

Bygdø, 1. april 2012

Til andelseierne i Grandeløkken borettslag

## **INFORMASJONSBREV NR 4 – 2011/2012**

I dette brev tar vi blant annet opp endel emner som antas å være av særlig interesse for nye andelseiere. For å sikre at brevet kommer frem til alle vil det bli distribuert både i postkassene og via postvesenet.

Fra styrets side ville vi sette pris på å bli orientert når de nye andelseiere flytter inn. Vennligst gi beskjed til ett av styremedlemmene.

### **Overdragelse av leiligheter**

Prosessen med overdragelse av de leiligheter som har vært disponert av dødsboer har forløpt planmessig. 13 av 17 leiligheter er nu avtalt overdratt. Det har vært stor interesse blant medlemmene av BBE for leilighetene, og for flere av leilighetenes vedkommende måtte man ha ansiennitet helt tilbake til 1979 for å nå opp. Men vi har kunnet registrere at også medlem med kort ansiennitet – fra 2012 – har nådd opp. Vedlagt er en liste over nye andelseiere pr idag.

### **Carporter og biloppstillingsplass**

Det vil det neppe være nok carporter til at alle får sitt ønske om carport oppfylt. I vedlagte notat av 27.2.2012 finnes nærmere informasjon om hvordan dette vil bli håndtert. En biloppstillingsplass vil bli gjort tilgjengelig for de som ikke når opp i tildelingen av carporter.

### **Borettslagets vedtekter**

Borettslagets vedtekter ble sist endret i generalforsamlingen i mars 2008. Det ble da vedtatt endringer som ble gjort til gjenstand for BBEs vedtektsveto, et veto som senere er blitt rettskraftig gjennom Høyesteretts dom i desember 2011. Reviderte vedtekter, som tar hensyn til Høyesteretts dom, vil bli fremlagt med forslag til vedtak på kommende generalforsamling.

### **Endringer i boligen**

Når det gjelder endringer som andelseiere ønsker utført i boligen gir vedtektene visse regler, således følgende punkt:

#### *”4.4 Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.”

Også når det gjelder utendørsanlegget er det begrensninger i hva den enkelte andelseier kan gjøre av endringer på sin tomt. Andelseier som har planer om å gjøre endringer av betydning

(bygge platting, sette opp gjerde eller hekk, terrengendring osv ) bes derfor kontakte styret før arbeid igangsettes.

Når det gjelder innvendige endringer skal disse godkjennes av styret på forhånd såfremt de er gjenstand for godkjenning av bygningsmyndighetene ( ref pkt 4.4 ovenfor). For andre endringer må man være forberedt på at det vil kunne gjøres fradrag i salgstaksten, eller man kan få krav om tilbakestillelse, dersom endringene anses uhensiktsmessige. Tilbakestillelse vil kunne være aktuelt f.eks. dersom endringene medfører at boligen ikke lenger har det antall rum den hadde opprindelig.

Endringer som er nødvendige som følge av bevegelseshemming eller annet handicap vil også kunne være gjenstand for styrets godkjenning.

### **Vedlikehold av boligen**

Når det gjelder det ansvar som andelseierne har for vedlikehold av egen bolig, fremgår dette av vedtektene således:

#### ”4.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde bl.a. vindusruter (andelseieren har også ansvar for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av bl.a. rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere med balkong/terrasse skal vedlikeholde denne for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, jfr punkt 4.3, som har sammenheng med, eller er forårsaket av balkongen.

Andelseierens vedlikeholdsplikt gjelder fortløpende, eller etter pålegg fra styret.

Dersom vedlikeholdsplikten etter styrets pålegg ikke utføres, kan styret etter skriftlig fastsatt frist utføre vedlikeholdet på andelseierens regning.”

### **Fasaderehabilitering**

I ekstraordinær generalforsamling 23. februar ble det vedtatt å gjennomføre en rehabilitering av bygningenes fasader, på basis av et tilbud fra Selvaag. Prosjektet er estimert til å kunne gjennomføres innen en ramme på ca kr 3 millioner, under forutsetning av at ikke mer enn 10% av bygningsfasaden behøver å skiftes ut. Dersom det viser seg at det må større utskiftninger til, vil det kunne føre til øket pris.

Gjennomføringen starter over påske og vil vare i flere måneder. Vi vil nok alle bli berørt av arbeidene, men vi er lovet at sjenansen skal bli minst mulig. Fra borettslagets side vil en komite ledet av Dag Erik Nordlie forestå oppfølgingen. **OBS:** For at arbeidet skal kunne gjennomføres uten unødig tidsspille påligger det den enkelte andelseier å sørge for at all vegetasjon – trær, busker, planter - eller andre hindringer som befinner seg inntil eller nær fasaden må fjernes. Dette må være gjort innen 15. april.

## **Nye brannslanger**

I den ekstraordinære generalforsamling 23. februar ble det også vedtatt å installere nye brannslanger i alle leiligheter. Dette arbeidet vil starte etter påske, og det vil komme nærmere orientering.

## **Søppeltømming – kildesortering – haveavfall - container**

Reglene for kildesortering av søppel er oppslått ved søppelkassene. Haveavfall legges på anvist plass ved nordre carport.

Vår og høst settes det opp en container til felles bruk for ting og tang som har samlet seg opp og som skal kastes. Den er ikke til bruk for bygningsavfall etter ombygning, oppussing etc. Slikt må den enkelte andelseier selv sørge for å fjerne.

## **Sommerfest**

Datoen for sommerfesten er fastsatt. 15. juni braker det løs. Invitasjon kommer senere.

## **Grendehuset**

Anskaffelse av sovesofa, installasjon av dusjkabinett, utskiftning av gardinene er nu igangsatt. Dette vil bl.a. bedre enn idag muliggjøre overnatting for andelseiernes tilreisende gjester. Andelseierne kan leie Grendehuset til privat selskap for kr 250. Utenforstående kan også leie og betaler da kr 500. For enkel overnatting betales kr 100. Kontakt Hild Mowinckel eller Elisabeth Solem.

## **Styrets målsetning**

Styrets uttrykte målsetning er å sørge for

- en sunn økonomi
- et skikkelig vedlikehold av borettslagets eiendom
- et trivelig miljø blant beboerne

Vi er takknemlig for forslag som kan bidra til at disse målene realiseres.

For styret i Grandeløkken borettslag  
Knut Christiansen  
styreleder

## 3 vedlegg

- Notat om carporter av 27.2.2012
- Liste over nye andelseiere pr 1.4.2012
- Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 23.2.2012

## **Styret kan nås slik:**

Knut Christiansen	9096 6464	knutchri@googlemail.com
Dag Erik Nordlie	4166 8555	dagerik.nordlie@getmail.no
Hild Mowinckel	2255 3665	hjoer-mo@online.no
Elisabeth Solem	9846 4586	elisabeth.solem@getmail.no
Lars Markhus	2255 4719	lars.markhus@getmail.no