



RUNDSKRIV NR 1/2017

Les rundskriv!

Det er viktig for styret å kunne holde andelseiere og beboere informert om saker av felles interesse, og rundskrivene er den viktigste informasjonskanalen vi har. I rundskrivene blir det gitt informasjon om tiltak som skal iverksettes, og annen informasjon som andelseiere og beboere må forholde seg til eller rette seg etter. **Bakerst i rundskrivene står en rekke viktige telefoner og kontakter.**

Orienteringsmøte mandag 23.1.2017 kl 18:30 i Holmlia kirke

Temaet er budsjett 2017. Som kjent har felleskostnadene ikke økt fra 1.1.2017. Alle beboere er hjertelig velkommen.

Reglene for tilbygg, vedlikehold på tilbygg og rutiner ved skader

Styret får stadig henvendelser som viser at mange beboere ikke er kjent med borettslagets regler for søknad om tilbygg, ansvar for vedlikehold og/eller mislighold ved forsømt vedlikehold eller skade på bygningskonstruksjon ved vedlikehold eller ombygginger. I dette rundskrivet har vi samlet de viktigste reglene over to sider.

Renovasjonsprosjektet

Renovasjonsprosjektet er i gang og det vil bli sprenging på åtte steder rundt i borettslaget i noen uker fremover. Instruer barn om å holde seg unna disse stedene ved varsel om sprenging og så lenge det er dype byggegroper der kontainerne skal ned. Om noen uker fjerner vi alle plastdunkene i borettslaget, slik at all søppeltømming skjer til de anviste søppelkontainerne.

Nærmere informasjon kommer når renovasjonsprosjektet nærmer seg slutten.

Vestskrenten barnehage

Denne er nå overtatt av Læringsverkstedet AS som vil gjennomføre en mindre utbygging. Styret har møtt prosjektleder og tror at vi kommer til å få like godt samarbeid med de nye eierne som med tidligere eier. Informasjon om byggeplanene vil bli gitt til de berørte beboere.

Valgkomiteen

Valgkomiteen er i arbeid og mottar gjerne forslag til nye kandidater til styret. Gi tips til kari.anstensen@gmail.com eller mobil 414 46 720 innen 10. februar 2017.

Forslag til generalforsamlingen

Styret må ha mottatt forslag som man ønsker at generalforsamlingen 8. mai 2017 skal stemme over innen 8. mars 2017 for at forslagene vil bli behandlet. Forslag må fremsettes skriftlig og begrunnes.

Viktige telefoner/kontakter

- Bomiljøvekter/tilkallertjeneste er tilgjengelig 24 timer i døgnet 365 dager i året. Opplever dere en utrygg situasjon, ring 23 03 07 70 for utrykning.
- Vaktmestertjeneste Telefonnummeret for vaktmesters driftssentral: 22 62 50 27. De kan også nås via e-post: ascdv@christianiagruppen.no. Telefonen er bemannet mandag-fredag kl.10-18 og lørdag kl.9-15.
- Belysningen på vårt gangveinett – både privat og offentlig del - vedlikeholdes av Bymiljøetaten. Kontaktes på telefon 810 00 190 eller via Bymiljøetatens hjemmesider, eller kontakt styret, helst pr e-post med overskrift: feil på belysning gangveinett
- Get. Ring tlf. 02123 for feilmelding, oppretting/endring av abonnement på TV, telefoni og internett over kabelnettet.
- Kjøp av garasjenøkler, portåpnere og nøkler til motorvarmer: kontakt Anita Lopez på e-post anita.lopez@vestskrenten.no.
- Ved feil på garasjeportene, kontakt vaktmester, pr tlf. 22 62 50 27 mandag til fredag kl. 10 – 18, og lørdag kl. 9 – 15, eller e-post: ascdv@christianiagruppen.no.
- Parkering: Har du spørsmål om parkering, eller trenger midlertidig parkeringstillatelse, kontakt P-service pr tlf. 412 55 384 eller e-post: post@pservice.no.
- Søknad om bruksoverlating («fremleie»), kjøp av ekstra systemnøkler til inngangsdør, og utleie av borettslagets P-plasser: Kontakt vår forretningsfører i OBOS på tlf. 23 16 51 00, eller på e-post til daniel.walter@obos.no. Besøksadresse er Langbølgen 11, (til høyre for KIWI på Lambertseter). Åpningstid 08.00-17.00 mandag til torsdag. Fredag er åpningstiden til 15.30.
- Spørsmål om nye skilt til postkasser og ringetablå i blokkene sendes styret@vestskrenten.no
- Forsikring. Ved skade, ta kontakt med vaktmester på tlf. 22 62 50 27 mandag til fredag kl. 10 – 18, og lørdag kl. 9 – 15, eller styreleder Jørn Ilje på tlf. 951 47 770. Sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig.
- Ved **akutt** vannlekkasje: Kontakt VVS gruppen på Holmlia på tlf. 909 14 284, eller post@vvsgruppen.no.
- Skadedyrbekjempelse Borettslaget har avtale med Anticimex. Ta kontakt med Anticimex hvis det er problemer med skadedyr. Tlf. 815 48 250.
- Hvis avfallsbeholder ikke blir tømt når den skal, send SMS til Renovasjonsetaten:
- Skriv REN, oppgi adresse, om det er papir- eller restavfall, send til 1980
- Maling. Ved behov for utendørs maling til mindre vedlikeholdsarbeider, kontakt Emilie Sadaki, e-post: emiliesadaki@hotmail.com

TILBYGG, VEDLIKEHOLD og SKADER 1 av 2 **Husordensreglene: 11 Tilbygg og andre byggearbeider**

11.1. Flaggstenger, parabolantenner, andre antenner, tørkestativ, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

11.2. Andelseier kan uten å søke om tillatelse pusse opp og bygge om egen bolig innvendig, så lenge det ikke foretas endringer i felles anlegg, for eksempel fjernvarmeanlegget eller felles røropplegg, eller det gjøres inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brannskiller. Alt arbeid må tilfredsstillende gjeldende forskrifter. Ved oppussing av bad skal byggebransjens «våtromsnorm» følges.

11.3. Tilbygg og andre byggearbeider krever godkjenning fra styret, og i mange tilfeller fra Plan- og bygningsetaten, jf. Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider i Vestskrenten borettslag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000.

Vedtekter: 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Beboeren har ikke rett til å foreta endringer i den bygningsmessige konstruksjonen eller andre endringer som har virkninger for fellesarealer eller andre boenheter uten styrets forutgående, skriftlige samtykke.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Vedtekter: 5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Midlertidig demontering og montering av radiatorer skal utføres av faglært rørlegger.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

TILBYGG, VEDLIKEHOLD og SKADER 2 av 2

Vedtekter 5-3: Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) **Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Rutiner ved skade

1. **Ved brann** ringes brannvesen (110) og naboer varsles straks ved behov for evakuering. Vaktmester ringes for inspeksjon og utarbeidelse av skademelding.
2. **Ved vannskade** må hovedstoppekranen i leiligheten straks skrues av. **Alle beboere må vite hvor denne er.** Etter avtale med vårt forsikringsselskap er det vaktmester som foretar den første inspeksjon av skaden. Vaktmester melder skaden til vårt forsikringsselskap.
3. **Ved lekkasje fra radiator eller radiatorrør** ringes VVS gruppen (909 14 284) for å stoppe vannet og foreta en første sikring av skadestedet. Deretter ringes vaktmester for skadeinspeksjon og innmelding av skaden til forsikringsselskapet.
4. **Ved innbrudd eller hærverk** ringes politiet. Ved skade på bygninger skal vaktmester varsles for midlertidig sikring (dører og vinduer). Vaktmester melder skaden til vårt forsikringsselskap.
5. **Alle beboere må ha egen innboforsikring som dekker skade på innbo og løsøre i leiligheten. Du sender selv inn skademelding til ditt eget forsikringsselskap for skader på innbo og løsøre.**

Henvendelser til styret

Alle parter er interessert i at henvendelser til styret skal besvares raskt, og at de sakene som tas opp kan løses så hurtig som mulig. **Dersom de fleste henvendelsene til styret kommer pr e-post til styret@vestskrenten.no, vil det bidra til mer effektiv sakshåndtering.** Styret vil derfor oppfordre alle som har mulighet til å bruke e-post om å gjøre det. De som ikke har tilgang til e-post kan legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet under Nordåssløyfa 2, sende brev til Styret i 501 Vestskrenten Borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo, eller ringe til styreleder på tlf. 951 47 770 og legge igjen beskjed. **Klager må alltid leveres skriftlig som brev eller e-post.**

Ved alle henvendelser er det viktig å oppgi **navn, adresse, leilighetsnummer og telefonnummer.** Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet. I e-poster er det viktig at emnefeltet fylles ut, da meldingen ellers kan bli ansett som søppelpost og avvist av e-postleseren. Med adressen i emnefeltet blir det lettere å følge opp henvendelsen.

Vennlig hilsen Styret