

Bygningsmessige endringer

Husk søknad til styret før du gjør eksteriørmessige endringer på huset. Alle husene i vårt borettslag er på grunn av dets særegne byggestil registrert som bevaringsverdige på Byantikvarens gule liste - på godt og vondt. Av dette følger det begrensninger mht hva som er tillatt av eksteriørmessige endringer, både når det gjelder bygningsmessige detaljer og farger. Alle må derfor følge søknadsplikten til styret dersom man ønsker å gjøre endringer, og man må ved en eventuell godkjennelse slavisk følge det som er oppgitt i søknaden. I motsatt fall vil man kunne bli pålagt å tilbakeføre bygningen/byggetiltaket til godkjent stand for egen regning.

Søknad, med detaljert beskrivelse og målsatte tegninger, sendes til epost: post@alunsjo.no eller legges i postkasse til styreleder i nr. 187.

Når en skade har oppstått bør følgende gjøres

Borettslaget har ingen vaktordning. Ved akutte hendelser må man selv tilkalle nødvendig assistanse.

Ved akutte hendelser, f.eks vannlekkasjer eller tette avløpsrør, må man selv tilkalle nødvendig assistanse. Utgiftene til dette skal normalt dekkes av beboer, men vil i enkelte tilfeller kunne refunderes av borettslaget. Beboer kan i utgangspunktet selv velge rørlegger, men styret har god erfaring med rørleggermester Per Bull Schou (tlf: 957 04 253), og anmoder om at han tilkalles, spesielt ved tett toalettavløp, da dette normalt vil dekkes av borettslaget. Dette forutsetter at blokkeringen ikke skyldes forsøk på å skylle ned fremmedlegemer.

Dersom vannet flommer, er det om å gjøre å få stoppet det så fort som mulig. Derfor er det viktig at man på forhånd er kjent med stoppekranens plassering og funksjon. Dersom man ikke får kontroll over en stor lekkasje, bør man ringe brannvesenet.

Forsikringsskader meldes til OBOS v/ forsikringsavdelingen på tlf. 02333, som melder skaden videre til Gjensidige NOR Forsikring (polisenummer 64754009).

Dersom det oppstår problemer med husets elektriske anlegg, kontakter man selv elektriker

Elektriker Odd Bjørn Mythe, tlf 909 43 166, kjenner vårt borettslag godt, men her kan man selv velge hvilken elektriker man vil benytte. Det er for øvrig ulovlig å gjøre noe med det elektriske anlegget selv, hvis man ikke er utdannet i faget.

Pipeproblemer

Kontakt styret, men husk først å sjekke spjeldet slik at det er åpent. Ved dårlig trekk i pipa sjekk vår nettside for gode tips.

Skadedyr

Borettslaget er forsikret mot rotteplage, men ikke mot mus og andre småkryp. Det har vært enkelte tilfeller hvor mus har kommet inn i borettslagets hus. Dette har den enkelte beboer ordnet for egen regning, og musefeller/gift har pleid å være nok til å bli kvitt problemet.

Vi minner igjen om nettsiden til borettslaget www.alunsjo.no

Her vil alle finne det meste om laget vårt, både regler, vedtekter, fargevalg, rundskriv samt masse annen nyttig lesning. En god idé er å gi oss din mailadresse (om du får ny eller endrer den du har) slik at vi kan sende informasjon via mail. Da vil du også motta informasjon noen dager før de andre beboerne.

Styret kan kontaktes på post@alunsjo.no eller på tlf: 976 72 960.

Legg igjen klar beskjed mht hva saken gjelder, så vil du bli kontaktet innen kort tid.

Vi ønsker som de fleste andre beboere å ha et pent borettslag. Hjelp derfor til å holde området fritt for søppel og rot. **Styret ønsker alle en god sommer!**

**Parkering i borettslaget**

Styret har igjen og igjen over lang tid bedt beboere om ikke å hensette biler rundt om i borettslaget, og ikke benytte de få ekstra parkeringsplassene vi har til husstandens mange biler. Dessverre er det noen som ignorerer dette veldig ofte. Alle burde forstå at det er lite populært når enkelte husstander setter både to og tre biler på gjesteparkeringen.

Vi oppfordrer derfor alle til å følge disse reglene:

1. Hensetting av bil over tid på fellesområdet vårt, er ikke tillatt, ifølge reglene i Alunsjø borettslag.
2. Alle husstander er pliktig til å ha minst én parkeringsplass i garasje/carport. Har man flere biler skal disse parkeres i hovedgaten (Ammerudgrenda), eventuelt i oppkjørsel til egen garasje for de som har dette. Der skal man også parkere yrkesbiler (grønne skilt).
3. Biler må uansett ikke plasseres slik at de er til hinder for sykebiler og brannbiler
4. På vinteren må bilene parkeres/fjernes slik at brøytebilene kommer uhindret fram.

Styret vil nødig ty til parkeringsfirmaer etc, som tilbyr vakthold med bøtelegging. Dette vil ikke være hyggelig for noen, og det vil være leit om noen få skal ødelegge for fellesskapet. Styret jobber ellers med å få satt opp skilt, for å sørge for at personer som ikke er bosatt i borettslaget ikke kan bruke våre parkeringsplasser. La oss hjelpe hverandre, så blir alle fornøyd!

Deponier for hageavfall

Tømming er avtalt med faste intervaller, pluss ved behov (vår og høst). Styret minner om at deponiene er kun for hageavfall, ikke store stokker, juletrær, plastavfall og lignende. Vi har nå fått ett nytt trau mellom nummer 76 og 78 som har blitt flittig benyttet den korte tiden den har stått ferdig.

Planting av trær og busker

Det er viktig at trær og busker ikke plantes for tett inntil husveggene. Dette kan skade både huskropp og beis, ved at fukt og råte kan komme inn. Vi ber også alle huske på at den enkelte beboer ikke kan felle trær etter eget behov/vurdering. Dette skal søkes om til styret.

Les mer på www.alunsjo.no.

Radonprosjektet

Det er bl.a. på tidligere generalforsamling slått fast at radonsikring i hus med utgravd kjeller er den enkelte andelseiers ansvar. For hus med originale kjellere faller dette inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. I samarbeid med "OBOS-prosjekt" ble det som "en pilot" utført radonsikring i 4 hus (2 med krypkjeller og 2 på grunn) høsten 2013. Kontrollmålinger viste klar og tilfredsstillende forbedring i alle hus. Ifølge Statens Strålevern er 100 bq/m³ i middelverdi grensen som er satt for at det bør vurderes iverksatt tiltak.

Basert på gjennomførte målinger har styret i samarbeid med "OBOS-prosjekt" nå gjennomført radonsikring i ytterligere 39 prioriterte hus med originale kjellere. Arbeidet er utført iht kontrakt av Radonkjeden AS, og ble avsluttet primo mai.

Av de 39 huser 20 enheter bygd med krypkjeller, hvor det er montert et radonsug på grunnmuren som lager undertrykk i krypkjelleren. For å forhindre eventuell frost i vinterstid er noen av lufteventilene i grunnmuren tettet igjen med isolasjon (Rockwool). Utvendig er det montert henholdsvis sjalusirist og svanehals som utkastventil. Svanehals er montert der utkastet ligger lavt i terrenget og der det er fare for snø/isdannelser på yttervegg.

Av de 39 hus er 19 enheter bygd med støpt plate (plate på mark), hvor det er montert en radonbrønn. Det er kjerneboret med 138 mm kjernebor i betonggulvet. Utvendig er det montert sjalusirist på ytterveggen for utkast. Det er de fleste steder laget nye lufteluker i ytterveggen.

Alle de 39 husene vil bli kontrollmålt til høsten, og måleresultatene skal være ferdig før årsskiftet.

Styret vil over sommeren gjennomgå status på radonprosjektet. Flere radonmålinger vil bli foretatt da det fremdeles er noen hus hvor styret ikke har fått avklart husets tilstand. I tiden fremover vil det vurderes om radonhindrende tiltak skal iverksettes i flere hus.

VIKTIG!

Sluk på tak

Sluket på taket må renses for løv og annet rusk. Da unngår man at sluket går tett, med risiko for påfølgende lekkasje og vannskade. I slike tilfeller er man selv økonomisk ansvarlig for evt. skade. Dersom noen har problemer med å komme opp på taket, kan man ta kontakt med Tore Christensen (Amm.gr. 92) på tlf. 932 33 548 for å få hjelp.

Utekran

Husk å stenge vannet, samt tømme utekranen, før frosten kommer.

Ventilasjon

Husene i Alunsjø Borettslag har naturlig oppdriftsventilasjon, der luft tilføres boligen via ventiler og lufteluker i yttervegg. De som har satt inn nye vinduer har også sannsynligvis ventiler integrert i overkant av disse. Luft trekkes ut av boligen via ventiler i bad, WC og kjøkken; gjennom sjakter/kanaler over tak. Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal være åpne hele året. Tilluftsventiler i vinduer og yttervegg skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres noe etter utetemperaturen. Spalteventiler (som regel i terskel og under dører), som sikrer luftforflytting i huset, må ikke tettes eller fjernes. Spesielt gjelder dette for dør til badet. Alle ventiler, både til luft og avtrekk, må rengjøres med jevne mellomrom.

Papircontainere

Det er utplassert papircontainere på sentrale steder i borettslaget. Alt av papir og papp går i disse (også jule- og gavepapir). Husk å brette/slå sammen esker, slik at vi får plass til mest mulig i containerne.

Navn på postkasser

Er du nyinnflyttet eller trenger nytt navn på postkassen, kan du ta kontakt med styret på tlf: 976 72 960 eller e-post: post@alunsjo.no. Dette er viktig for at vi skal bevare likheten på kassene i borettslaget.

Asfaltering

Styret jobber hele tiden med å bedre asfalten i borettslaget. På grunn av store økonomiske utgifter fortiden, er dette blitt utsatt inntil videre. Det vil bli tatt opp igjen så snart økonomien tilsier det.



Flaggheising på nasjonaldagen

Borettslaget heiser flagget på de fleste høytidsdager. Dette skjer på høyden ved L-feltet.

17. mai kl. 08.00, var vår energiske Tore Christensen igjen på farten, med musikk og allsang. Han hadde med seg Anette Westli til å hjelpe seg med å heise flagget.

Det var overskyet og blåste en del, men syv beboere møtte opp til denne seremonien.

Tore håper enda flere vil komme neste år, og styret oppfordrer samtlige som har mulighet til å ta en tur. "Synd det ikke var bedre vær, da hadde det helt sikkert kommet flere. Så ille som det blåste denne dagen har jeg ikke opplevd så lenge jeg har holdt på med dette", sier Tore.



Maling

Borettslaget er i gang med å friske opp fasadene med beis.

Foreløpig status på fremdriften per i dag er ifølge Aleksander Duma i Buer & Bratfoss følgende: De trenger tre uker fra nå til å bli ferdig med maling av gruppe 4 (ca 10 dager før som planlagt). De 10 dagene + skal brukes til å male det som ble utskiftet i alle grupper, og det som ble hoppet over. Snekkerne jobber med utskifting av det som ble påvist og listet – de skal være ferdig i løpet av en uke. Alle arbeidene i gruppe 1, 2, 3, 4, vil forhåpentligvis være ferdig utført i juni.

Rundt 15. juni vil beboerne i grupp 5 få informasjon om oppstart i deres gruppe. Gruppe 5 er de like nummerne fra nr 68 og nedover mot høyblokken. I følge fremdriftsplanen er det påtenkt vask av vegger og malingsarbeider i gruppe 5 i begynnelsen av juli.

Malerne vil understreke at alle arbeidene er veldig væravhengig og regnværet kan påvirke planen betydelig. Til nå har vi ikke fått drømmeværet, men håper det kommer den nærmeste tiden.

Flere lurte også på hvor mye det vil koste å få malt panel og vinduer inne i atriumet. Send da en mail til stian@bbfe.no eller aleksander@bbfe.no for tilbud. Aleksander nåes også på mobil: 479 30 931.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Alunsjø Borettslag

Møtedato: 07.05.2015

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Ammerudhjemmet

Til stede: 55 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Line Hovland.

Møtet ble åpnet av Jan Egil Nordeng.

1. Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Inger Johanne Lund foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt

C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Line Hovland foreslått, og som protokollvitne ble Birgitte Andersson og Lene Berge foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2014**A Behandling av årsberetning og regnskap**

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2014 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 360 000.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker**A Radonproblematikk og uenigheten om borettslagets ansvar**

Saksframstilling: Siden både OBOS og styret vårt synes å mene at bare hus uten kjeller faller inn under fellesansvaret, og at vi alle skal betale for vifter og montering

av disse gjennom husleia, finner jeg det riktig at vi andre må kunne rekvirere en eller flere vifter på borettslagets regning ved behov, forutsatt at vi selv står for plassering og montering. Viftene forblir borettslagets eiendom som VEGGFAST utstyr i huset, og styret må innen et år kunne kontrollere at de er forsvarlig og hensiktsmessig montert og plassert.

Forslag til vedtak: Borettslaget påtar seg ansvar for fortsatt RADON-kontrollmåling i samtlige hus med den hyppigheten Statens strålevern anbefaler, men for montering av vifter kun i grunnmuren på kjellerløse hus. Eiere av hus med kjeller får ved behov anskaffet vifter hvis de selv bekoster plassering og montering av disse. Alle vifter forblir borettslagets eiendom som veggfast hus-utstyr, og må kunne kontrolleres oppsatt slik.

Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler at generalforsamlingen avviser forslaget.

Vedtak: Saken avvises da forslaget er i strid med vedtektene

B Endring av borettslagets ordensregler og vedtekter

Saksframstilling: Som redegjort for i styrets årsberetning til generalforsamlingene i 2014 og 2015, har styret startet en gjennomgang av borettslagets vedtekter og ordensregler. Det har vist seg at det er mange bestemmelser som overlapper hverandre med identisk - eller tilnærmet identisk - ordlyd. Da det er vedtektene som overstyrer ordensreglene, er denne dubliseringen meningsløs. En slik overlapping er også uheldig og forvirrende, da det kan oppstå usikkerhet mht hvilken tekst (bestemmelse) som egentlig gjelder. Man må også ha i minnet at endringer av vedtektene krever kvalifisert flertall, mens de tilsvarende bestemmelser inntatt i ordensreglene egentlig bare krever alminnelig flertall for eventuelle endringer. Det kan her være lett å bli forledet, og det blir juridisk feil om man benytter "alminnelig flertall" for en regel som egentlig står i vedtektene. Videre er ordensreglene generelt ment å omfatte andre og mindre viktige forhold enn det som vedtektene skal dekke. Styret har derfor tatt sikte på å foreta en opprydding og etterhvert legge frem forslag til reviderte vedtekter/ordensregler til godkjenning på generalforsamlingen i årene fremover.

For fullstendig saksframstilling, se innkallingen.

Forslag 1

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i ordensreglene § 4 (4-1) nr 1,2 og 3 strykes, gjenværende nummer renummereres.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag 2

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i ordensreglene § 4 (4-1) nr 6 og 7 strykes, gjenværende nummer renummereres.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag 3

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i ordensreglene § 4 (4-1) nr 9 og 10 strykes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag 4

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i ordensreglene § 4 (4-2) nr 1,2,3 og 4 strykes.
Det vil si at § 4-2 utgår i sin helhet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag 5 (krever 2/3 flertall)

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 4-3 (3) tilføyes et nytt strekpunkt om oppsetting av rekkverk ved inngangsparti.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Forslag 6

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i ordensreglene § 5-2 tilføyes et nytt punkt 9 om rekkverk.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

Forslag 7

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i ordensreglene § 5-2 tilføyes et nytt siste ledd for å få en henvisning til bestemmelsene om fargevalg.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag 8

Forslag til vedtak: Bestemmelsene i ordensreglene § 4-1 nummer 3 (tidligere nummer 8) endres, ved at denne bestemmelsen i et nytt underpunkt 5 og 6 tilføyes fargevalg for henholdsvis inngangsdør og rekkverk. Samtidig foreslås noen presiseringer i innledningen (første ledd) til nummer 3, slik at det klart fremkommer at fargevalgene gjelder både for gamle dører mv og ved skifte til nytt. Det er samtidig presisert i underpunkt 4 og 5 at hhv garasjeport og inngangsdør fortrinnsvis bør ha samme farge.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Hilde Pedersen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Brynjulf Krokstrand foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B Som varamedlem for 1 år, ble Tore Christensen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Inga Lund Bjørnsen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Kaia Grønland foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Jan Egil Nordeng
Varadelegert Hilde Pedersen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Kjell Carlsen, Brita Utne og Lene K. Berge

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:20. Protokollen signeres av

Møteleder

Inger Johanne Lund /s/

Referent

Line Hovland /s/

Protokollvitne

Birgitte Andersson /s/

Protokollvitne

Lene K. Berge /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Leder	Jan Egil Nordeng
Nestleder	Per Eirik Johannessen
Styremedlem	Gina Aakre
Styremedlem	Hilde Pedersen
Styremedlem	Brynjulf Krokstrand

Petanque

Som kjent har vi i borettslaget en flott petanquebane, sentralt ved siden av lekeplassen. Banen kan brukes til organisert spill (turneringer) eller til trening (og lek). Regler for selve spillet og for bruken av banen er slått opp ved siden av. Rundt banen er det flere benker med plass til tilskuere. Styret har blitt kjent med at det nå er etablert en "Ammerud Petanqueklubb". Kontaktperson er Steinar Enerly – et navn/etternavn som er vel kjent her i borettslaget. Vi hadde i 2015 en åpningsturnering for denne banen, og da møtte det frem en rekke interesserte spillere (og stor "heiajeng"). Styret har hatt i tankene at det nå kanskje er på tide å ha en ny turnering i borettslagets regi. Dette er jo et sosialt tiltak, og et eventuelt arrangement kan kombineres med litt spiselig med drikke. Muligens kan vi også utfordre Ammerud Petanqueklubb til kamp? En idé? Da bør det i så fall kanskje være litt mer trening



og bedre organisering? Kan det være mulig å etablere en "Alunsjø Petanquegruppe"? Er det noen som "brenner" for dette spillet og/eller som er interessert i å etablere en slik gruppe her i borettslaget, så ta kontakt med styret pr e-post eller telefon. Hvis det er noen som melder seg så kan styret være behjelpelig med å formalisere/etablere denne petanquegruppen. (ps. Styret har her brukt ordet "gruppe", da det ikke har vært i våre tanker å etablere en ny "klubb" i konkurranse med den allerede formaliserte "Ammerud Petanqueklubb")