



Alunsjø Borettslag vil avholde ordinær generalforsamling den 4. mai 2017

Årets generalforsamling avholdes som vanlig på Ammerudhjemmet. I god tid før møtet, vil du motta en formell innkalling med årsberetning og møtetidspunkt. Husk å medbringe utfylt registreringsblankett med navn og leilighetsnummer. Dette vil forenkle registreringen som skjer ved inngangen til møtelokalet. Forslag som andelseier ønsker behandlet av generalforsamlingen må være styret i hende senest søndag 5 mars 2017.

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av generalforsamlingen er det ønskelig at

- det går klart frem at saken ønskes behandlet av generalforsamlingen
- forslagsstiller formulerer et konkret forslag til vedtak

Sendes til: post@alunsjo.no (foretrukket).

Postadresse: Jan Egil Nordeng, Ammerudgrenda 187, 0960 Oslo

Ventilasjon i kuldeperioder

Styret har ved flere anledninger skrevet om hvor viktig det er at det ventileres godt i borettslagets hus. Vi har bl.a. påpekt at «Tilluftsventiler i vinduer og yttervegg skal være åpne året rundt, men åpningene kan reguleres noe etter utetemperaturen». I slike perioder av langvarig kulde kan det være fare for at vannledninger fryser. Styret vil derfor presisere at det i slike perioder er viktig at beboerne sørger for at lufteventilene reguleres og eventuelt stenges helt for en periode, men husk da å åpne de igjen etterpå. Ventiler i yttervegger og grunnmur kan eventuelt dekkes til, slik at rørene blir mindre utsatt for trekk/kulde. Rør i krypkjellere bør være isolert.

Canal Digital - Hjelp

Fra tid til annen får vi henvendelser vedrørende TV og internett problemer. Canal Digital har en hjelpetelefon som kan benyttes. Ta kontakt hvis det skulle dukke opp feil eller andre spørsmål om hjelp til f.eks T-We, filmleie eller lignende.

Telefon: 06090, www.canaldigital.no.

Vindusbesiktigelse

Et par beboere har sendt henvendelser direkte til Byantikvaren om ulike forslag til innsetting av vinduer. Byantikvaren ba seg derfor selv til en befaring i borettslaget. Hensikten var å besiktige borettslagets hus, og se på de ulike former for innsetting av vinduer for eventuelt å få til en enhetlig løsning. En slik befaring ble gjennomført i desember 2016, men styret har ikke hørt noe mer fra Byantikvaren. Styret vil minne om at borettslaget står på såkalt «Gul liste, og at både Byantikvaren så vel som Plan- og bygningsetaten er opptatt av å bevare et opprinnelig enhetlig uttrykk/utseende for dette atriums-området fra 1966.

PARKERING

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 egne biler.

Dessverre er det noen som fortsatt ignorerer dette. Alle burde forstå at det er lite populært når enkelte husstander setter både to og tre biler på gjesteparkeringen eller på fellesområde generelt, og dessuten plasserer seg slik at ikke naboen kommer ut fra sin egen parkeringsplass.

Vi oppfordrer derfor alle til å følge fire 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, eventuelt i oppkjørsel til egen garasje. Har man flere biler MÅ disse parkeres i hovedgaten (Ammerudgrenda). Der skal man også parkere yrkesbiler (grønne skilt).

3. Biler må uansett ikke plasseres slik at de er til hinder for sykebler og brannbiler.

4. På vinteren må bilene parkeres/fjernes slik at brøytebilene kommer uhindret fram.

Styret vil nødige 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.

La oss hjelpe hverandre, så blir alle fornøyd!

RADONMÅLINGENE

Styret har tidligere flere ganger orientert om «Radon-prosjektet», og om foretatte målinger i en del av borettslagets hus. Det er senest foretatt kontrollmålinger i 39 hus og nye målinger i 9 hus. Vi har fått gode tilbakemelding om resultatene i nesten alle de aktuelle boligene, men i noen få hus mangler vi konkrete resultater. I et møte med Radonkjeden AS var vi enige om å foreta nye kontrollmålinger i 6 boliger. Etter en befaring ble vi også enige om å se nærmere på det elektriske opplegget ved monteringen av radonvifter i et par hus.

Imidlertid har Radonkjeden AS ikke fulgt opp de forpliktelsene vi ble enige om, og til tross for purringer har vi ikke kommet i mål med dette. Styret har derfor igjen tatt kontakt med OBOS-prosjekt for å få bistand i denne saken.

BRANNSLUKNINGS-APPARAT

Styret er i gang med en prosess der vi vurderer tilbud på nye brannslukningsapparat. Vi ønsker også å bytte røykvarslerne i borettslaget. Vi vil komme tilbake med mer informasjon når vi har tatt stilling til de ulike modellene på markedet.





JUBILEUMSFESTEN 50 år – 2017

Styret og Festkomiteen i Alunnsjø Borettslag inviterer to voksne personer fra hver husstand til en hyggelig 50- års jubileumsmiddag på Grorud Samfunnshus (Kalbakken) den 1 april 2017 kl. 18.00.

Festkomiteen har valgt å ta en egenandel på kr. 200,- pr. person. For denne kostnaden vil du få servert velkomstdrink, god mat og drikke - vin/øl/alkoholfritt/mineralvann, samt god underholdning og musikk.

Det vil også bli satt opp busser til de som ønsker dette ned til Samfunnshuset kl. 17.45. Dette vil være inkludert i prisen. Retur med samme buss vil bli kl. 23.00. Vi må forlate lokalet senest kl. 24.00.

Vi håper flest mulig ønsker å melde seg på til dette jubileet.

Påmelding gjøres ved å betale inn kr. 200 pr. person til konto: 0535.01.31517 (Jan Egil Nordeng). HUSK å skrive ditt navn og husnummer. Er det spesiell mat du/dere ikke kan spise så gi oss beskjed på mail post@alunnsjo.no

Påmeldingsfrist er søndag 5. mars (husk å betale inn i god tid til overnevnte konto).

Velkommen skal dere være!

JUBILEUMSFESTEN 50 år - DEL 2

Styret har i tillegg til festmiddagen også bestemt seg for å arrangere en «hage-jubileumsfest» for hele familien i grenda i slutten av august. Da blir det bl.a partytelt og grilling av pølser etc. samt is til barna. Det vil også bli underholdning på dette arrangementet. Vi kommer tilbake med mer informasjon om dag og klokkeslett senere.

Vi ønsker oss svært gjerne glade beboere som kan tenke seg å være med å hjelpe her.

Send da en mail til post@alunnsjo.no.

PIPEPROSJEKTET

Styret arbeider fortsatt med OBOS-prosjekt og arkitekt for å få en rammegodkjenning fra Plan- og bygningsetaten til å forlenge pipene. Etter henvendelse til Byantikvaren har denne etaten anbefalt en løsning med montering av røyksugere (elektriske eller ikke), da en slik montering er lite vesentlig for kulturminneverdiene. BYA har også uttalt at de foretrekker en løsning med røyksugere, men at de heller ikke vil motsette seg en løsning med pipeforlengelse.

Vi går derfor videre overfor PBE og fremmer en søknad om generell rammegodkjenning. Dersom vi ikke får godkjent dette, vil en alternativ løsning være å søke spesifikt kun for de boliger som vi har fått tilbakemelding om - og således har registrert med «dårlig trekk» i ildstedet. Dersom vi overhodet ikke skulle få gjennomslag for å forlenge pipeløpet, vil et elektrisk røyksug muligens være en løsning. Hvis vi får de nødvendige tillatelser, vil det uansett være opp til den enkelte beboer å iverksette og bekoste det ønskede tiltaket.



VÅRDUGNAD

Vi planlegger også denne våren å fortsette den gode trenden fra i fjor, med en felles sosial dugnad i forbindelse med feiingen i borettslaget. Vi hjelper hverandre med å rake enkelte fellesområder for grus der det har vært deponert snø på plenen, slik at feiebilen får med seg alt når den tar vårvasken.

Tid og oppmøtested vil vi komme tilbake til, bl.a på hjemmesiden, når vi har en dato klar

Etterpå blir det samling for alle de flinke ved lekeplassen, med drikke samt noe å bite i.



ASFALT

Styret har valgt å legge en helhetlig plan vedrørende asfaltering. Vi holder på med å innhente tilbud på asfalt/entreprenør. Dette må ses i forhold til borettslagets økonomiske situasjon. Mer info kommer etter hvert.

NY BOLIGBLOKK i Ammerudveien 105

Styret har jevnlig informert om planene om ny boligblokk i Ammerudveien 105, på branntomta til den tidligere nærbutikken i krysset Ammerudveien/Ammerudgrenda. Styret har gjennom den kommunale saksbehandlingen i flere instanser protestert mot høyden på hele 5 etasjer, da dette vil kunne føre til uønsket innsyn og dårligere solforhold, spesielt for de nærmeste atriumshusene. Vi har som alternativ foreslått et lavere bygg konstruert i vinkel. Det siste kapittel i denne reguleringsaken har vært borettslagets klage til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det foreligger nå en avgjørelse fra Fylkesmannen, og vi er dessverre ikke hørt i denne saken. Vår klage har ikke ført frem, og Oslo bystyrets vedtak er stadfestet uendret. Styret kan dermed ikke gjøre mer i denne saken. Fylkesmannens vedtak av 20.01.2017 er inntatt herunder. **Se brev på neste side.**



Lilloseter Sportstue

Vi anbefaler alle beboere å ta en tur opp til Lilloseter Sportstue, på ski eller til fots. Her kan man få kjøpt både drikke og gode bakevarer etter en fin mosjonstur.

For de som er interessert er åpningstidene i perioden 2/1 – 9/4 -2017 følgende:

Mandag Stengt

Tirsdag 10 – 15

Onsdag 10 – 16 (20:30 ved godt skiføre)

Torsdag 10 – 16 (20:30 ved godt skiføre)

Fredag Stengt

Lørdag 10 – 17

Søndag 10 – 17

Som normalt i perioden fra nyttår til palmehelgen, vil vi, om skiføret er godt, fortsette med kveldsåpent (til 20:30) på onsdager & torsdager, hvor vi også serverer en varmrett.



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201315520
Deres dato:
Vår ref.: 2017/5201-1 FM-J
Saksbehandler: Hege Rasch-Eng
Direktetelefon: 22 00 35 86

Dato: 20.01.2017

Vedtak i klagesak - reguleringsplan Ammerudveien 105

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 13.10.2016. Saken har fått nytt saksnummer her, det nye saksnummeret er 2017/5201.

Sakens bakgrunn

Planen gjelder vedtakelse av en detaljregulering S-4905 for Ammerudveien 105. Detaljreguleringen har formål boligbebyggelse og omfatter en lamellblokk i 5 etasjer parallelt med eksisterende nabobygning mot syd. Foreslått bygning reguleres til bebyggelse og anlegg- boligbebyggelse.

Oslo bystyre godkjente ovennevnte reguleringsplan 22.06.2016, sak 203.

Vedtaket ble påklaget av Alunnsjø borettslag, nabo til eiendommen i brev datert 03.09.2016. Borettslaget er en del av Ammerudgrenda, en bebyggelse oppført på Byantikvarens «gule liste». Ammerud ble bygget ut på 1960-tallet. Det er klaget over høyder, herunder konsekvensene for omkringliggende bebyggelse som reduserte lysforhold og økt sjenerende innsyn fra blokkbebyggelsen. Fylkesmannen viser til klagen i sin helhet.

Kommunen ved Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen tar opp nye forhold som gir grunnlag for å endre kommunens vurdering, og sendte saken til Fylkesmannen for endelig behandling.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Fylkesmannen bemerker innledningsvis at det ble utarbeidet et alternativt planforslag nr. 2, med en lavere høyde på foreslått lamellbebyggelse på tomten. Bystyret valgte likevel å vedta foreslått alt. 1 med en bebyggelse i 5 etasjer med 30 boenheter og hvor parkeringen i hovedsak legges i kjeller.

Det er i departementets delegasjonsvedtak lagt til grunn at Fylkesmannens klagebehandling skal omfatte så vel de rettslige som de skjønsmessige sidene ved kommunens reguleringsvedtak. Men departementet understreker at de begrensninger tidligere plan- og bygningslov § 27-2 nr. 2 inneholder med hensyn til å gjøre endringer i reguleringsplanen under departementets stadfestingsbehandling, også gjelder når Fylkesmannen behandler klage over en kommunes egengodkjenningsvedtak.

Fylkesmannen har vurdert saken i tråd med dette. Innholdet i reguleringsplaner er basert på konkrete planfaglige vurderinger som faller inn under kommunens frie skjønn som planmyndighet. Det følger av fvl. § 34 andre ledd siste punktum at Fylkesmannen skal legge vekt på hensynet til det kommunale



selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn. Hensynet til det kommunale selvstyre veier svært tungt ved prøvingen av reguleringsplaner. Fylkesmannen vil derfor være tilbakeholden med å overprøve kommunens planfaglige vurderinger

Fylkesmannen finner ved gjennomgangen av saken at detaljreguleringen er i samsvar med overordnede planer og føringer for området. Kommunens vurderinger anses å være innenfor rammene av plan- og bygningsloven § 12-3. Når det gjelder de konkrete spørsmål om hvorvidt klagerens interesser er blitt tilstrekkelig ivaretatt i planprosessen, ser vi at kommunen har foretatt en avveining av de ulike fremlagte nabointeressene opp mot arealdisponerings- og samfunnshensyn. Vi viser her bl.a. til hensynet til plassering inkl uteoppholdsareal, natur /landskap, naboulempen, kommunikasjonslinjer, kulturminner og barn- og unges interesser er vurdert før vedtaket ble truffet.

Kommunen har etter Fylkesmannens syn vært oppmerksomme på de ulike interessene i saken og foretatt en forsvarlig avveining av disse. Ulemper ved den høye bebyggelsen som etter klagerens syn vil redusere lys og luft og øke innsynsproblematikk er vurdert opp mot ønsket om en naturlig gjenoppbygging med økt fortetting hvor flere boligenheter dannes.

Vi har ikke funnet holdepunkter som taler for en opphevelse eller endring av reguleringsplanen slik klageren anfører.

Reguleringsskjønnet anses forsvarlig og bygger på riktige faktiske forutsetninger.

Fylkesmannen legger videre vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.

Reguleringsaken anses behandlet i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.

Klagen har ikke ført frem. Oslo bystyrets vedtak blir stående uendret.

Slutning

Kommunens reguleringsvedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
fung. avdelingsdirektør

Hege Rasch-Engh
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Alunsjø borettslag

Felix Arkitekter AS

Arja Eiendomsutvikling AS c/o

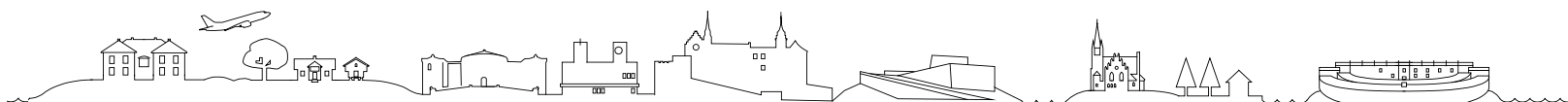
Gulbrandsen & Olimb AS

Rosenkrantz' gt. 7

Tvetenveien 164

0159 OSLO

0671 OSLO



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 godkjenning 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.

Oppstår en skade bør følgende gjøres

Borettslaget har ingen vaktordning. 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 (telefon: 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. Får man ikke kontroll over en stor lekkasje, bør man ringe brannvesenet.

Brannvesenet ringes også ved mistanke om pipebrann – tlf. 110.

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

Oppstår det problemer med husets elektriske anlegg kontakter man selv elektriker. Det er for øvrig ulovlig å gjøre noe med det elektriske anlegget selv, hvis man ikke er utdannet i faget.

Vi minner igjen om nettsiden til borettslaget www.alunsjo.no. Her vil du finne det meste om laget vårt; både regler, vedtekter, fargevalg, bygg tegninger, skjemaer og 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 andrebeboerne.

Husk alltid å holde deg oppdatert på borettslagets lover og regler.

Styret vil helst kontaktes på post@alunsjo.no eventuelt på telefonsvarer, tlf: 976 72 960. Viktig: Legg igjen klar beskjed mht hva saken gjelder, ditt navn og husnummer. Du vil bli kontaktet så snart det lar seg gjøre. Ved søknader må man regne med opptil 3 ukers svarfrist. Vær derfor tidlig ute og ikke bestill håndverker før svar er gitt.

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 fortsatt en flott vinter!