



VELKOMMEN TIL ALLE NYE BEBOERE.

Tilsiget fortsetter til dette flotte området på Ammerud og derfor ønsker styret alle nye beboere velkommen til vårt populære borettslag.

Vi er sikre på at dere vil trives. Derfor er det også på sin plass å informere alle om vår hjemmeside www.alunsjo.no som inneholder det aller meste av informasjon rundt både byggeaktiviteter, vedtekter og ordensregler med mer. Vi har denne gang også samlet en del viktige ting å huske på for alle inne i dette skrevet.

Vær oppmerksom på at ALLE byggeaktiviteter er søknadspliktige. For tiden har vi som tidligere nevnt full BYGGESTOPP etter pålegg fra Plan- og bygningsetaten..

Styret lanserer snart en offisiell «Facebook» gruppe på nett for Alunsjø Borettslag, men all viktig informasjon/ opplysninger vil også komme på www.alunsjo.no, samt selvfølgelig her i Atrium.

CONTAINERE

Containere vil bli satt ut torsdag 26. september ved Ammerudgrenda nr 11, 76/78, 96, 121, 142, 187 og 269/271. Disse tømmes fredag morgen, settes ut på nytt og hentes mandag 30. september. Vi minner om at det ikke må settes noe på bakken ved siden av containerne, og at det ikke må kastes spesialavfall* i disse. Spesialavfall skal leveres på spesielle mottaksplasser, se nettsiden til Oslo Kommune; www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

* MERK: Spesialavfall inkluderer blant annet maling, løsemidler, sparepærer, batterier, plantevernmidler, vindusspylevæske, sterke rengjøringsmidler, bilbatterier, bildekk, elektriske apparater samt hvite-/ brunevarer.

Dette er et unikt tiltak – noe vi håper å kunne fortsette med, men «det koster penger». Borettslaget måtte betale et ekstra gebyr for utgifter til utsortering av slikt spesialavfall. Dette må vi få slutt på og kun kaste godkjent avfall i disse kontainerne, slik at utgiftene kan holdes nede. Hva som er «farlig avfall» blir for øvrig alltid presisert i skriv og på nett og burde være kjent for alle nå.



CONTAINER FOR KLÆR

Styret har som en prøveordning gitt tillatelse til at det kan utplasseres en container for innsamling av tøy/klær til Røde Kors. Containeren vil settes ved siden av papircontaineren på plassen ved Ammerudgrenda nr. 17. Dersom dette tiltaket fører til uønsket forsøpling, vil containeren igjen bli fjernet.



PIPEPROSJEKTET

Styret har tidligere i flere omganger informert om utviklingen i «Prosjekt forlengelse av borettslagets piper». Målet har vært å få en generell godkjenning fra kommunale myndigheter slik at de som ønsker det, for egen regning, kan forlenge pipene for dermed å få bedre trekk i ildstedene. Saken har versert i mange år, og vi kan vel nå si at vi er ved målet. Vi kan gi følgende stikkord over den «historiske» utviklingen:

1. Etter innhenting av oversikt over hvilke hus i borettslaget som hadde dårlig trekk, har styret i samarbeid med arkitektfirmaet GASA AS, som ansvarlig søker, hatt forhåndskonferanse og oppstartmøte med Plan- og bygningsetaten med sikte på å få til en ny regulering som tillater forlengelse av våre piper.
2. Etter presentasjon av et utkast til ny regulering har saken vært på høring. Det kom ingen negative merknader til dette forslaget.
3. Med enighet fra Byantikvaren anbefalte PBE overfor de kommunale myndigheter at en forenklet regulering for pipeforlengelse på borettslagets hus skulle vedtas.
4. Byutviklingskomiteen i Oslo kommune vedtok følgende nye § 12:

Det tillates forlengelse på inntil 100 cm av eksisterende skorsteiner på atriumshus. Forlengelse skal utføres i henhold til tegning A01 Detaljtegning, merket Alunsjø borettslag og datert 01.02.2018. Se bindende tegningsvedlegg til bestemmelsene. Eksisterende materialitet og uttrykk skal videreføres. Ny total høyde for skorsteiner må ikke overstige 190 cm.

5. Generalforsamlingen-2019 vedtok de nødvendige endringer i borettslagets vedtekter og ordensregler, slik at styret kan behandle søknader fra andelseierne om denne type byggetiltak.
6. PBE sendte ut varsel om vedtak om en ny regulering. Dette ble også sendt til borettslags-naboer m.fl. på Ammerud, med formell anledning til å klage på vedtaket. Så vidt vites har ingen påklaget, så dermed er det formelle grunnlaget for pipeforlengelser således til stede.
7. På styrets forespørsel har PBE den 18. juni 2019 meddelt oss følgende:

Det er sendt ut informasjon fra Plan- og bygningsetaten om vedtatt endret plan. Det er ikke ytterligere informasjon som blir sendt ut fra oss i denne saken. Byggesak. Til orientering vil neste steg være byggesak. Vi anser ikke at det er søknadspiktig å forlenge pipene så lenge tegningene som ligger til grunn for reguleringsendringen følges og øvrige lover og regler. Vi anbefaler å ta kontakt med en ansvarlig søker som kan bistå dere i arbeidet med å gjennomføre

tiltakene i henhold til gjeldene lover selv om dere ikke behøver å sende inn søknad til oss om tiltaket. Brann- og redningsetaten kan kontaktes for å avklare når de skal kontrollere pipene etter at arbeidet er utført.

Styret har tolket dette dithen at det i disse sakene ikke er nødvendig å søke PBE i det enkelte tilfelle. Det vil således være tilstrekkelig med søknad til styret og styrets samtykke.

Dette vil være en stor forenkling, men det er da selvsagt forutsatt at aktuelle bestemmelser i gjeldende lover, forskrifter, regulering, generalforsamlingsvedtak og tegningsvedlegg oppfylles.

8. Styret er etter konferanse med Brann- og redningsetaten (Feiervesenet) gjort oppmerksom på at ved forlengelse av piper til over 120 cm så er det et forskriftskrav om at det skal fastmonteres en platting slik at feier kan stå på denne for å feie høye piper, eller at det monteres en feieluke i pipa.

Ved forlengelser vil lengde på ny skorstein (pipe) overstige 120 cm, og det kreves derfor tiltak. Styret mener at montering av en fast platting kan medføre skader på takpappen med påfølgende fare for vannlekkasjer. På denne bakgrunn ønsker styret at det ved pipeforlengelser monteres en feieluke.

Det er etter dette fritt frem for andelseier å søke styret om tillatelse til for egen regning å forlenge pipe (skorstein) på den aktuelle bolig. Styret holder på å lage retningslinjer mv som vil legges ut på borettslagets hjemmeside www.alunsjø.no (jfr tilsvarende for tilbygg og gjerdeflytting).

Vi prøver også å få en viss oversikt over priser for dette arbeidet hos noen aktuelle kvalifiserte firmaer, men det vil være opp til andelseier å inngå avtale med et godkjent firma, kvalifisert for dette arbeidet.



HJELPEMANN / VAKTMESTER

Dmitry Veselov i Ammerudgrenda nr.82, har sagt seg villig til å hjelpe styret og privatpersoner med forefallende oppgaver. Dette synes styret er flott. Dmitry er en musiker på 50 år, som er praktisk anlagt, nevenyttig og trives med varierende oppgaver. Han har blant annet god erfaring med snekring, maling og annet håndverk men er ikke fagutdannet. Ønskes hjelp av han er dette på beboers eget initiativ, regning og ansvar. Han kan nåes på mail: veselovdima@gmail.com, eller telefon 454 31 444.

BYGGESTOPP I BORETTSLAGET

Plan- og bygningsetaten (PBE) har som kjent den 24. oktober 2018 vedtatt midlertidig byggestopp i borettslaget, da byantikvaren (BYA) har et ønske om å utarbeide en ny reguleringsplan for hele området. Dette betyr at ingen byggetiltak i borettslaget er tillatt, og at eventuelle søknader til Plan- og bygningsetaten om bygningmessige endringer sannsynligvis vil bli avslått.

Styret (v/Obos) samt to aktuelle andelseiere som har fått avslag om tilbygg, har klaget på vedtaket. Klagene på denne byggestoppsaken er sendt PBE og har nå blitt behandlet av Byutviklingskomiteen. Dokumentene er offentlige. Klagene ble ikke tatt til følge og PBE har således så langt fått medhold. Saken er nå sendt videre til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Da det er stor sjanse for at klagene blir avvist, må vi dermed belage oss på at det vil være byggestopp i borettslaget mange år fremover. Når Fylkesmannens vedtak er endelig vil BYA starte sitt arbeid med ny regulering. BYA har opplyst at de er mest opptatt av tilbygg og gjerder, og at de er innstilt på at borettslaget må fremstå mest mulig arkitektonisk homogent. De er også opptatt av borettslagets vinduer, dører og garasjedører. De har opplyst at borettslaget planlegges regulert til bevaring slik det står i dag, og at det er vanlig å legge opp til en tilbakeføring i fremtiden. BYA har imidlertid understreket at en slik regulering ikke gir kommunen grunnlag for å pålegge noen å skifte ut (tilbakeføre) noe som allerede er gjennomført iht gitte tillatelser.

I påvente av en ny reguleringsplan er det en rekke byggesaker i borettslaget som «står på vent». Det er gitt en ramme på hele fire år for utarbeidelse av en ny reguleringsplan, og styret får mange henvendelse fra beboere som ønsker å gjennomføre ulike tiltak. Byggestoppen setter forbud mot alle tiltak, inkludert ikke-søknadspliktige tiltak. PBE har imidlertid uttalt at etaten likevel etter skjønnsmessig vurdering kan samtykke til at tiltak gjennomføres dersom det ikke vil vanskeliggjøre planleggingen. Det er i denne forbindelse nevnt at hvis borettslaget i samråd med Byantikvaren kommer frem til at enkelte tiltak kan gjennomføres uten at de vanskeliggjør det kommende planarbeidet, er dette noe PBE vil ta hensyn til i sin saksbehandling. Styret har derfor tatt opp noen saker som beboerne har vært opptatt av, bl.a. om (stikkord): rekkverk/gelendre, skifte av gamle slitte/råtne vinduer med nye uten å endre



lysåpningen, innsettelse av rømnings sikre kjellervinduer, utbedringer av gjerder og inngangsporter hvor stakkene er slitte og råtne, utbedring/utskifting av gamle boder inne i atriet, flytting av visse gjerder iht regulering 2002, skifte av gammel garasjeport.

Styret har imidlertid til nå ikke fått noen konkrete svar på disse sakene, og vi har derfor i august tatt opp denne saken mer generelt med PBE hvor vi ber om uttalelse og veiledning mht hvordan vi videre kan best gå frem. Det er mulig vi nå må gå mer spesifikt til verks og ved hjelp av fagfolk utarbeide helt konkrete forslag som er bedre tilpasset husenes arkitektur enn nå. Vi avventer svar fra PBE. Dette vil ta tid, men styret vil informere beboerne.

NYTTIGE OG VIKTIGE ORDENSREGLER FRA STYRET

Bil i borettslaget

a) 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.

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 disse fire reglene:

1. Hensetting av bil over tid på fellesområdet vårt er ikke tillatt ifølge reglene til Alunsjø borettslag.
2. Alle husstander er pliktig til å ha minst én parkeringsplass i garasje/carport til bil. Ved evt. overtagelse av ny beboer, skal denne kunne ha trygg plass innenfor hus-kvadratet.
En del beboere har forøvrig mulighet til å sette bil nr. 2 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 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 botelegging.

Dette vil ikke være hyggelig for noen, og det vil være leit om noen få skal ødelegge for fellesskapet.

b) EL-BIL lader

Styret har vedtatt at kontakter/hurtigladerer for el- biler skal plasseres innenfor eget gjerde/garasje. Dette anser vi være det mest sikre for vind og vær, og det bevarer best det enhetlige fasadeuttrykket i borettslaget. Det er mange som til daglig lader el-bilen fra vanlig stikkontakt. Husk at hvis du bruker vanlig stikkontakt bør du ha en dedikert strømkurs og en krok ved siden av for å henge opp ladekabelen. Sjekk stikkontakten jevnlig for skader og misfarging fra varmgang.

For nyinstallasjon av stikkontakt for lading av el-bil er det krav om maks 10A sikring. Vær OBS på at den også skal ha en egen jordfeilbryter på seg. <https://elbil.no/lading/lade-med-vanlig-stikkontakt/>

Enkelte store/kraftige el-biler krever høyere sikring. Det forutsettes, som alltid ved utvidelser av elektriske anlegg, at man benytter en autorisert elektriker.

Mer info om elbil på www.elbil.no.

Forsikringskader

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

Fellesområdene

Vi minner om at alle beboere skal kunne ferdes på våre flotte fellesområder uten å støte på stengsler og andre hinder.

Her kan man forøvrig også arrangere private grendeselskaper etc. hvis man ønsker. Husk bare på å informere naboer og styret.

Fellesområdet – som er alt utenfor huset, er til for alle. Området foran inngangsparti har imidlertid generalforsamlingen bestemt at den enkelte kan stille selv, men husk at dette området må holdes i orden og at biler på plenen ikke er tillatt. Frukt trær og bærbusker som står på fellesområdet er ikke privat eiendom, og kan benyttes av alle beboere.

Det pågår også et arbeid for å lage en helhetlig plan for fellesområdene. I den forbindelse planlegges å opprette egne grendegrupper. Er du interessert i å lære mer om planter? Styret ønsker å starte en plantegruppe i borettslaget. Kan du tenke deg å delta?

I denne gruppen kan beboere møtes på tvers av generasjoner for å bytte frø, stiklinger og utveksler erfaringer om planter og hagearbeid. Ta kontakt med Gina Aakre eller Elise Koppang Frøyd på post@alunsjo.no hvis noe av dette høres interessant ut.

Styret har forøvrig også fått henvendelser om sjenerende fotballsparking i borettslaget. Barns lek og moro skal selvsagt tolereres, men av og til kan det gå «over stakk og stein» – særlig hvis ballen gjentatte ganger havner i blomsterbed og over atriumgjerdet til naboer. Da dette kan medføre fare for knuste vindusruter og ødelagte eiendeler, vil styret henstille til foresatte om å følge litt med og rettlede hvis leken blir for voldsom. Mindre barn må få lov til å leke/spille med ball, mens ungdom bør benytte fotballplassen ved skolen.



Fuglemating - forbud

På generalforsamlingen 2018 ble det vedtatt følgende punkt til § 2 i borettslagets ordensregler:

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som bl.a. rotter og mus. Forslaget begrunnes med at mating av fugler tiltrekker seg for mange store fugler til området, særlig duer, skjærer, måker, noe som fører til tilgrising av borettslagets eiendom, atrier, markiser mv, samtidig som dette også kan tiltrekke seg rotter og mus. Styret vil ikke gå rundt å være et «fuglepoliti», men vi ber alle om lojalt å følge opp det som borettslagets øverste myndighet – generalforsamlingen – har bestemt.



Lekeplass

Lekeplassen har nylig gjennomgått en oppfriskning, og vi har også etablert en ny naturlekeplass ved S-feltet. Fallunderlaget ved klatrestativet skal forbedres, men arbeiderne venter på tørt vær. Den nye lekeplassen i bunnen av Olabakken er allerede godt brukt. Det synes styret er hyggelig. Styret jobber kontinuerlig med å forbedre/utbedre uteområdene, så det er mulig det vil komme noen ekstra tilpasninger på lekeplassene etter hvert. Vi har også fått nye kvalitetsbenker som skal fordeles noe utover på borettslagets fellesområder

Lufteluker

Husene i Alunsjø borettslag har naturlig oppdriftsventilasjon, der luft tilføres boligen via ventiler i lufteluker og 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. Ventiler i vinduer og yttervegg skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres noe etter utetemperaturen.

Papir

Som et ledd i kildesorteringen er papirkontainere satt ut på en rekke steder i borettslaget.

Papirkontainerne tømmes hver 14. dag, men de blir ofte fort fulle. Styret må derfor presisere: - Alle esker og kartonger må «trampes» flate før de legges i kontaineren. - Kun papir og papp må legges i kontaineren; all plast/plastposer må fjernes!

Postkasser (Navn)

Beboere som mangler korrekt navn på postkassen sin, kan ta kontakt med styret. Dette gjelder også dersom navneskiltet har blitt gammelt og uleselig. Gi beskjed til styret med ønske om korrigerende av navn pr epost: post@alunsjo.no eller legg en lapp i aviskassa til styreleder

Restavfallsbeholder

Alle husene våre er utstyrt med søppelkasser. I denne kaster vi alt som ikke er papir, metall, glass og spesialavfall. Du kan henvende deg til styret, dersom husholdningen tilsier behov for annen størrelse.

Skadedyravtale

Som tidligere nevnt har borettslaget avtale med Oslo Veggdyrkontroll vedrørende fjerning av rotter og mus. Bygningsmessige arbeider, som f.eks. oppbrytning av gulv, fjerning av skap samt gjenoppbygging i ettertid, er ikke med i selve avtalen. Heller ikke luktproblemer som følge av døde dyr som ligger på utilgjengelige steder. Telefonnummer til OVK er 800 80 066 (mail: post@ovk.no).

Styret kan opplyse at det er en del rotteplager i borettslaget, og det er derfor satt ut noen flere «åte-stasjoner». Vi oppfordrer beboerne til å tenke forebyggende mht. hva som kan trekke til seg skadedyr som rotter og mus.

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. Husk også å være forsiktig ved snømåking på tak. Her er også den enkelte beboer ansvarlig ved skader i pappen som skyldes «skuffe» eller «spade».

Hvis noen har problemer med å komme opp på taket, kan man ta kontakt med hjelpemann/vaktmester Dmitry Veselov. Han kan nåes på mail: veselovdima@gmail.com - eller telefon 454 31 444. Dette gjøres på egen kostnad.

Trau (deponi hageavfall)

Styret vil informere alle beboere om at det ikke er tillatt å kaste sement, stein, byggavfall eller PLAST (blomsterpotter) i hagetrauene. Disse er KUN til hageavfall. Vår og sommer 2019 har det blitt kastet mye forskjellig i traueene. Det resulterer i en stor ekstraregning for borettslaget, noe som samtlige beboere på sikt må være med å betale gjennom husleiepengene. Styret synes det er leit at enkelte beboere tar seg til rette på fellesskapets bekostning.

Vi vil også opplyse om at det koster kr 41.000 hver gang traueene våre blir tømt. For å spare borettslaget for kjemperegninger blir derfor disse tømt når de er fulle. Det lar seg også fint å gå til neste trau hvis det som er nærmest deg er fullt.

Styret ønsket å etablere et nytt trau for S- og T-feltet som en erstatning for trauet som ble fjernet da naturlekeklassen ble satt opp. Dessverre har det vist seg vanskelig å finne et egnet sted å plassere trauet, da ingen beboere ønsker å ha dette i nærheten av sine boliger. Dette er ikke en tjeneste borettslaget er pålagt å tilby sine beboere, så styret har inntil videre valgt å avvente saken noe.

Trær (hogging/kapping)

Styret holder på med en helhetlig plan over området vårt i samråd med eksperter. Som tidligere nevnt mange ganger er det fortsatt ikke tillatt å foreta fjerning/hogging av trær i borettslaget uten styrets godkjenning. Som hovedregel vil det også være styret som skaffer faghjelp til eventuell tre-felling.

Utekran

Husk å stenge vannet og tømme utekranen før frosten kommer. Dette er svært viktig for å unngå frosne rør og skader.

Vann (lekkasjer/Tett avløp)

Vår faste rørlegger gjennom 35 år, Per Bull Schou, har nå gått av med pensjon. Derfor må nå beboere selv ringe håndverker.

Alle vannlekkasjer må meldes til styret pr.mail eller telefon, samt til forsikringsavdelingen i Obos (se info

om forsikrings-skader).

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold og reparasjon av stikkledninger for avløpsvann «fra innvendig vannlåser/sluk til det kommunale nett».

Ved tett avløp, såfremt det ikke er forsøk på å skylle ned fremmedlegemer (bind, papir og andre ting som ikke har noe der å gjøre) vil borettslaget normalt dekke regningen. Pass derfor godt på hva som skylles ned i toalettet.

Varmepumper

Nå er høsten snart på gang og mange ønsker å få litt varme i husene. Som det står i vedtektene/ordensreglene til borettslaget må alle huske på at også oppsett av varmpumper krever søknad til styret. Vanligvis lar dette seg lett gjøre, men siden vi har fått byggestopp må vi avvente Plan og bygningsetatens godkjenning også her. Vi håper å ha et svar på hva vi har lov til snarest mulig.

Imidlertid står det videre i paragraf 5-3 at:

«Utedelen til varmpumper kan ikke monteres på utvendig fasade eller på taket. Dersom enheten ikke er synlig sett utenfra, kan utedelen tillates montert i atriet. Skulle en slik løsning i noen tilfeller ikke kunne anvendes, kan styret medvirke til å finne en løsning i tråd med denne bestemmelsen».

KONTAKT MED STYRET

Husk alltid å holde deg oppdatert på borettslagets vedtekter og ordensregler. Disse finner du på www.alunsjo.no

Styret vil helst kontaktes på post@alunsjo.no eventuelt på telefonsvarer (Borettslagstelefon, 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 EN FORTSATT FIN HØST!