Asheim (Kv 62 - tlf. 77 65 11 63)

Gunnar Davidsson (Kv 64 - tlf. 77 68 91 90)

- TA VARE PÅ INFOBREVENE -

SNØEN KOMMER I ÅR OGSÅ (GODE NYHETER!)

Vi avsluttet siste brev med å love noe mer positivt enn bare pekefinger. Så vi begynner denne gangen med en god nyhet (og så kommer pekefingeren etterpå). Den gode nyheten er at **det blir brøytet i feltet i vinter**. Ei stund så det nemlig ut som om vi ikke ville klare å få noen til å brøyte for oss etter at brøytekontrakten blei sagt opp av brøytefirmaet i vår. Men etter mye og hardt arbeid fra styreformannen så har det endelig lyktes oss å engasjere et nytt brøytefirma. Det er Herolf Hansen & sønn som skal stå for brøytingen til vinters. De vil komme og brøyte når snømengden overstiger ca. 15 cm og brøytingen skal normalt være fullført før kl. 7.00 om morgenen på hverdager (ca. 8.30 i helgene). Den enkelte beboer kan ikke forvente at snøen blir ryddet nærmere sin carport en ca. 3 meter. Det vil finnes unntak fra dette enkelte plasser der det er vanskelig å komme til. Brøytekontrakten gjelder kun i 1 år på prøve, derfor er det ekstra viktig å understreke for alle beboere at det ikke aksepteres at beboere kjefter, klager eller sier noen "velvalgte ord" til brøytemannskapene uansett grunn. Alle kommentarer eller klager SKAL gå til styrets medlemmer (Anders eller Geir) direkte og ingen andre plasser. Dette kan høres drastisk ut, men det er ikke uten grunn at vi understreker hvor viktig dette er (Vi ønsker bl.a. ikke at også denne brøytekontrakten blir oppsagt).

I og med at vi har en ny brøyter så er det ekstra viktig å merke med brøytestikker, alle de ting som kan komme i fare ved brøyting. Gjerder, trær, busker og alle de ting som forsvinner under snøen og som den enkelte

beboer (og fellesskapet) ikke ønsker skadet ved brøytingen må merkes med merkestikke (fås hos styret). Borettslaget vil ikke under noen omstendigheter dekke skader som måtte komme som følge av dårlig eller manglende oppmerking.

PARKERTE BILER (SISTE GANG!)

Ennå en gang minner vi om at det ikke vil bli akseptert fra styrets side at avskiltede biler eller andre doninger tar opp plass på fellesparkeringer eller andre plasser der de kan bli til hinder for brøytinga. Siste frist for å fjerne slike er nå!

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD (FEIL, FEIL, FEIL)

Årets vedlikeholdssesong er bortimot over for denne gang. Noen arbeider gjenstår imidlertid og grunnen er følgende; Vår faste samarbeidspartner gjennom flere år på reparasjon, "Rigg og Drift" er gått konkurs. Dette setter oss i en uheldig situasjon men det ser ut til at vi vil kunne få de aller fleste ennå ugjorte ting ferdig allikevel. Det kan ta litt lengre tid en ellers men det får så være. Et annet forhold er at utskifting av 3 verandadører må vente pga. feilbestilling/levering av dører og veeeldig lang leveringstid på nye.

ENDRINGER, TILBYGG OSV. (AU – TOMMELEN MIN)

Det har vært en del spørsmål omkring bygningsmessige endringer av boligene (se også info nr 2-2000). Styret har vedtatt retningslinjer for dette, disse følger på baksiden av dette infobrevet. Les grundig det som står der og ta godt vare på informasjonen for eventuell seinere bruk.

BEBOERMØTE PÅ GRENDEHUSET DEN 15.11 KL 19.30

Vi i styret ønsker å drøfte en del ting og fortelle om vårt arbeid i et møte med beboerne og innkaller herved til beboermøte den 15. november kl 19.30 på Slettaelva grendehus. Følgende punkter vil bli satt på dagsorden og beboerne oppfordres til å levere saker til møtet.

- Regnskap 2000/Budsjett 2001 (vi vil redegjøre for de tall som foreligger i årets regnskap og presentere nøkkeltall i neste års budsjett). Blant annet ligger det an til at husleien må økes fra årsskiftet.
- Brøyting med nytt firma.
- Eventuelle innsendte saker fra beboerne (må være styret i hende før 10.11).

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

– SØKNADSVÆILEDNING –

HVORFOR REGLER?

Borettslaget forvalter en stor bygningsmasse og store verdier. Det er viktig at endringer og utbygginger som foretas i borettslaget ikke medfører redusert verdi på husene eller gir økte kostnader for oss. Derfor bør det være i alles interesse at vi har en grei og sikker ordening for å ha oversikt over hva andelseierne gjør av endringer og utbygginger. Dette er til beste for alle i det lange løp!

SØKNADSPLIKT TIL STYRET I BORETTSLAGET

Andelseiere som ønsker å foreta bygningsmessige endringer på sin enhet må søke styret i borettslaget om tillatelse til før arbeidene påbegynnes. Bygningsmessige endringer defineres som alle tiltak som kan få konsekvenser for bygningen både når det gjelder bygningstekniske forhold, vedlikehold, utseende og forhold til nabo. Noen endringer vil ikke medføre søknadsplicht til borettslagsstyret, eksempelvis tiltak som innvendig vedlikehold/oppussing, skifte av kjøkkeninnredning, flytting av innvendige ikke-bærende vegger, innsetting av innvendig dør og liknende. Slikt arbeid må allikevel utføres forskriftsmessig i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Dette er spesielt viktig når det gjelder elektrisk arbeid og arbeid i våtrom (bad, kjøkken) der kravene til fuktetting er spesielt viktige. Typiske tiltak som har søknadsplicht til styret i borettslaget er; anlegging av terrasse, innredning av loft, innsetting av nye vindu, utvidelse av yttervegg, innsetting av takvindu, alle former for tilbygg og arker, gjenbygging av carport, utvendige leegger og faste utegrillinstallasjoner (listen er ikke fullstendig). Er du i tvil om du har søknadsplicht, ta kontakt med styret for avklaring.

SØKNAD SKAL INNEHOLDE

1. Beskrivelse av tiltaket med så nøyaktig tegning som mulig/hensiktsmessig.
2. Opplysninger om hvem skal utføre arbeidet og om vedkommendes kvalifikasjoner.
3. Tidsplan for arbeidet (påbegynnes/avsluttes).
4. Opplysninger om det er tatt kontakt med kommunen med hensyn på å avklare om det foreligger melde- eller søknadsplicht etter plan- og bygningsloven. Navn på saksbehandler må oppgis.
5. Skriftlig samtykke fra naboer dersom tiltaket er utendørs og kan tenkes å påvirke naboen(e).
6. Erklæring om at en er inneforstått med at fremtidig vedlikehold knyttet til tiltaket vil være andelseiers ansvar alene. Dette kan skrives inn i tilknytning til punkt 1 ovenfor.

SØKNAD/MELDING TIL KOMMUNEN

En god del bygningsmessige tiltak krever kommunal godkjenning. Andelseier sender enten melding eller søknad til kommunen avhengig av tiltakets størrelse og karakter. Det finnes et omfattende regelverk som beskriver om tiltak er søknads/meldepliktig og dispensasjoner fra dette. Det er derfor enklest å ta kontakt med kommunen (Byutviklingsseksjon) og avklare om det er behov for melding/søknad eller om tiltaket eventuelt er unntatt fra dette. Det er andelseiers ansvar å besørge dette før søknad sendes styret. Unntak fra søknads- eller meldeplikt i forhold til kommunen (eller godkjenning fra kommunen) fritar ikke fra søknadsplicht til styret i borettslaget. Godkjenning fra styret forutsetter at også kommunen godkjenner tiltaket. Dersom kommunen avslår så faller styrets eventuelle godkjenning bort. Skjema for bl.a. nabovarsel fåes hos kommunen.

GODKJENNING AV TILTAK

Styret i borettslaget vil normalt godkjenne tiltak som oppfyller alle 6 punkt ovenfor. Manglende dokumentasjon i forhold til de 6 punkt vil kunne medføre avslag. Avslag vil bli begrunnet og søker kan da be om ny behandling i styret (dersom det foreligger nye opplysninger) eller anke til generalforsamlingen og fremme sak der om at tiltaket godkjennes. Godkjenning fra kommunen er en forutsetning for styrets godkjenning. Dette betyr at tiltaket ikke kan igangsettes selv om en har fått styrets godkjenning inntil forholdet til kommunen er avklart. En kan heller ikke sette i gang dersom kommune har godkjent tiltaket dersom det ikke også foreligger godkjenning fra styret i borettslaget. Dersom tiltaket ikke krever melding/søknad til kommunen må dette opplyses i søknad om styregodkjenning. Godkjenning av tiltak innebærer også at andelseier forplikter seg til å besørge og bekoste befaringsrapport av tiltaket etter ferdigstillelse. Befaring avtales med TBBL's tekniske avdeling (Paulsen) og må betales av andelseier. TBBL leverer kopi av befaringsrapport til styret i borettslaget. Tiltaket anses ikke endelig godkjent før denne rapporten er behandlet i styret for borettslaget.

VEDLIKEHOLD KNYTTET TIL TILTAK

Leiekontrakten for borettslaget inneholder klausul om at borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av boligene. Alle bygningsmessige tiltak som andelseier utfører eller får utført - og som har konsekvenser for vedlikehold – forutsetter at andelseier selv tar ansvar for dette. Dette innebærer f. eks at setter en inn et takvindu (med styrets godkjenning) så har en selv ansvaret for vedlikehold av dette, selv om borettslaget har ansvar for vedlikehold av husets øvrige vinduer. Samme gjelder om tilbygg av alle slag. Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgeskader av manglefullt arbeid, lekkasje, skeivheter, fuktskader som kan oppstå og forårsake skader i bygningen vil også være andelseiers ansvar alene og kan ikke påregnes dekket av borettslaget. Andelseier plikter i henhold til lov å gjøre oppmerksom på slike forhold ved slag av boligen, slik at kjøper kjenner til slik eventuell ”ekstra” vedlikeholdsplicht.