

**EN RIKTIG GOD SOMMER TIL
ALLE BEBOERE**

ÅRGANG 20

E-POST: solfjellet@borettslag.net

SELSKAP
352

NETTSIDER: www.solfjellet.no

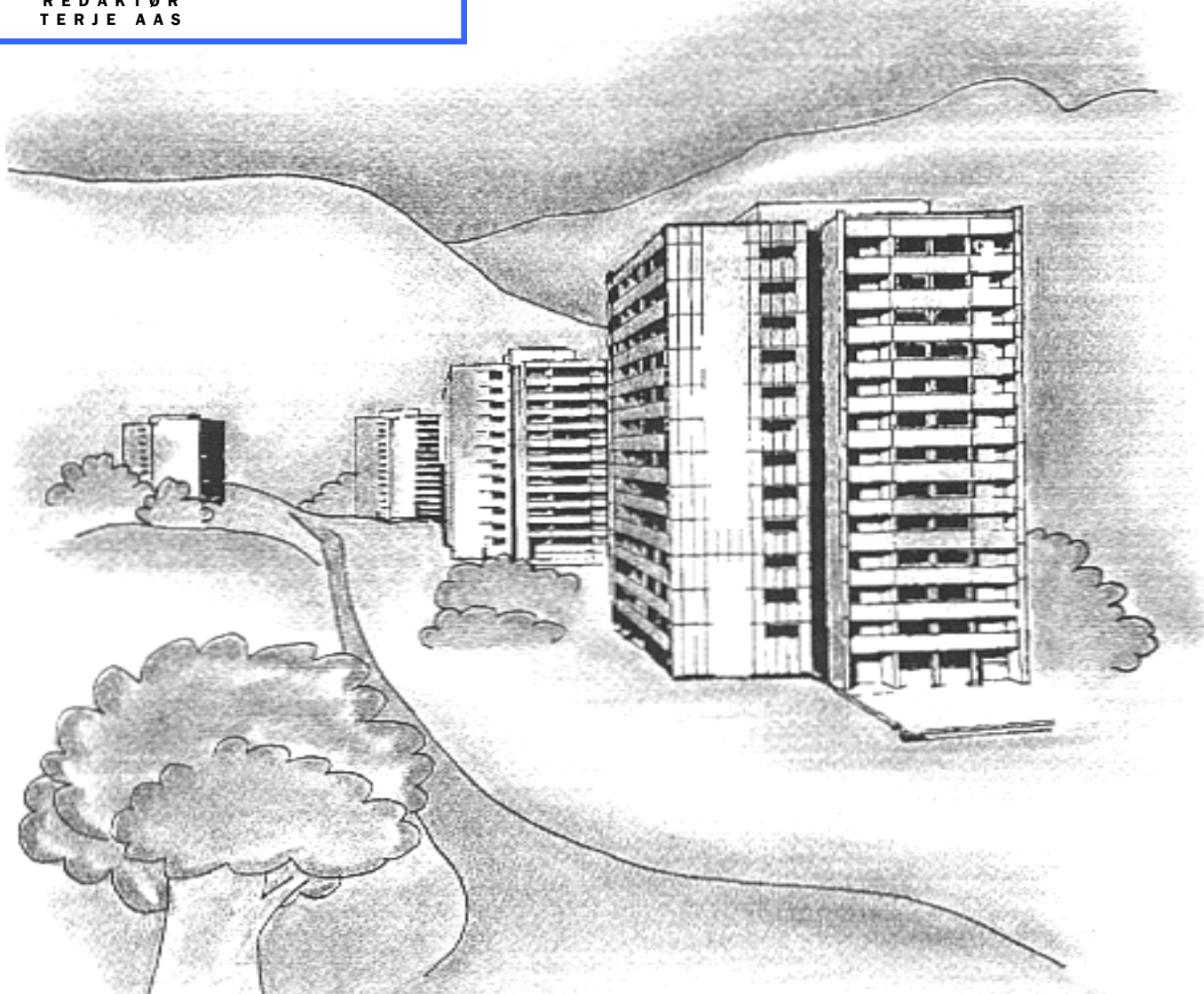


REDAKTØR
TERJE AAS

JUNI 2005

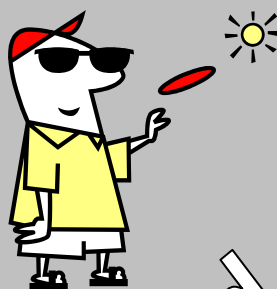
POSTADRESSE: HAUGERUDVEIEN 78, 0674-OSLO

NYTT FRA STYRET



I DENNE DELEN AV SOLSTIKKA KAN DU LESE OM

INNHOLD	SIDE
BRUK AV INTERN FORKJØPSRETT	2
REGULERINGSSAK - BORETTSLAGET HAR IKKE FÅTT MEDHOLD AV FYLKESMANNEN I AVVISNINGSSPØRSMÅLET	2-3
SIKRING OG FUGING AV FASADER	4
STYRETS SAMMENSETNING ETTER GENERALFORSAMLINGEN / KONSTITUERENDE MØTE	4
KONSTITUERENDE STYREMØTE - HVA ER DET?	5
BRUK AV HUSORDENSREGLER, ÅRSMELDING, OG LEIEAVTALE	5
VEDLIKEHOLD AV BADEROM / VÅTROM	6-10



God sommer!



INFORMASJONEN I DENNE UTGIVELSEN ER TIDLIGERE LAGT UT PÅ BORETTSLAGETS NETTSIDER



BRUK AV INTERN FORSKJØPSRETT ORIENTERING FRA OBOS

Gjennom flere år har OBOS, gjennom avdeling for håndtering av forkjøpsretten til borettslagets boliger, oversendt oppslag/ rundskriv med melding om ledige leiligheter i laget.



Oppslagene/ rundskrivene blir sendt direkte fra oss til vaktmesterkontoret i Solfjellet Bo-

rettslag. Oppslagene/ rundskrivene, som angir hvilken leilighet som er for salg samt dato for visning, har blitt hengt opp på oppslagstavler i underetasjene.

Som kjent er ny Lov om Borettslag vedtatt, men ennå ikke trådt i kraft. Vi antar å tro at loven vil tre i kraft fra

01.07.2005.

I forbindelse med ny lov vil avklaringen av forkjøpsretten få nye og kortere tidsfrister. Dette medfører at vi ikke lenger kan tilby å oversende oppslag/ rundskriv til borettslaget. Beboere som ønsker å benytte intern forkjøpsrett til annen bolig i borettslaget, må på denne bakgrunn selv følge med i OBOS fellesannonse i Aftenposten eller på OBOS' nettsider.

Den nye ordningen trådte i kraft den 02.05.2005.

Beboere som ønsker å benytte intern forkjøpsrett til annen bolig i borettslaget, må på denne bakgrunn selv følge med i OBOS fellesannonse i Aftenposten eller på OBOS' nettsider.

REGULERINGSSAK—BOLIGBYGGING VED BLOKK 84 BORRETTSLAGET HAR IKKE FÅTT FYLKESMANNENS MEDHOLD I AVVISNINGSKLAGEN MOT PLAN- OG BYGNINGSETATEN

FØLGENDE KONKLUSJON FORELIGGER FRA FYLKES- MANNEN PÅ BORETTSLA- GET KLAGE:

"Fylkesmannen finner etter dette å kunne slutte seg til kommunens standpunkt i det avvisningsspørsmålet saken reiser.

Avvisningsklagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken om avvisning er dermed endelig avgjort."

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT HAR VURDERT GRUNNLAGET FOR FYLKESMANNENS KONKLUSJON OG BEMERKER FØLGENDE:

"Etter en rask gjennomgang av Fylkesmannens avgjørelse kan vi ikke si oss enig i de vurderinger som der er nedfelt.

Fylkesmannens vedtak er i prinsippet endelig. I den grad man

skal overprøve dette må dette gjøres gjennom et søksmål.

Vi ser ikke at det er grunnlag for å ta ut et søksmål i sakens anledning."

På bakgrunn av at Fylkesmannens konklusjon er endelig herunder at advokatfirmaet Schjødt ikke ser at det er grunnlag for å ta ut søksmål, vil et slikt søksmål ikke bli reist av borettslaget.

Det presiseres at Fylkesmannens avgjørelse er relatert til selve avvisningsspørsmålet/klagen, som vedr. at Plan- og bygnings etatens saksbehandling og rettsanvendelse i saken.

Borettslagets klage over Oslo Bystyres vedtak av november 2004, er ikke behandlet av Fylkesmannen. Denne klagen vil

etter opplysning bli tatt opp til behandling om ca. 6 måneder.

Med bakgrunn i det som fremkommer i underlaget til Fylkes-



mannens konklusjon, har borettslaget v/ styret ingen forhåpning om å få medhold av Fylkesmannens i selve klagesaken vedr. Oslo Bystyres vedtak, når denne blir tatt opp til behandling.

Borettslaget ved styret har i benyttet de alternativer som er

På bakgrunn av at Fylkesmannens konklusjon er endelig herunder at advokatfirmaet Schjødt ikke ser at det er grunnlag for å ta ut søksmål, vil et slikt søksmål ikke bli reist av borettslaget.

Borettslagets klage over Oslo Bystyres vedtak av november 2004, er ikke behandlet av Fylkesmannen. Denne klagen vil etter opplysning bli tatt opp til behandling om ca. 6 måneder.



REGULERINGSSAK – BOLIGBYGGING VED BLOKK 84 BORRETTSLAGET HAR IKKE FÅTT FYLKESMANNENS MEDHOLD I AVVISNINGSKLAGEN MOT PLAN- OG BYGNINGSETATEN

tilgjengelig i forbindelse med å bestride boligbygging, herunder å fremme eget reguleringsforslag for å løse parkeringssituasjonen for borettslaget.

Borettslagets beboere må nå regne med at det sannsynlig blir en fremtidig boligbygging, hvis ikke et under skulle skje i saken som vedr. klagen over bystyrets vedtak.

Om det lar seg gjennomføre ved et eventuelt negativt utfall i ovennevnte sak, å opprette en plass pr leilighet innenfor det mandat som er gitt av generalforsamlingen, vil fortsatt bli vurdert av styret.

To generalforsamlinger ga styret mandat til å gå imot en boligbygging, opprettelse av 1 plass pr. leilighet innenfor en kostnadsramme på kr. 32. 339 300.- med klausul om at lånebehovet til totalprosjektet ikke skulle overstige 10% av ovennevnte beløp. Med denne løsningen ville kostnaden bli fordelt på samtlige leiligheter og således gi en lavere månedsleie pr plass,

enn dagens leieordning i Solfjellet parkeringshus.

Som tidligere orientert er erverv av Solfjellet Garasjehus alene med nødvendig rehabilitering budsjettert med kr. 27 100 000.-.

Ved et erverv av Solfjellet Parkeringshus alene vil man ikke oppnå en plass pr leilighet og det vil naturlig være urimelig å fordele kjøps og rehabiliteringskostnader på samtlige andelseiere.

Kjøp og rehabilitering av parkeringshuset, vil under de rådende omstendigheter, bringe borettslaget inn i en situasjon som Oslo Garasjene / OBOS Forretningsbygg vil ut av, ved å kvitte seg med eiendommen.

Kostnaden vil måtte fordeles på et vesentlig mindre antall leietakere av plasser i parkeringshuset sett i forhold til fordelingsnøkkelen med 648 leiligheter. Forholdet vil være prisdrivende i negativ retning for den månedlige leie av parkeringsplasser.

Det står til enhver tid over 100 ubesatte plasser i parkeringshuset. En negativ prisutvikling i månedsleie, kan bevirke at leie av plass vil bli enda mindre attraktiv enn pr. i dag. Denne bi-effekten kan medføre at borettslaget som eier og utleier - etter et kjøp, vil sitte igjen med et kostnadmessig problem.

Selv med 100 ubenyttede plasser i garasjehuset, er det et vesentlig underskudd på parkeringsplasser sett i forhold til dagens parkeringsnorm.

Parkeringsforholdene vil bli nærmere vurdert av styret. Uansett vil det mandat som er gitt styret i form av vedtak, bli lagt død ved en eventuell negativ avgjørelse for borettslaget i klagesaken vedr. bystyrets vedtak.

Ved en negativ avgjørelse og hvis grunnlaget er tilstede, vil en eventuell videreføring med sikte på å løse parkeringsproblemer, måtte fremlegges for en fremtidig generalforsamling.

Med bakgrunn i det som fremkommer i underlaget til Fylkesmannens konklusjon, har borettslaget v/ styret ingen forhåpning om å få medhold av Fylkesmannens i selve klagesaken vedr. Oslo Bystyrets vedtak ,når denne blir tatt opp til behandling.

Ved en negativ avgjørelse og hvis grunnlaget er tilstede, vil en eventuell videreføring med sikte på å løse parkeringsproblemer, måtte fremlegges for en fremtidig generalforsamling.

Borettslagets styre
ønsker alle beboere
en riktig god sommer





SIKRING OG FUGING AV FASADER

ETTER AVHOLDT ANBUDESRUNDE VISER DE INNKOMMENDE ANBUD EN POSITIV UTVIKLING FOR BORETTSLAGET, SETT I LYS AV BUSJETT KALKULASJONEN PÅ KR. 11. MILIONER.

I skrivende stund er ikke anbudene ferdig vurdert, men det ligger an til at kostnaden for sikring, utbedring og fuging vil ligge i størrelsesområde ca. kr.

5,5 millioner inkl mva.

Da borettslaget i tillegg til vedlikehold av fasader har utskifting av lysarmaturer på dagsorden, innkjøp av ny traktor og opparbeidelse av parkeringsareal, regnes med et lånebehov på ca . Kr. 7 millioner.

Når flere opplysninger foreligger vil det bli utarbeidet en fremdriftsplan vedr fasadevedlike-

holdet som vil bli bekjentgjort i borettslaget En del skader på grøntområdet i forbindelse med fasadearbeidet må påregnes selv om man tar hensyn til forholdet i kontraktsbeskrivelsen. Slike skader vil i ettertid bli utbedret.



STYRETS SAMMENSETNING ETTER ÅRETS GENERALFORSAMLING OG DET KONSTITUERENDE MØTE



Terje Aas - Leder
Yrke - Varmemester
AS Haugerud Varmesentral



Tove Øyjord - Nestleder
Yrke - Bioingeniør / Sykehussektor



Rune Ljostad - Styremedlem
Yrke - Advokat /
forretningsjuss



Sven Michelsen
Styremedlem
Tidligere yrke - Valutamegler
(Pensjonist)



Mette Holmen -
Styremedlem
Yrke - Jurist / offentlig virksomhet



KONSTITUERENDE STYREMØTE - HVA ER DET?

KONSTITUERENDE STYREMØTE SOM ER SYNONYMT MED STIFTENDE, ETABLERENDE OG OPPRETTENDE, BLIR AVHOLD UMIDDELBART SAMME KVELD ETTER AVHOLDELSE AV ORDINÆR GENERALFORSAMLING.

I konstituerende møte blir nødvendige formelle saker behandlet, som styrets sammensetning som må være på plass for å registrere borettslaget som selskap i enhetsregisteret.

Styret velger i sitt midte nestleder og sekretær. I konstituerende møte, er valg av styreleder ikke til behandling, da styreleder velges av generalforsamlingen ved særskilt valg.

FØLGENDE SAKER BEHANDLES I KONSTITUERENDE STYREMØTE:

Fordeling av styrehonorar.

Telefonrefusjon: Utgifter som styrets medlemmer eller andre

tillitsvalgte måtte ha på vegne av borettslaget må leggitimeres med originale kvitteringer. For øvrig må det et eget styrevedtak til vedr. hvem som kan få slik refusjon.

Attestasjon og anvisning av utbetalinger: Attestasjon er en bekreftelse på at varen / tjenesten er levert. Anvisning er en godkjenning av at kostnaden gjelder borettslaget. I Solfjellet borettslag er det vedtatt at anvisning skal foretas med minimum 2 underskrifter.

Retningslinjer for styrearbeid: Et eksemplar av borettslagets retningslinjer utdeles til nye styremedlemmer, som særlig gjør oppmerksom på punktet om taushetsplikt.

Godkjenning av ny andelseier: Styrets leder har fullmakt til å godkjenne ny andelseier og fremleiesøknader. Ved leders fravær undertegnes søknadene

av to styremedlemmer.

Informasjon fra forretningsfører:

Det orienteres om samarbeidsformer og rutiner mellom OBOS og borettslaget. Det orienteres om Internettløsningen Styrommet som gir tilgang til / oversikt over borettslagets regnskap, andelseierliste, registrerte fremleier og juridiske andelseiere i Solfjellet Borettslag. Tilgang til styrommet er passordbelagt og kun tillatt for styrets medlemmer.

Håndkasse: Til dekning av utgifter i forbindelse med møter på vegne av borettslaget, taxi, innkjøp av frimerker, og lignende, må det vedtas opprettelse av håndkasse som knyttes til et bestemt styremedlem. Her gjelder det samme som med fakturabehandling. Kvitteringer må godkjennes med minimum 2 underskrifter.

I konstituerende møte blir nødvendige formelle saker behandlet, som styrets sammensetning som må være på plass for å registrere borettslaget som selskap i enhetsregisteret.



BRUK AV HUSORDENSREGLER, ÅRSMELDING OG LEIEAVTALE

FRA TID TIL ANNEN VED SAKER HVOR ANDELSEIER KOSTNADSMESSIG INNVOLVERT, OPPLÈVES AT ANDELSEIER GRIPER FATT I OPPLYSNINGER SOM FREMKOMMER AV ÅRSMELDINGEN.

Årsmeldingen er en generell opplysende beskrivelse som av styret kan endres år for år. Årsmeldingen tas av generalforsamlingen til **ETTERRETNING** og den kan **IKKE ENDRES AV ÅRSMØTET**. Årsmøtet kan selvsagt si noe om årsmeldingen og gjennom en flertallsinnstilling avgj

en uttalelse som protokollføres.

Borettslaget ved styret kan i sin



periode fatte et vedtak som effektueres, men som også gjør det nødvendig ettertid / til nest års generalforsamling og justere de generelle opplysningen som fremgår i årsmeldingen.

Spesielt i klagesaker og vedlikeholdssaker, legges borettslov, husordensregler og leieavtale til grunn i forbindelse med vedtaksføring.

I andre generelle saker kan ofte en lang gjennomført praksis i borettslagets legges til grunn i vedtakssammenheng. Dette kan f.eks. være andelseier pusser opp leilighetens balkong, selv om den er en del av fasaden. Utsifting av leilighetens inngangsdør eller står ansvarlig for skifting av egen postkasselås ved mistet, eller ødelagt nøkkel.

Styret leder lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter.

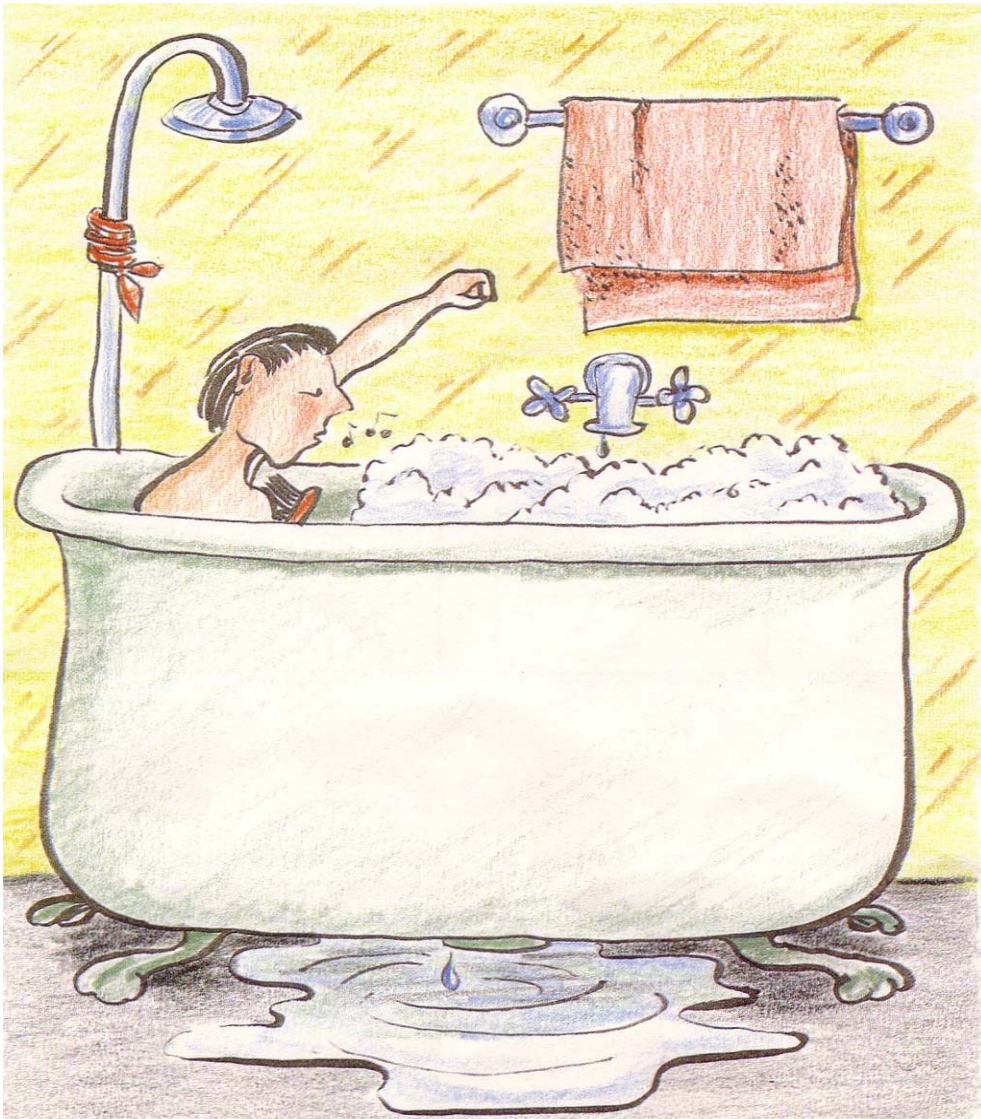
Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer



SOLFJELLET BORETTSLAG INFORMERER

Denne informasjonen bør du som andelseier ta vare på.

VEDLIKEHOLD AV BADEROM / VÅTROM





Det å være andelseier i et borettslag innebærer et vedlikeholdsansvar for bebyggelsen. Vedlikehold av utvendige fasader og fellesarealer er borettslagets ansvar og finansieres over driftsbudsjettet.

Det innvendige vedlikeholdet av leiligheten er andelseierens ansvar.

Baderom/våtrom er utsatt for større bruksmessige og klimamessige påkjenninger enn andre boligrom.

Man får ofte lekkasjeskader på utsatte steder, f. eks i skjøter mellom ulike materialer og rundt rørgjennomføringer og sluk. Disse skadene kan enten observeres i egen leilighet, eller det kan gi seg utslag som skjolder på vegger og tak i naboenes leiligheter.

Slike fuktskader dekkes normalt ikke av noen forsikring, og beboeren må selv betale for skaden som forårsakes.

VEGGER

OVERFLATER	SKADETYPER	VEDLIKEHOLD
Planvegg med Glassfiberstrie	Utett overflate	Maling for våtrom og eventuell utbedring av underlaget. Behandling bør gjentas med 1 - 2 års mellomrom.
Malte, pussede vegger	Flassing, pusskader	Vannfast sparkling, maling for våtrom
Våtromstapet	Åpne skjøter eller bruksskader	Ny tapet, eventuelt nedliminig av skjøter, også ved overlapping av gulvbelegg
Keramiske fliser	Løse fliser	Feste løse fliser og fuge på nytt

Ved vedlikehold av bad / våtrom tilrådes å bruke autorisert fagpersonell

SLUK

Utettheter rundt sluk er en av de hyppigste årsaker til lekkasje.

Dette kan skyldes at gulvbelegget er avsluttet uten tilstrekkelig tetting rundt sluket. Påstøpen på badegulvet kan i mange tilfeller ligge høyere enn overkanten av sluket.

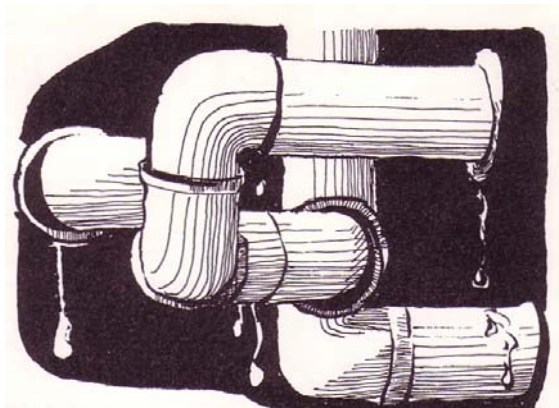
Dersom betongflaten over slukflensen er

utett, vil man kunne få vannlekkasje i overgangen mellom betongkanten og sluket.

For å tette betongkanten rundt sluket finnes det forskjellige tettemidler som kan være egnet. Før en slik utbedring finner sted, bør betongkanten renses. (Følg forøvrig leverandørens anvisninger nøye).



RØRGJENNOMFØRINGER



Rørgjennomføringer i gulv og vegger er ofte lekkasjepunkter. Disse bør kontrolleres nøye, og eventuelt renses og tettes med bestandig fugemasse. Mansjetter montert rundt rørgjennomføringer bør ettersees. Dersom tettingen er dårlig, bør det monteres nye mansjetter i tillegg til at man bruker fugemasse

GULV

OVERFLATER	SKADETYPER	VEDLIKEHOLD
Malt stålpuss	Slitasje, flassing	Rensning av gulv, tetting av sprekker og påføring av ny egnet maling. Eventuelt nytt belegg, for eksempel helsveiset vinyl eller keramiske fliser, (HUSK MEMBRAN TETTESJIKT)
Vinylfliser	Løse fliser og åpne fuger	Vinylflisene fjernes og det legges nytt belegg. (IKKE NYE VINYLFLISER)
Helsveiset vinyl	Utette skjøter og tilslutninger	Skjøtene sveises og det tettes mot tilslutninger eventuelt omlegging av belegg
Keramiske fliser	Løse fliser	Løse fliser festes. Eventuelt omlegging av flisgulv. (HUSK MEMBRAN)
	Utette fuger og tilslutninger	Omfuging av flisgulv

Ved vedlikehold av bad / våtrom tilrådes å bruke autorisert fagpersonell

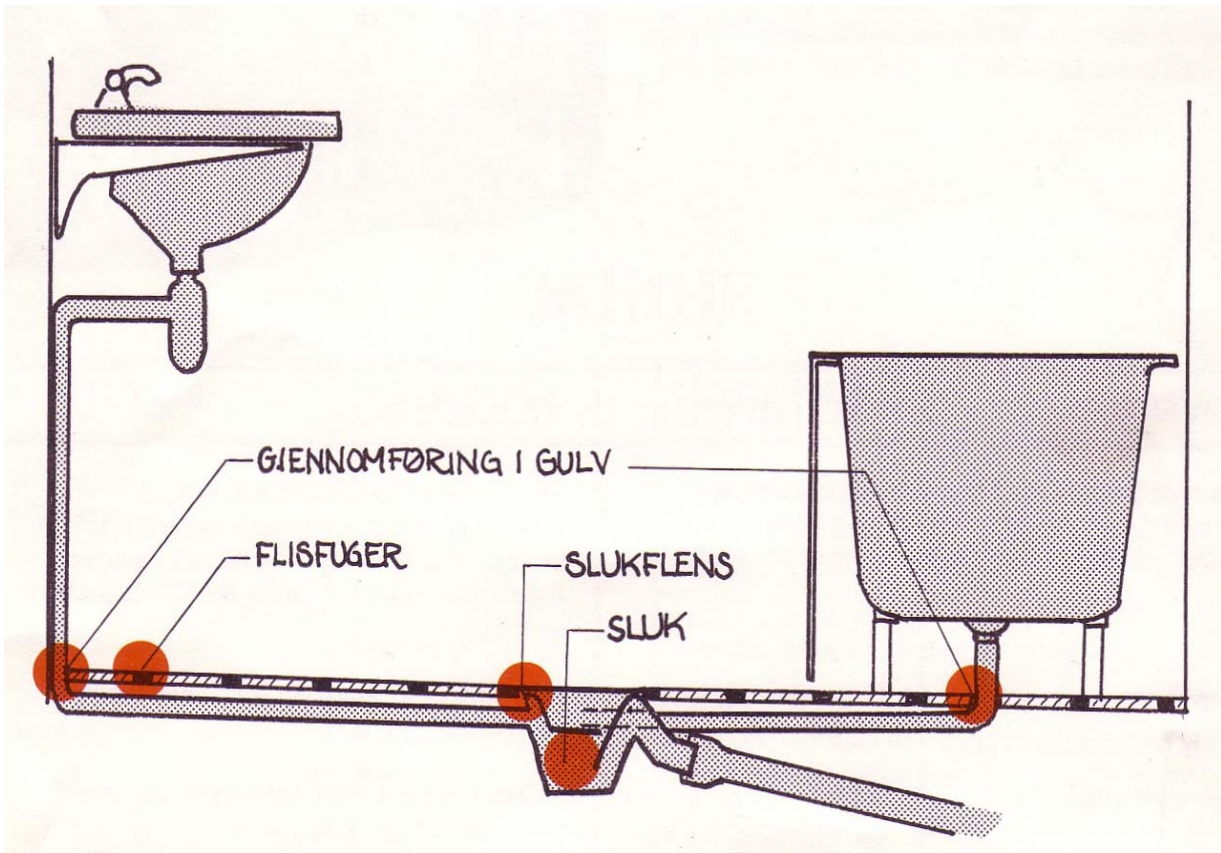
HULKIL (OVERGANG MELLOM VEGG OG GULV)

Overgangen mellom vegg og gulv kan også være et vanskelig punkt å få tett. Uansett hvilken type belegg man velger, er det fare for oppsprekking i hulkilen. Disse sprekkenes kan ofte utbedres med fugemasse. Myke gulvbelegg som er bøyde

opp langs veggen, kan løsne over tid. Vann kan trenge ned i glippen mellom gulvbelegget og veggen. I slike tilfeller vil det være nødvendig å lime belegget på nytt, eventuelt å fuge samt montere en klemlist over skjøten.



UTETTHETER I BADEROM



Overflatene bak badekaret blir ofte glemt når det gjelder en lokalisering av skader og utbedring av disse. Det er derfor viktig at disse også kontrolleres. Frontpanel på badekar kan fjernes, slik at den nevnte kontroll kan bli foretatt.

Skal man sette i gang med en utbedring av skader eller en oppussing av badetrom, og er man i tvil om hvordan man bør gå frem, kan man rådføre seg med fagfolk eller materialleverandører.

BRUDD PÅ RØRLEDNINGER

Det er viktig å merke seg at byggemassen til Solfjellet Borettslag herunder rørledninger, nærmer seg 40 år. Plutselige og uforutsette lekkasjer kan oppstå i våtrom som bad, kjøkken og WC grunnet tretthetsbrudd, alderdom og slitasjer.

Ved vedlikehold eller modernisering av leilighetens våtrom, bør man også ta hensyn til dette forhold å samtidig fornye rørledningene innefor leilighetens stoppekran. Det vises for øvrig til forsikringsmessig orientering på neste side.



NÅR UHELLET ER UTE - HVEM BETALER UTBEDRINGSKOSTNADEN / EGENANDELEN

Normalt så dekkes utbedringskostnader etter vannskader av borettslagets forsikring.

Når uhellet er ute vil den forsikringsmessige egenandelen for tiden kr. 6000.- av utbedringskostnaden, fordele seg i henhold til:

- **Borettslagets / andelseiers ansvarsområde - grensesnitt**

Borettslaget har ansvar frem til og med leilighetens stoppekran.

Andelseier har i henhold til leieavtale ansvar for alle vannledninger med tilknyttet utstyr.

Dette innebærer at andelseier blir belastet for egenandelen ved alle forsikringsdekkende former for lekkasjer som oppstår innenfor leilighetens stoppekran.

I et snart 40 års gammelt bygg med tilhørende rørledninger må det påregnes at rørbrudd kan oppstå på grunn av alder eller slitasje.

lekkasjer fra borettslagets leiligheter er økende med store kostbare følgeskader som dekkes opp av borettslagets forsikring - som igjen medfører at borettslaget årlige forsikringspremie øker.

Ofta oppstår plutselige lekkasjer fra leilighetens rørledninger med store kostbare følgeskader. Ikke sjelden utgjør utbed-

ringskostnaden i størrelsesorden 25.000.- til 75.000.- avhengig av omfanget på følgeskadene som kan berøre flere leiligheter.

Borettslaget ved styret har besluttet at egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring ved lekkasjer på eget ansvarsområde, blir å betale av den enkelte andelseier.



NÅR FORSIKRINGEN TIL BORETTSLAGET BLIR GJORT GJELDENDE

Ved lekkasjer som skyldes uaktsomhet blir egenandelen på kr. 6000.- belastet andelseier.

Ved lekkasjer innefor leilighetens stoppekran blir egenandelen på kr. 6000.- belastet andelseier.

Ved lekkasjer på rørledninger frem til og med leilighetens stoppekran, blir egenandelen på kr. 6000.- belastet borettslaget