

**EN RIKTIG GOD PÅSKE TIL
ALLE BEBOERE**

ÅRGANG 21

E-POST: solfjellet@borettslag.net

NETTSIDER: www.solfjellet.no



SELSKAP
352



REDAKTØR
TERJE AAS

MARS 2006

NYTT FRA STYRET

POSTADRESSE: HAUGERUDVEIEN 78, 0674-OSLO



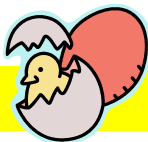
I DENNE UTGIVELSEN KAN DU LESE OM

INNHold	SIDE
PARKERINGSFORBUDET- KONTROLLAVTALEN- MED SIKKERHETSSERVICE	2
NYTTIGE OPPLYSNINGER FORAN ÅRETS GENERALFORSAMLING	2
NY BORETTSLOV MEDFØRER NYE VEDTEKTER	3 - 4
UTSKIFTING AV LYSARMATURER I FELLES- ROM OG VESTIBYLER	5
BRANNSIKRING I BORETTSLAGET - FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN	6



God Påske!

INFORMASJONEN I DENNE UTGIVELSEN ER TIDLIGERE LAGT UT PÅ BORETTSLAGETS NETTSIDER



PARKERINGSFORBUDET I BORETTSLAGET – KONTROLLAVTALEN MED SIKKERHETSSERVICE

Nødvendigheten av å ha et parkeringsforbudt i borettslaget som vedr innkjøringer og snuplasser foran blokkene er innlysende.

Det er åpnet for kort stans i forbindelse med av/pålessing eller noe lengre parkering ved dokumentasjon i form av parkeringsbevis, som må ligge synlig i bilen. Ved brudd på parkeringsreglene, blir man ilagt en bot.

I noen tilfelle kan det oppstå tvist mellom bileier og kontrollfirmaet vedr den ilagte boten.

I forbindelse med dette er det avdekket at firmaet Sikkerhetsservice som kontrollerer borettslagets arealer, har meldt seg ut av parkeringsklagenemnda.



Borettslaget vil se på dette forholdet da det har betydning for den klagegang berørte bileiere har.

Ved medlemskap i parkeringsklagenemnda klager man først til kontrollfirmaet. Hvis kontrollfirmaet avviser klagen skal selskapet opplyse om

muligheten for å prøve saken hos parkeringsklagenemnda. Klagen sendes da dit. Bruk av parkeringsklagenemnda er foreløpig gratis.

Uten medlemskap i parkeringsklagenemnda må man også klage først til kontrollfirmaet. Hvis man ikke får medhold må man skriftlig bestride kravet/boten for å unngå inkasso krav med gebyrer. Kontrollfirmaet må da ta ut forliksklage. Taper man her, må man betale eventuelle påløpte omkostninger.

FINANSDEPARTEMENTET HAR FASTSATT NY FORSKRIFT OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG..

Forskriften innebærer at det vil bli satt opp et resultatregnskap i stedet for driftoversikt. Videre vil det bli satt opp en balanse i stedet for oversikt over eiendeler og gjeld. For det regnskapsår hvor borettslaget går over til nye regler vil det bli utarbeidet inngående balanse i samsvar med overgangsregler. De nye reglene vil først bli synliggjort for andelseierne i årsregnskapet for 2006 ved ordinær generalforsamling 2007

NYTTIGE OPPLYSNINGER FORAN ÅRETS GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er den øverste myndighet i borettslaget. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen som avholdes hvert år presenteres styrets arbeid og resultater gjennom årsberetning og regnskap.

Styret honoreres for sin innsats gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

Generalforsamlingen kan ikke ta opp til behandling eller treffe beslutning om andre saker enn det som er bestemt angitt i innkallingen.

Etter loven har forretningsfører og styreleder plikt til å være tilstede.

Når det skal fattes vedtak har andelseier kun en stemme. En annen person kan stemme med fullmakt fra en andelseier



er som ikke har anledning til å være tilstede.

Det er kun anledning til å inneha og benytte en fullmakt. Hvis den annen person er en andelseier, kan man altså møte med 2 – to stemmer. Fremleietaker og en representant fra OBOS har rett til å møte med tale og forslagsrett men ikke stemmerett.

Ved avstemming betraktes

blanke stemmer som ikke avgitt og telles ikke med i optellingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtakene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget dersom han/hun har stemmerett. Har han/hun ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

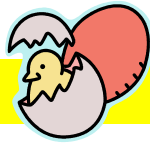
Lov om borettslag har ingen bestemmelse om hvordan avstemming skal foregå og gir ingen enkelt andelseier rett til å kreve det. Møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte kan kreve det. "For øvrig er det møteleders beslutning".



**Ordinær
generalforsamling
forventes avholdt
onsdag 20. april.
Fremmøte i
Haugerud kirke
senest kl.19.00.**

Vel møtt !





NY BORETTSLOV MEDFØRER NYE VEDTEKTER - HVA BETYR DETTE FOR DEG SOM ANDELSEIER

INNLEDNING

På bakgrunn av innføring av ny borettslov som trådte i kraft fra 15. august 2005 er det nødvendig å endre borettslagets vedtekter slik at disse fanger opp forhold i loven, tidligere praksis gjeldende i borettslaget og tidligere bestemmelser i leiekontrakt som opphører å gjelde.

BORETT I STEDET FOR HUSLEIE

Den kanskje viktigste endringen er at husleieforholdet forsvinner og dermed er husleiekontrakten historie. Den som eier en andel i borettslaget har etter den nye loven samtidig en eksklusiv borettsrett til en bestemt bolig i laget. Rettighetene og pliktene som følger med boretten står nå i borettslagsloven og er nærmere regulert i lagets vedtekter.

NÆRMERE OM BORETTEN

De nye reglene gir andelseieren større frihet til å disponere over boligen. Dette gjelder først og fremst retten til å overlate bruken av boligen til andre. Men også endrede regler om vedlikeholdsfordeling og adgang til å foreta endringer i boligen gir større spillerom for den enkelte andelseier.

VEDTEKTENE I BORETTSLAGET

Som følge av ny borettslov må vedtektene for borettslaget endres senest innen 15. august 2006. Mange av reglene

om driften av boligene, blant annet hvem som hadde ansvar for vedlikehold, retten til framleie etc. var en del av husleiekontrakten som nå faller bort. Det blir ikke noe mindre behov for å ha regler på dette området, men nå skal regelen i stedet tas inn i vedtektene. Vedtekten for borettslaget blir den enkelte andelseiers "lille bibel" som skal inneholde alle nødvendige regler som gjelder for borettslaget.

BRUKSOVERLATING

Etter gammel borettslov snakket man om framleie når andelseier ikke kunne bruke boligen selv. Etter ny borettslov er ikke lenger andelseieren leietaker i borettslaget, da kan han heller ikke framleie boligen. Han har en eksklusiv borettsrett og vi snakker i stedet om bruksoverlating eller utleie av boligen. De nye reglene om bruksoverlating gir andelseieren langt større frihet enn tidligere.

Hvis andelseieren selv bor i boligen har han rett til å overlate bruken av deler av boligen til andre. Noen søknad til styret er ikke nødvendig. Hvis han derimot skal leie ut hele boligen må han sende søknad til borettslaget, men han har rett på godkjenning i svært mange tilfeller.

Har andelseieren selv eller en av hans nærstående bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan han leie ut boligen for en periode på opp

til tre år. Andelseieren trenger i disse tilfellene ikke å oppgi noen grunn til bruksoverlatingen.

Selv om ikke andelseieren har bodd i boligen selv i ett av de siste to årene har han rett til å leie ut boligen hvis han har en av de særlige grunner som er nevnt i loven. Helt nytt er retten til å overlate bruken av boligen til slektninger i rett opp eller nedstigende linje, dvs. til egne barn eller foreldre. Slik bruksoverlating er det ingen tidsbegrensning for. Så lenge sønn eller datter bor i boligen er det fritt fram.

Hvis andelseieren må være borte midlertidig grunnet arbeid, sykdom, utdanning etc. har han også rett til å overlate bruken til andre. Borettslaget kan nekte å godkjenne bruksoverlatingen, men det er bare hvis forhold ved brukeren gir saklig grunn til det. For eksempel hvis brukeren er en notorisk bråkmaker.

GODKJENNING

Den som kjøper bolig i borettslaget må normalt godkjennes som andelseier før boligen kan tas i bruk. Borettslaget har etter ny lov bare 20 dager på seg til å gi svar på en søknad etter at den kommet fram til laget. Hvis svar ikke blir gitt innen fristen er kjøperen uansett å regne som godkjent. En rask avklaring er av stor betydning for selger og kjøper.

Den nye loven har ikke noe

(Fortsetter på side 4)

**Ny borettslov
nødvendiggjør endring av
dagens vedtekter for å
synliggjøre andelseiers
og borettslagets ansvar**



**De nye reglene gir
andelseieren større frihet
til å disponere over
boligen. Dette gjelder
først og fremst retten til
å overlate bruken av
boligen til andre.**

**Men også endrede regler
om vedlikeholdsfordeling
og adgang til å foreta
endringer i boligen gir
større spillerom for den
enkelte andelseier.**

**Reglene gir økt
vedlikeholdsplikt for
andelseier.**



**Nye vedtekter skal
behandles av ordinær
generalforsamling**



NY BORETTSLOV MEDFØRER NYE VEDTEKTER - HVA BETYR DETTE FOR DEG SOM ANDELSEIER

(Fortsatt fra side 3)

unntak for godkjenning for familieoverdragelser, slik som den gamle loven. Borettslaget kan derfor nå nekte å godkjenne en overdragelse fra far til sønn, dersom sønnen er en notorisk bråkmaker og vilkårene for å nekte foreligger.

FORKJØPSRETT

Mange synes forkjøpsretten er plunder og heft når de skal selge boligen. Men dette er en viktig rettighet for alle medlemmene i boligbyggelaget, og meget mulig fikk man selv boligen på forkjøpsrett når man flyttet inn. Men for å sikre en smidig og ikke minst en rask gjennomføring av forkjøpsretten bestemmer den nye loven at det også her skal finne sted en avklaring innen 20 dager etter at boligen er solgt og melding om dette er mottatt av borettslaget. Hvis selgeren har inngitt et forhåndsvarsel om at boligen skal selges reduseres fristen helt ned til 5 hverdager fra melding om salget er mottatt av laget.

Den som vil bruke forkjøpsrett må ha finansieringen i orden. Borettslaget kan ikke gjøre forkjøpsretten gjeldende før betalingen er sikret, i motsatt fall kan borettslaget selv bli ansvarlig.

SAMEIE I BORETTSLAGSBOLIG

Etter den gamle loven var det kun ektefeller og personer som hadde bodd sammen i

minst to år som kunne kjøpe og eie en borettslagsbolig sammen. Den nye loven åpner opp for at alle og enhver som ønsker å kjøpe en bolig sammen, samtidig som de skal bo i sammen, kan gjøre det. For eksempel er det ikke noe i veien for at tre studievenner kjøper en felles bolig og står som sameiere i den.

Hvis en av sameierne flytter ut skal det regnes som bruksoverlating. Vedkommende som flytter ut må derfor fylle vilkårene for rett til bruksoverlating av boligen til sine medeiere. Begrunnelsen for denne regelen er å hindre spekulasjon ved at det ikke skal være mulig at en person i realiteten er den reelle eieren og han ikke bor i boligen.

VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER

Reglene om fordeling av vedlikeholdsansvaret er nå tatt inn i borettslagsloven og i lagets vedtekter.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Utgangspunktet er som tidligere, andelseieren har ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av boligen. **Men med den nye loven får andelseier utskiftingsplikt for alle elementer i boligen og andre areal andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette gjelder også opprydding etter innbrudd, hærverk og naturskade.**

Den nye loven har i langt større grad overlatt ansvaret for all utskifting av slikt som, ser-

vanter, tørkeskap, ledninger, knuste ruter, ovner etc. til andelseieren. **I korthet kan man si at andelseier har fullt og helt ansvar for alt det innvendige i sin egen boenhet.**

Etter dette følger det også at andelseieren nå har rett til å foreta innvendige endringer slik som skifte av kjøkkeninnredning, ta bort eller flytte lettvegger eller fjerne innvendige dører uten samtykke fra borettslaget. En forutsetning er at endringene ikke griper inn i bærende konstruksjoner eller berører felles rør eller innretninger.

FELLESKOSTNADER I STEDET FOR HUSLEIE

Som en konsekvens av at det ikke lenger foreligger et husleieforhold, blir andelseiernes månedlige innbetalinger til borettslaget nå kalt felleskostnader. På samme vis som tidligere skal felleskostnadene dekke andelseiernes del av borettslagets utgifter til drift, vedlikehold, renter og avdrag på felleslån.

SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

Reglene om oppsigelse og utkastelse fra borettslaget på grunn av vesentlig mislighold er erstattet med nye regler om salgspålegg og fravikelse. Dette har vært nødvendig å gjøre da bruken av boligen ikke lenger baserer seg på et leieforhold, men på en eksklusiv borettsrett. Det er ikke meningen at det må kreves mer kvalifisert mislighold for å gi salgs-

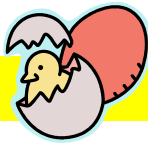
I korthet kan man si at andelseier har fullt og helt ansvar for alt vedlikehold og utskifting i egen bolig og rom som hører boligen til



pålegg eller benytte muligheten til å gå til utkastelse (fravikelse) etter ny lov. Men som følge av at gjennomføringen nå ikke lenger skal finne sted overfor en leietaker, men overfor en eier - er fristen for et salgspålegg romsligere enn oppsigelsesfristen. Salgspålegget skal for eksempel gis med en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. At dette vil ta litt lenger tid er en styrking av rettsvernet for andelseier.

FORBUD MOT DISKRIMINERING

Alle boliglover; eierseksjonsloven, husleieloven og borettslagsloven har nå fått klare bestemmelser om forbud mot diskriminering. Det er forbudt å sette vilkår i vedtektene som tar hensyn til tro, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering. Slike forhold kan heller ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha betydning ved bruk av forkjøpsrett.



UTSKIFTING AV LYSARMATURER I FELLESROM OG VESTIBYLER

HISTORIKK

Som det fremgår av årsmeldingen for 2004 som ble behandlet av generalforsamlingen 2005 er innmaten med festekontakt for lysstoffrør i flere armaturer løstnet. Forholdet ble beskrevet som en fremtidig utskifting.

ÅRSÅK

Årsaken skyldes varmgang da belysningen står på 24 timer i døgnet med resultat at plasten i armaturen blir sprø. Dette medfører at lysstoffrøret løsner og faller ned i armaturens kuppel, eller at festekontakten ryker ved utskifting av lysstoffrøret.

LEVETID EKSISTERENDE ARMATURER

Dagens eksisterende armaturer anses å ha nådd sin levetid / brukstid og utskifting er nødvendig.

NYE ARMATURER

Nåværende armaturer vil i nær fremtid bli skiftet ut til bevegelsesstyrte armaturer i samtlige etasjestyber, bak-

trapper og vaskerier.

LEVETID NYE ARMATURER

Det formodes en lengre levetid på ny armaturer da bevegelsesstyring av belysningen gir redusert brukstid, redusert varmgang kombinert med bedre plastmateriale som er mer UV motstandsdyktig.

BESPARELSE

Sett i lys av installasjonskostnaden Kr. 700 000.- og driftskostnaden for eksisterende belysning, vil utskiftingen etter noen år være en ren fortjeneste for borettslaget og vil gi en energibesparelse i % på 80,5.

Driftskostnad eksisterende belysning: kr. 86 871.-.
Driftskostnad bevegelsesstyrt belysning: kr. 16 965.-.
Energibesparelse pr. År: kr. 69 906.-.

I tillegg har prosjektet med utskifting / endring til bevegelsesstyrt belysning, blitt godkjent for enøk støtte fra Oslo kommune på kr. 57. 000.-.

UVANT FOR BEBOERNE

Overgangen fra konstant be-

lysting til bevegelsesstyrt belysning vil nok føles uvant for beboerne, da belysningen i etasjestyber først tennes etter at heisdør eller dør til leilighet åpnes og armaturen reagerer på bevegelse.

Bevegelsesstyrt belysning som er vanlig på kontinentet, har imidlertid nå også blitt vanlig her i landet. På grunn av energikostnadene blir nybygg ofte prosjektert med slik belysning. Flere borettslag har allerede på grunn av energikostnadene ved nødvendig vedlikehold / utskifting av armaturene, valgt bevegelsesstyrt belysning.

I tillegg til den kostnadsmessige besparelsen, har det ved valg av belysning blitt tatt hensyn til de henvendelser borettslaget har mottatt om eksisterende dårlig belysning utenfor dørene til 2 - roms leiligheter. Den nye belysningen vil gi et bedre lysutbytte og lyse opp arealene bedre enn dagens belysning. Et bedre lysutbytte vil imidlertid avsløre enkelte vestibylers dårlige brukstilstand.



Driftskostnad eksisterende belysning: kr. 86 871.-.

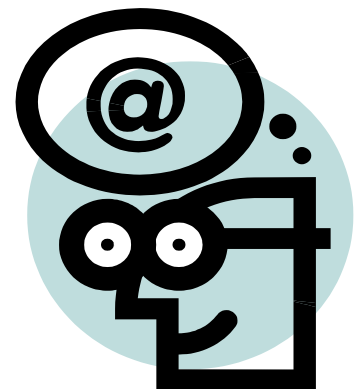
Driftskostnad bevegelsesstyrt belysning: kr. 16 965.-.

Energibesparelse pr. år: kr. 69 906.-.

I tillegg har prosjektet med utskifting / endring til bevegelsesstyrt belysning, blitt godkjent for enøk støtte fra Oslo kommune på kr. 57. 000.-.

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

www.solfjellet.no





BRANNSIKRING I BORETTSLAGET - UTSKIFTING AV DØRER?

FØGENDE SAK VIL BLI FREMMET FOR BEHANDLING VED ÅRETS GENERALFORSAMLING

Borettslaget har et internkontroll opplegg med beskrivelser, kontrollrutiner og oppfølgende tiltak som av eksterne kontrollorganer blir ansett for å være meget god.

Etter brannen høsten 2005 i Haugerudveien 82, ble det av brannvesenet foretatt befarings i forbindelse med et foretakende kalt høyhus prosjekt. Borettslagets internkontroll beskrivelse vedr brannsikkerheten og tiltak for å redusere faren for brannutløp i fellesarealer, ble også i denne sammenheng vurdert til å være meget god. Det ble foretatt befarings / kontroll av tørropplegg, brannventilasjon fra hovedtrapp og branntrepp samt generell befarings / kontroll av fellesarealene og øvrige brannsikringsforhold.

Rapporten fra befaringsen pålegger ikke borettslaget å gjennomføre ytterligere tiltak i fellesområder da borettslagets utstyr, sikkerhet og brannforbyggende tiltak, oppfyller forskrifter gjeldende fra borettslaget ble oppført. Det fremkommer imidlertid i rapporten en henstilling/ønske om at borettslaget skifter ut dørene som vender ut fra etasjvestibuler til hovedtrapp og

branntrepp slik at disse oppfyller/er i tråd med nyere forskrifter/krav.

Det er som nevnt senere foretatt endringer i forskriftene som stiller sterkere krav til dører fra etasjvestibuler ut til hovedtrapp og branntrepp. Dette er krav som vedr motstandsdyktighet mot varme og tetthet mot røyk. Da det er forskriftene fra den tid som borettslaget ble oppført som gjelder, vil forholdet ha den effekt at borettslaget ved en eventuell fremtidig bygningsmessig endring som berører de ovennevnte dører, bli pålagt å skifte til dører som oppfyller dagens forskrifter/krav. Det anses som meget usannsynlig at borettslaget vil komme i en situasjon med bygningsmessige endringer, som berører disse dører, da vestibulen består av bærende betongkonstruksjoner.

Forholdet til de nye forskrifter vil imidlertid bli oppfylt ved gradvis utskifting etter hvert som det oppstår feil ved den enkelte dør som nødvendiggjør skifte. Denne fremgangsmåte/løsning relatert til å takle nye forskriftskrav, vil dog innebære at det vil ta mange år før samtlige dører fra etasjvestibule til branntrepp og hovedtrapp er skiftet ut, herunder å kunne oppfylle dagens forskrifter.

En total utskifting er beregnet til å koste borettslaget ca. kr. 1 700 000.-. Det er i det foreliggende budsjett tatt høyde for denne kostnaden ved et låneopptak. Dette lånet kommer i tillegg til det lån som betjenes av borettslaget på bakgrunn av de allerede involverte prosjekter. Her presiseres at budsjettbeløpet på låneopptak i 2006 på kr 4 050 000, består av 2. og siste delutbetaling på kr 2 350 000.- av et lån i 2005 på kr 6 350 000.- og de ovenstående 1 700 000.-.

Ved et låneopptak med påløpte renter og er det beregnet at disponible midler ved årets slutt vil utgjøre 2 477 022.-. Dette er et beløp som borettslaget bør ha innestående. Selv om det i budsjettet for 2006 ikke er tatt høyde for en regulering av felleskostnaden (tidligere husleieinnbetaling) kan det inntreffe andre forhold i borettslaget, som kan nødvendiggjøre en regulering.

STYRETS MERKNADER TIL SAKSBESKRIVELSEN:

Saksforholdet vedr beboernes sikkerhet. Det er derfor rimelig at andelseierne får anledning til uttale seg om saken gjennom et førende generalforsamlingsvedtak. Andelseierne gis derfor anledning til å ta stilling til saken.

VEDTAK – ALTERNATIV A)

Borettslaget foretar en total utskifting av dører fra etasjvestibuler til hovedtrapp og branntrepp, slik at disse oppfyller dagens krav til brann og røyktetthet

VEDTAK - ALTERNATIV B)

Borettslaget foretar ved behov enkeltvis utskifting av dører fra etasjvestibuler til hovedtrapp og branntrepp, slik at man gradvis oppfyller dagens krav til brann og røyktetthet.

BEHANDLINGSMESSIGE MERKNADER:

Da forholdet med en eventuell total utskifting på bakgrunn av en henstilling og dørenes tilstand, herunder at det ikke forligger krav om utskifting, må dette forhold vurderes til ikke å falle inn under vanlig vedlikehold. Forholdet må anses å falle inn under borettslovens § 8-9 (1):

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst 2/3 flertall foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

På bakgrunn av ovennevnte må det legges 2/3 flertall til grunn for å få vedtatt alternativ A med total utskifting av dører.

I desemberutgaven 2005 av "Nytt fra styret" kom man i skade for å opplyse at det blir containerutplassering for husgeråd mandag 5. juni.

RIKTIG DATO SKAL VÆRE MANDAG 12. JUNI DA 2. PINSEDAG FALLER PÅ MANDAG 5. JUNI