

**EN RIKTIG GOD SOMMER TIL
ALLE BEBOERE**

ÅRGANG 21

E-POST: solfjellet@borettslag.net

NETTSIDER: www.solfjellet.no

SELSKAP
352

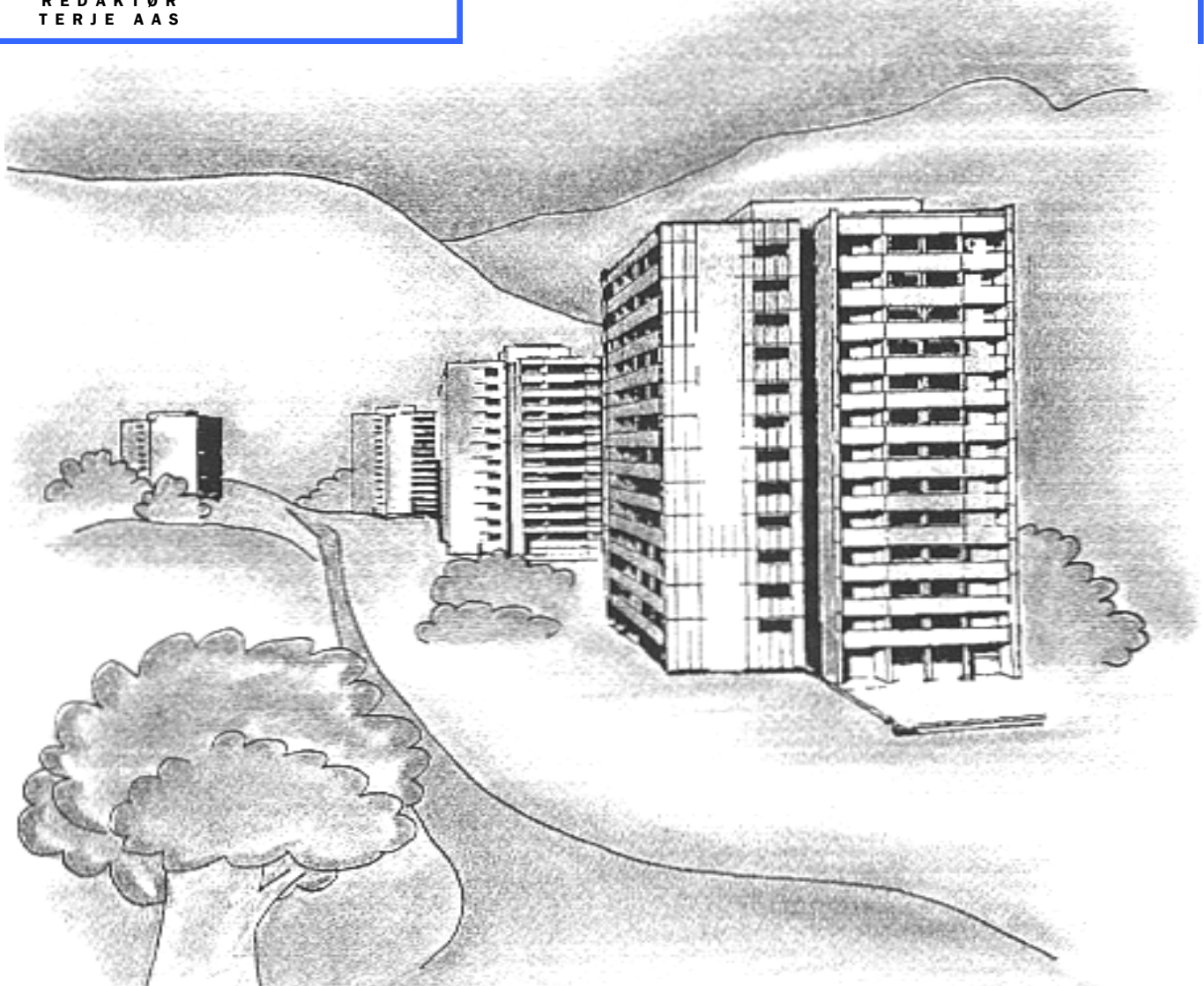


REDAKTØR
TERJE AAS

JUNI 2006

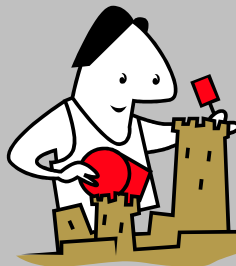
POSTADRESSE: HAUGERUDVEIEN 78, 0674-OSLO

NYTT FRA STYRET



I DENNE DELEN AV SOLSTIKKA KAN DU LESE OM

INNHOOLD	SIDE
ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	2
OPPGRADERING AV SIKRINGSSKAP-TILBUD PÅ LEILIGHETSDØRER	3 - 4
OFTE STILTE SPØRSMÅL TIL BORETTSLAGET	5
BREV TIL VÅRT NABO BORETTSLAG	6



God sommer!

INFORMASJONEN I DENNE UTGIVELSEN ER TIDLIGERE LAGT UT PÅ BORETTSLAGETS NETTSIDER



ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT / UTSKIFTNINGSPLIKT

**DET ER TIDLIGERE REDE-
GJORT FOR AT NY BO-
RETTSLOV PÅLEGGES AN-
DELSEIER VEDLIKEHOLD
OG UTSKIFTNINGSPLIKT AV
ALT INNENFOR EGET BO-
REAL, HERUNDER BOLI-
GENS LEDNINGER OG RØR-
FØRINGER.**

Hva innebærer således andelseiers vedlikeholdsplikt i praksis relatert til borettslovens og vedtektenes bestemmelser. Her følger noen eksempler på forholdet og hvordan man forholder seg til borettslaget:

Vinduer:

Andelseier betaler selv kostnaden ved utskifting av knuste vinduer. Borettslagets forsikring dekker imidlertid inntil videre knuste vindusglass med en egenandel på kr 6000.-. Dette betyr at andelseier betaler kostnaden opp til kr. 6000.- og alle beløp lavere enn egenandelen. Beløp over egenandelen dekkes av borettslagets forsikring.

Ved uaktsomhet belastes andelseier for egenandelen. Man bør videre merke seg at borettsloven/vedtektene har bestemmelse om at vedlikeholdsplikten også omfatter tilfeldig skade

Ved uaktsomhet belastes andelseier for egenandelen.

Når uhellet er ute, kan andelseier kontakte vaktmesterkontoret som sørger for at det bestilles riktig type vindusglass. Vaktmesterkontoret vil

også være behjelpelig med å registrere saken/hendelsen, inn for forsikringsavdelingen.

Manglende smøring av vindusmekanismen, som i verste fall kan innebære en totalutskifting av vinduet, dekkes ikke av forsikringen og kostnaden til utskifting må påregnes betalt av andelseier

Radiatorer med rør- tilknytning:

Forholdet omfatter kontroll av rørkoblinger/skjøter og radiatorkran for å forhindre vannlekkasje med påfølgende følgeskade. Ved enhver antydning til fuktighet fra varmelegget, må utbedringstiltak iverksettes. Dette kan være stramming av pakkboxen på radiatorkranen eller autorisert utbedring med utskifting av denne, eller autorisert utbedring av rørkoblinger og skjøter.

Vaktmesterkontoret vil være behjelpelig med å bestille autorisert utbedring eller utskifting for andelseiers kostnad.

Ved manglende oppfølging av vedlikeholds eller utskiftingsplikten som medfører følgeskader, og forsikringen blir gjort gjeldende, må andelseier påregne å betale egenandelen.

Våtrom / badrom.

Ved manglende vedlikehold av våtrom, dekkes normalt ikke skader av forsikringen. Andelseier må påregne å betale for utbedring av eget bad samt utbedring av følgeskader i underliggende leiligheter.

Erfaringen har vist at vedlikeholdet av det bygningsmessige i våtrommet og utskiftingen av våtrommets rørføringer og fastmontert brukerutstyr er særdeles mangelfullt herunder ikke faglig og kvalifisert utført. De fleste vannlekkasjer med følgeskader oppstår av denne grunn. I 99,9 % av tilfellene må andelseier svare for den totale utbedringskostnad. I tillegg må andelseier betale borettslagets kostnad til konsulentbistand for å avdekke ansvarsforholdet.

Vedtektenes pkt. 11 (1):

Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget.

Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

Det er å merke seg at borettslaget forbeholder seg retten til å stå for utbedringen ved bruk av borettslagets forsikring og når det er skade på borettslagets eiendom.

Ved følgeskade på en annen andelseiers bolig, pålegges andelseier som er skyld i skaden, å sørge for utbedringen. Utføres ikke pålegget, kan borettslaget forta utbedring

Det er å merke seg at ved manglende kontroll, vedlikehold og utskifting på alle andelseiers ansvarsområder med resultat i følgeskader, må andelseier betale den forsikringsmessige egenegenandelen på kr. 6000.- hvis forsikringen blir gjort gjeldende.

Hvis forsikringen ikke blir gjort gjeldende må andelseier påregne å betale hele utbedringskostnaden.

Det samme gjelder ved uaktsomhet fra andelseiers side.

Vedtektenes pkt 11 (3):

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

for andelseiers kostnad eller iverksette pålegg om salg av andelen.





TILBUD FRA ELAJO OM OPPGRADERING AV ANDELSEIERNES SIKRINGSSKAP

I FORBINDELSE MED ARMATURUTSKIFTINGEN SOM STARTET I MÅNEDSKIFTET APRIL/MAI BLE DET GITT TILBUD PÅ OPPGRADERING AV ANDELSEIERNES SIKRINGSSKAP MED AUTOMATSIKRINGER OG JORDFEILAUTOMATER. HERUNDER ØKNING AV HOVEDBRYTER FRA 25

- 32 A, SAMT OMTREK-
KING AV KURSENE TIL
HVER LEILIGHET MED EN
ØKNING FRA 10 A - 16 A.

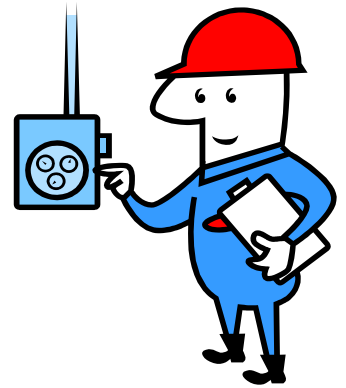
*Tilbudet var ikke i sam-
svar med borettslagets
forespørsel.*

Det presiseres at borettsla-
get kun har bedt firmaet
Elajo om å gi tilbud til bebo-
erne på oppgradering av

sikringsskapet fra skrusikring-
er til automatsikringer med
jordfeilbrytere og det var såle-
des fra borettslagets side ikke
forutsatte en økning av sik-
ringsstørrelsene.

**Formell tilbudsfeil fra
Elajo:**

En formell feil fra Elajo sin
side, var å ikke opplyse i tilbu-
det, at en økning av størrelsen
(Fortsetter på side 4)



LAST NED FRA BORETTSLAGETS NETTSIDER



PÅ BORETTSLAGETS NETTSI-
DER FINNER DU GJELDENE
VEDTEKTER, HUSORDENS-
REGLER OG RETNINGSLINJER
FOR STYREARBEID SOM DU
OGSÅ KAN LASTE NED.

Nettsidene oppgraderes jevn-
lig med nyheter vedr borettsla-
get. Blant annet gjengis refe-
rater fra byggemøter OSV.

www.solfjellet.no

Ved å gå inn på borettslagets nettsider vil du være
oppdatert med ferske nyheter fra borettslaget

UTSKIFTING AV INNGANGSDØR TIL EGEN LEILIGHET

I VÅRES BLE DET SENDT UT
TILBUD TIL ANDELSEIERNE
PÅ UTSKIFTING AV INN-
GANGSDØRER TIL LEILIG-
HETENE.

51 andelseiere benyttet an-
ledningen til å bestille innmon-
tering av ny dør.

Totalt inkl de ovennevnte 51,
har 366 andelseier til nå valgt
å skifte til ny inngangsdør



Vi minner om at styrekontoret er stengt i
perioden
15. juni - 15. august



Ferie



TILBUD FRA ELAJO OM OPPGRADERING AV ANDELSEIERNES SIKRINGSSKAP

(Fortsetter fra side 3)

på hovedsikring, var søknadspliktig til Hafslund Nett og at kostnaden til dette vil utgjøre ca. kr. 1000.- som i tillegg til tilbudsprisen, ble å betale av den enkelte andelseier som velger en slik oppgradering.



Elajo valgte å ta hensyn til manglene i sitt tilbud ved å informere ved fremmøte hos den enkelte bestiller, slik at vedkommende kunne få anledning til å velge å oppgradere sikringsskapet uten tilleggs-kostnaden til Hafslund Nett.

Tilbudet ble da i henhold til borettslagets forespørsel - dvs. en oppgradering til automatsikringer med samme sikringstørrelse som originalt innmontert i skapet. Elajo trakk således sitt tilbud på oppgradering fra 25 A - 32 A.

Er det nødvendig å øke sikringsstørrelsen?

Ut fra det gjennomsnittelig normalforbruk/ belastning i borettslagets leiligheter, bør den enkelte vurdere om det virkelig er behov for en oppgradering av sikringsstørrelse. Ut fra et normalforbruk/belastning, vil de aller fleste klarte seg med da-

gen hovedsikring på 25 A.

Går sikringene ofte eller er det varmgang, kan avviket fra normalt forbruk være den sannsynlige årsaken. En løsning er å regulere effektuttaket / bruken av sitt forbruksutstyr ned til det normale.

Er det nødvendig å trekke om ledningen/ kursene til leiligheten?

En grunn til omtrekking av leilighetens faste installerte ledninger bør være relatert til alder på ledningene, herunder om isolasjonen er dårlig/sprø, slik at disse kan utgjøre en kortslutningsfare. Ved en eventuell omtrekking av leilighetens faste installerte ledningsnett må det legges om til 3 fas (jording på alle faste uttak). Dette gjelder også eventuelle tilleggs kontakter som andelseier ønsker.

Ved gjennomføring av en el-sjekk av leiligheten, bør andelseier av den tilsynsperson som utfører el - sjekk, få svar på behovet for den nødvendige oppgradering.

Er det mulig å øke sikringsstørrelsen i andelseiers sikringsskap?

Konsulentfirmaet SVECO Grøner AS uttaler etter kontroll av borettslagets hovedtavler:



Hver blokk har 8 stigeledninger til skap for leiligheter to og to stigeledninger, (en for høyre og en for venstre side av korridor) tar seg av 3 etasjer, dvs. 1-3 etg, 4-6 etg, 7-9 etg, og 10-12 etg.. Stigeledningene med sikringer 3x125 A, forsyner dermed 9 leiligheter (3 etg hver med 3 leiligheter på en side). Med 9 stk leil på 2x32 A, vil det etter beregninger (omregning til 3 fase og samtidighetsfaktor 0,6), belastes ca 3x100 A pr stigeledning. Det ser dermed ut som det ikke er noe fare verken med størrelse på sikringer eller tverrsnitt på dagens stigeledninger.

Fortløpende nyheter og nyttig informasjon om borettslaget - finner du på borettslagets nettsider

www.solfjellet.no





OFTE STILTE SPØRSMÅL TIL BORETTSLAGET OM OPPGRADERING AV VÅTROM

DEN VANLIGSTE ÅRSÅK TIL SPØRSMÅLSSTILLINGEN, ER AT ANDELSEIER SKAL OPPGRADERE BADET ETTER EGET ØNSKE ELLER ETTER PÅLEGG OM UTBEDRING FRA BORETTSLAGET, GRUNNET MISLIGHOLD AV VEDLIKEHOLDSPLIKTE.

Bekoster borettslaget utskifting av sluk ved rehabilitering?

Neil Borettslaget bekoster ikke utskifting av sluk verken i forbindelse med andelseiers eget valg/ønske om oppgradering, eller ved pålagt vedlikehold fra borettslaget, grunnet mislighold av vedlikeholdsplikten.

Årsaken til dette er at boretts-



laget sannsynlig vil komme i en situasjon med å betale slukbytte 2 ganger. Først ved individuelt valg fra andelseier om oppgradering, dernest ved utskifting av bygningens gjennomgående soilrør med avstikker til sluk.

Forholdet beskrives slik:

1) Ved individuelt valg om oppgradering av våtrommet etter våtromsnormen, skiftes sluket og kappes direkte inn på eksisterende avstikker til soilrøret. Dette er en normal frem-

gangsmåte og blir utført av det håndverksfirma som andelseier har engasjert. Borettslaget har ingen kontroll med de personer eller det firma som er engasjert av andelseier. Det er avdekket flere tilfeller der individuell oppgradering med slukbytte, ikke er utført på en faglig kvalifisert måte i henhold til våtromsnormen.

2)

Etter dagens anbefalte tekniske løsning ved felles rehabilitering/utskifting av soilrør, skiftes sluket, avstikker føres ned i underliggende våtrom/baderom og føres inn på det nye soilrøret. Fremgangsmåten medfører at tak i samtlige av borettslagets våtrom/baderom må senkes med påfølgende endringer av avtrekksventiler.

Hvorfor tilbyr ikke borettslaget bekostning av slukbytte etter alternativ 2?

Individuelt oppgradering etter alternativ 2 blir fordyrende/kostnads økende. Individuell oppgradering etter alternativ 2 medfører tilgang med håndverkere, senking av tak, avstengning av vann og avløp i de leiligheter som ikke blir oppgradert, herunder at disse leiligheter ikke får skiftet sluk. Ny tilgang til disse leiligheter blir nødvendig når soilrøret skal skiftes. Det tilkommer at dagens tekniske løsning på felles utskifting av soilrør, kan være endret på det tidspunkt borettslaget ser behovet for å skifte disse. Individuell oppgradering etter alternativ 2 har blitt utprøvd i et par bo-

rettslag og har vist seg å ikke være en vellykket løsning, verken for borettslaget eller den enkelte andelseier.

Hvem betaler kostnaden for utskifting av soilrørene og oppussing av våtrommene?

I REALITETEN BETALER ANDELSEIER ALLE KOSTNADENE. Kostnaden til utskifting av soilrør, utskifting av sluk, legging av membran, senking av tak, betales av borettslaget som justerer felleskostnadene (tidligere husleie), slik at låneoptaket for prosjektet dekkes inn. I tillegg påløper kostnader som betales direkte av andelseier for øvrig oppgradering i våtrommet etter eget ønske.

Hva koster det?

Kostnaden vil være avhengig av flere forhold men vil ut fra erfaringstall ligge i størrelsesorden kr. 120 000,- til 150 000,- pr leilighet.

Når vil borettslaget igangsette utskifting av Soilrør?

Følgende fremgår av borettslagets årsmelding:

Borettslaget kan ikke angi tidspunktet for en fremtidig rehabilitering av avløpsrørene. Dette vil være avhengig av flere forhold som: brudd, lekkasjer og vedlikeholdskostnader, som vil ha innvirkning på restlevetiden på avløpsrørene. Borettslaget følger opp disse forhold.

Uavhengig av ovenstående kan imidlertid generalforsam-

Borettslaget stiller kun krav om at andelseier vedlikeholder og bruker våtrommet i henhold til oppført byggkonstruksjon.

Men ofte er det slik at mangeårig manglende utførelse av vedlikeholdsplikten eller ikke kvalitetsmessig utført vedlikehold, medfører at andelseier ikke har noe annet alternativ enn full rehabilitering av våtrommet.

Ved individuell valg om oppgradering av våtrom bruk autorisert VVS installatør som har erfaring med oppussing i henhold til

våtromsnormen og som kan gi skriftlig garanti for det utførte arbeid.

Ved oppgradering etter våtromsnormen skal gulvet utsettes for vanntetthetsprøve i 24 timer.

lingen på hvilket som helst tidspunkt, vedta at utskifting skal utføres, såfremt formalitetene som gir grunnlag for en slik behandling, er på plass.

NYTT FRA STYRET

TIL ORIENTERING ER FØLGENDE BREV SENDT VÅRT NABOBORETTSLAG

St. Hansfjellet Borettslag
Larsbråtveien 157
v/Anders Pilgaard

Dato: 16.05.06
Vår ref.: sak 96/06

VEDR SNØBRØYTING OG TØMMING AV GRUS OG KVIST

Da det er registrert at St. Hansfjellet borettslag over tid har benyttet skråningen mellom Larsbråtveien og Haugerudveien til fyllplass for brøytet snø, oppfeid sand/grus og kvist, anmoder Solfjellet Borettslag om at denne praksisen opphører.



Forholdet medfører sterk fare for at inntaket for bekkeleie i bunn av skråningen kan gå tett. Dette bekkeleie går under den parkeringsplass som opparbeides av Solfjellet Borettslag, under borettslagets tomt og ender ut i Alna elven. En gjentetting av inntaket kan medføre at Solfjellets parkeringsplass undergraves med påfølgende skader, samt at overvann i vil strømme ut i Haugerudveien.



Styret i Solfjellet borettslag regner med at anmodningen tas til følge herunder at styret i St. Hansfjellet Borettslag, endrer den praksis som har funnet sted.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen
Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas - Styreleder.

