



REDAKTØR
TERJE AAS

ÅRGANG 23

E-POST: solfjellet@borettslag.net

NETTSIDER: www.solfjellet.no

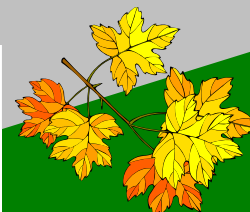
SELSKAP
352

NYTT FRA STYRET

SEPTEMBER 2008

POSTADRESSE: HAUGERUDVEIEN 78, 0674

DESIGN/LAYOUT, TEKST, BILDER - TERJE AAS



OPPGRADERING AV LEKEAREALER

For å tilfredsstill forskriftene, besluttet årets generalforsamling å oppgradere lekearealer og utstyr til en kostnad av kr. 660 800.-.

På grunn av lang levetid ble gummiheiler som underlag, anbefalt til erstatning for sand.

Vedlikeholdet vil bestå av feiing / spyling som vil bli utført av vaktmestrene.



Rensing av avtrekkskanaler er nå igangsatt.

Det minnes om at andelseier har plikt til å gi borettslaget tilgang til rensing av felles avtrekkskanaler.

Det vil under arbeidets gang bli gjort 3 forsøk på tilgang til den enkelte leilighet. Hvis tilgang ikke blir gitt, må andelseier betale merkostnaden som medgår til ny utrykning og arbeid til rensing av kanaler fra egen leilighet.

For ytterligere opplysninger vises til juni utgaven av Solstikka

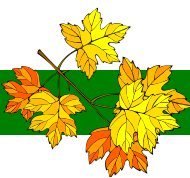
I DENNE DELEN AV SOLSTIKKA KAN DU LESE OM

| INNHOOLD | SIDE |
|---|------|
| OPPGRADERING AV LEKEAREALER | 1 |
| RENSING AV AVTREKSSKANALER | 1 |
| VI MINNER OM??? - TILGJENGELIFHETSTILTAK - TILSAGN | 2 |
| TAGGING - KUNST?? - HÆRVERK!! | 3 |
| RETT I FELLA? - OBOS INFORMERER | 4 |
| HVEM HAR ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD AV AUTOMATISKE DØRÅPNERE? | 5 |

Med ønske
om en fin
høst



INFORMASJONEN I DENNE UTGIVELSEN ER TIDLIGERE LAGT UT PÅ BORETTSLAGETS NETTSIDER



VI MINNER OM !!!

Ingen reklame ved døren
Takk

**DU KAN FÅ UMLEVERT KLISTREMERKET VED FØL-
GENDE FREMGANGSMÅTE**

Personlig fremmøte i
vaktmesters kontortid.

RINGE TIL: vaktmester-
kontoret: 22 32 21 72.
Oppgi leilighetsnummer
og blokknummer. Klist-
remerket vil bli lagt i
postkassen ved anled-
ning.

Vaktmesterkontoret har
kontortid mandag til og
med lørdag: kl. 10.30 - 11.30



VI MINNER OM !!!



TILGJENGELIGHETSTILTAK-TILSAGN

BORETTSLAGET HAR ETTER SØKNAD MOTTATT TILSAGN FRA OSLO
KOMMUNE V/HELSE- OG VELFERDSETATEN, OM TILSKUDD PÅ
KR 250 000.- FOR TILGJENGELIGHETSTILTAK UTENFOR INNGANGS-
DØRENE.



VI MINNER OM!!!

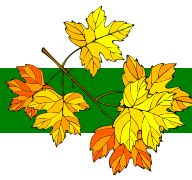
Ved henvendelse til vaktmesterkontoret kan du få utlevert bonevoks og grovrent for å gi gulvet et penere utseende. Ved oppskrubbing og boning vil rengjøringsfirmaet engasjert av borettslaget, oppnå et bedre vaskeresultat.

Oppskrubbing og boning av etasjevestibyer er i Solfjellet Borettslag ansett som dugnadsarbeid av beboerne med leiligheter tilknyttet de respektive etasjevestibyer.

Etasjevestibylen bør skrubbes opp og bones minimum 1 gang i året.

Bonevoks og grovrent /- såpe utlevers gratis ved henvendelse til vaktmesterkontoret.

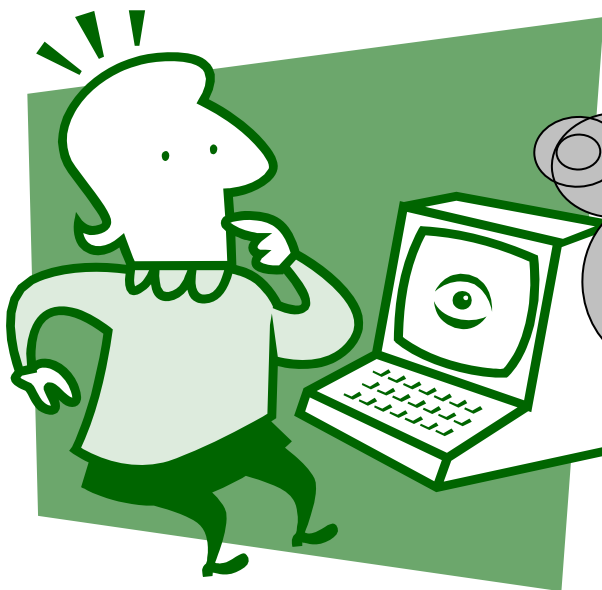




TAGGING - KUNST?? - HÆRVERK!!

Slik så det ut en sommerdagsmorgen da Varmemester møtte frem på jobb. Kunsten ?? ble umiddelbart fjernet, slik at ingen får glede av kunstverket ??

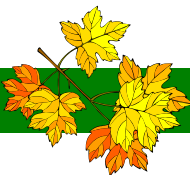
Det er kostbart å fjerne hæverket! Siden Solfjellet Borettslag er medeier i AS Haugerud varmesentral, ble 50% av kostnaden til fjerning og innsette fasaden med antitagging belegg, belastet borettslagets driftskonto som består av husleieinntak fra andelseierne. Resterende 50% ble dekket av Haugerud Borettslag



På borettslagets nettsider finner du som oftest den informasjonen du har behov for.

Nettsidene oppdateres fortløpende med nyheter

www.solfjellet.no



FREMTIDIG VEDLIKEHOLD - BEHOV FOR NY TAKTEKKING

Det er behov for å legge ny takpapp/belegg på samtlige tak. Takpappen er etter 20 års liggetid sprø, skjøter sprekker opp med fare for lekkasjer.

Kostnaden vil være høy. Det vil derfor bli innhentet flere tilbud på taktekkingen.

Tilbudene vil bli vurdert i forbindelse med styrets budsjettmøte for driftsåret 2009.



RETT I FELLA? - OBOS INFORMERER

Tekst: Siri L. Guttormsen

Etter flere negative medieoppslag om borettslagsformen er det mange som lurer på om det er trygt å bo i borettslag. Vi gir deg svarene.



HVA ER ET BORETTLAG?

Svar: Et borettslag er en juridisk enhet der andelseieren har bruksrett (boret) til sin egen bolig.

Men andelseierne eier indirekte sin egen bolig ved at de eier en andel i borettslaget. Det er borettslaget som har eiendomsretten til den faste eiendommen. Et borettslag kan ta opp lån med pant i eiendommen, og få gunstigere lån enn for eksempel et sameie.

av denne muligheten og har bygget prosjekter der felleslånet har utgjort opp mot 100%, noe som betyr at kravet til kjøperens egenkapital er tilsvarende lavt.

HVORFOR ER NOEN BORETTLAG BLITT GJELDSBOMBER?

Svar: Rentøkninger det siste året har ført til at felleskostnadene i lavinnskuddsprosjekter har økt kraftig og folk har dermed fått problemer med å betale husleien.

boligprisene synker og leilighetens markedsverdi reduseres, for lavinnskuddsboliger kan skje ned mot - eller under - størrelsen på fellesgjelden. Den beboeren som ikke makter å betale de økte utgiftene på boligen, taper sitt innskudd hvis han eller hun må kvitte seg med leiligheten.

Dermed taper også borettslaget penger ved at beboeren ikke lenger kan betale sin del av fellesgjelden. Dette tapet må da dekkes av de andre andelseierne.

135 000 andre borettslagleiligheter over hele landet er sikret på en lignende måte gjennom Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, opprettet av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

HVILKE BORETTLAG HAR SIKRING FOR FELLESKOSTNADER?

Svar: Borettslag med fellesgjeld på inntil 75% av verdien kan tilsluttes NBBLs sikringsfond. Maks belåningsgrad for nye OBOS-tilknyttede borettslag er 70%.

GJELDER DETTE PROBLEMET ALLE BORETTLAG?

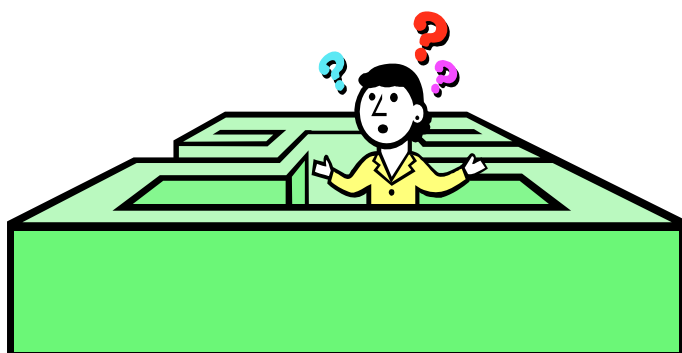
Svar: Nei. Som foretningsfører garanterer OBOS mot økonomiske tap som følge av manglende betaling av felleskostnader fra andre beboere gjennom sin garanti for felleskostnader.

Eierne av de 60 000 nye og brukte boligene i borettslagene som er tilknyttet OBOS, slipper dermed problemene som følger ved at naboen ikke betaler de månedlige fellesutgiftene.

ER DET MANGE LAVINNSKUDDSBOLIGER I NORGE?

Svar: En undersøkelse Husbanken gjennomførte høsten 2006, viser at det er svært få av alle nye borettslagsleiligheter lagt ut for salg i fra 2004 til 2006, som kan defineres som lavinnskuddsboliger.

Disse er bygget av aktører som står utenfor Norske Boligbyggelag, og tilbyr lave innskudd og lang avdragsfrihet.



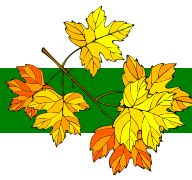
ER ALLE BORETTLAG LIKE?

Svar: Nei. I 2005 ble borettslagsloven endret og det ble åpnet for at andre utbyggere enn boligbyggelagene kunne stifte borettslag.

Mange utbyggere benyttet seg

Flere slike borettslag har heller ikke lagt seg opp midler til nødvendig vedlikehold etter noen års drift. Når det da er tid for rehabilitering, øker felleskostnadene ytterligere. Problemer oppstår også når

NYTT FRA STYRET



HVEM HAR ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD AV AUTOMATISKE DØRÅPNERE?

De automatiske døråpnerne er kommunens eiendom. Utstyret er lånt ut til brukere som har behov for slikt utstyr.

Det er Oslo kommune ved NAV-hjelpemiddelsentralen som har det vedlikeholdsmessige ansvar av utstyret.

Det er den bruker som har fått tildelt utstyret som må bestille service ved feil på døråpneren.

I de tilfeller det tilkommer brukere av det samme utstyr, dvs. andre brukere som ved behov får tildelt en fjernkontroll til å åpne /styre den samme døråpner, vil bli avvist av NAV ved hjelpemiddelsentralen, hvis disse prøver å bestille vedlikehold/service ???

Det er vel bare Oslo kommune v/Nav–hjelpemiddelsentralen, som kan finne opp en slik håpløs bestilling og vedlikeholds ordning

Serviceoppfølgingen fra Oslo kommune v/Hjelpemiddelsentralen, er mangelfull og fungerer ikke tilfredsstillende.

Borettslaget har både muntlig og skriftlig i en rekke tilfeller, påpekt den mangelfulle serviceoppfølgingen overfor Bydel Alna. Borettslaget har etter varsel i ekstreme tilfeller for å få fortgang i saken, sett det nødvendig å fjerne utstyret - da feil og mangler har medført problemer for andre brukere i form av driftsproblemer med heis.



Det er den opprinnelige søker av utstyret som må bestille service ved feil på døråpneren.

NAV - Norsk Avvisning

4,4% NED HOS OBOS

OBOS- prisene sank med 4,4 prosent fra juni til juli. Måneden var preget av færre omsetninger enn vanlig. Juli var en svært stille måned, og mange boligselskaper måtte akseptere lavere priser. Hittil i år har prisene falt med 2,3 prosent. I juli var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for alle brukte OBOS-

tilknyttede boliger 28 571 kroner. Kvadratmeterprisen er 4,4 prosent lavere enn i juni og 7 prosent lavere enn i juli 2007.

I juli ble det omsatt 355 boliger tilknyttet OBOS, mot 418 boliger i juli i fjor.



Med fortsatt ønske om en god høst

