

Velkommen til Skjelbekkskogen borettslag

Styret i borettslaget ønsker deg/dere velkommen som beboer(e) og andelsleier.

Vi har laget litt informasjon for nye andelseiere og håper dere finner de mest nødvendige opplysninger vedr. borettslaget og omegn.

Fungerende styre i borettslaget for året 2012 – frem til vårparten 2013

Leder:	Sten G. Pedersen	Mårstien 48	☎ 32 88 30 40 / 90 55 32 64
Nestleder:	Marius S. Meyer	Minkstien 42	☎ 98 07 20 25
Sekretær:	Mette Janitz	Oterfaret 4	☎ 32 88 33 92/90 64 20 27
Styremedlemmer:			
	Jan Vermaaase	Mårstien 56	☎ 32 88 49 75/92 20 81 76
	Stian Aasheim	Mårtien 20	☎ 41 36 36 27

Formann og styret forøvrig treffes på ☎ mellom kl. 17.30 – 19.30.

Styrets oppgaver

1. Styret skal lede borettslaget i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
2. Styret kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheter ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Styrets viktigste oppgaver

- Beregne borettslagets økonomi og vedta budsjett, herunder foreta nødvendige reguleringer av husleie.
- Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og boligtiltak.
- Anvise fakturer for utbetaling.
- Godkjenne nye andelseiere og behandle søknader om fremleie. (Søknad om fremleie fås ved henvendelse til DOBBL).
- Håndheve borettslagets husorden, herunder behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser.
- Styret avholder møter 1 x per måned hvor løpende og innkomne saker blir behandlet.
- Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger.

Borettslaget har ordinær generalforsamling en gang per år ca. april/mai.

Egen informasjonsavis "Skjelsblekka" som utgis etter behov og hvor beboerne kan komme med innlegg.

Henvendelser fra andelseier

Henvendelse fra andelseier skal som regel rettes direkte til styret i borettslaget.

Unntak fra dette er:

- husleiespørsmål, purringer, utkastelser m.m.
- salg av bolig

Ring evt. DOBBL ☎ 32 21 15 00.

Skjelbekksgogen borettslag består av:

77 stk. A	4 roms	a	99,9	m ²
24 stk. C	4 roms	a	99,1	m ²
29 stk. D	4 roms	a	99,1	m ²
6 stk. E-2-1	2 roms	a	60,3	m ²
6 stk. E-2-2	2 roms	a	60,3	m ²
1 stk. D	4 roms	a	99,1	m ²
1 stk. A	4 roms	a	99,9	m ²

I alt 144 leiligheter

Alle leiligheter har hver sin garasje, mulighet for utleie hvis du ikke har bruk for garasjen selv,
for eksempel en annonse i Skjelsblekka.

Dugnad

2 x i året – vår og høst. Melding blir distribuert når dette er aktuelt. Hver andelseier betaler

kr. 42,- pr. måned (inkl. i husleien). Hver dugnad refunderes med kr. 250,- per andelseier.

De som ikke møter får ingen refusjon (pensjonister og uføre får refusjon selv om de ikke deltar, husk gi beskjed). Evt. refusjon utbetales samlet på nyåret.

Vedr. beising blir dette foretatt på borettslagets regning og risiko. Andelseier får utdelt kost og beis og må utføre jobben selv innen den tidsfrist som styret har bestemt. Skulle det skje at andelseier ikke overholder vedlikeholdsplikten kan beisejobben settes bort til malermester som da fakturerer andelseier direkte.

Egen redskapsbod i garasjeanlegg i Mårstien

Utlån av diverse hageredskap så som:

Gressklipper, plenrulle, hekksakser, trillebår, river, feiekoster m.m.

Ring styret ved behov for utlån!

Parkering

Styret oppfordrer beboerne til å bruke garasje, da parkeringsplassene er gjesteparkering.

Hund er tillatt, ikke katt.

Skal du anskaffe hund etter innflytting må du kontakte styret for å få kontrakt, dette fordi vi må til enhver tid ha oversikt over hvem som har hund i borettslaget, dette er vedtatt på generalforsamling. Husk det er båndtvang på boområdet.

Kildesortering på feltet

Det finnes 6 kildestasjoner for sortering av søppel, våtorganisk- rest- og papiravfall.

Det finnes oppslag om tømmedatoer på veggen på stasjonene.

Kommunalt returpunkt finnes ved Djupdalsveien til glass, metall og plast.

Skjelsbekk/Drammen ca. 6 km

Skal du ta buss til byen finnes de 2 bussholdeplasser som ligger i Djupdalsveien.

Avgangstider for buss er 2 x pr. time. Dessverre er ikke Skjelsbekk avmerket i bussruta, se avgangstider for Djupdalen. Våre holdeplasser (2 stk) ligger mellom Djupdalen og Bernås.

Skoler

- **Hallermoen skole 1-7 klasse ca. 2 km**
- **Konnerud skole 1-7 klasse ca. 1,5 km**
- **Svensedammen ungdomsskole ca. 1 km**

Kjøpesenter: 3 stk.

Legekantor: Konnerud Legesenter ved Svensedammen skole og på Fredholt i Gamleveien.

Fysioterapi: Jarlsbergsenteret

Tannlege: Jarlsbergsenteret

Eldresenter: Torsberg Bo og servicesenter samt Fredholt (dements)

Frisør: Bl. a. på Konnerud senteret samt flere andre steder rundt om på Konnerud.

HUSORDENSREGLER

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Andelseierne har både rettigheter og plikter.

Vi har rett til å leve et privatliv slik som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andre sitt privatliv.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor bør all unødig kjøring og parkering unngås. Garasjene bør fortrinnsvis benyttes til parkering av kjøretøyet. Garasjeportene skal til en hver tid være lukket og låst. Videre viser vi til egne parkeringsbestemmelser for Skjelsbekksgogen borettslag.
2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets fri område, men ta hensyn til blomster og busker, og til andre som benytter området. Voksne som ferdes med bil i gang og sykkelvei nettet skal vise hensyn til barn og unge. Farten skal tilpasses og være i tråd med gjeldene skilting.
3. Hundehold er tillatt i borettslaget, men skriftlig tillatelse må foreligge fra styret før hunden kommer til husstanden. Katter er ikke tillatt i borettslaget.
4. Lyd fra musikkaulegg, selskaplighet o.a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattestid. Man må utvise vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før evt. Selskap som kan skape forstyrrelser, avholdes. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.00 og 07.00
5. På søndager bør støyende aktiviteter som suekring, plenklipping m.m., eller annen bruk av motorisert verktøy, ikke igangsettes før etter kl. 13.00.
6. Alle beboere plikter å følge de vedtak som er fattet av de kommunale myndigheter angående kildesortering av søppel. I tillegg plikter alle beboere å følge retningslinjene for kildesorteringen i skjelsbekksgogen borettslag.
7. Veiprofilet holdes fri for bekker, busker og lignende. Langtidslagring av materialer i hagen må unngås. Hagen bør for øvrig holdes i en slik orden at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
8. Festing av antenner, skilt og lignende til yttervegg/tak skal festes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. Ved annen fasade forandring slik som utbygging, innsetting av vinduer o.l. må det søkes kommunen. Styret skal underrettes hvis tillatelse gis.
9. Snørydding foretas av hver enkelt andelseier i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.
10. Tøking av tøy ute bør finne sted på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer og andre.
11. Fremleie/fremleiere må godkjennes av styret. Andelseier har ansvar overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få p.g.a. av fremleier.

Melding fra styret eller Drammen og Omegn Boligbyggelag til andelseiere ved rundskriv eller oppslag eller på annen måte, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Vedtatt på generalforsamling 20. April 2006

Parkeringsvilkår for Skjelsbekkaskogen Borettslag

1. Undersøkelsesplikt

Beboer plikter å gjøre seg kjent med å innrette seg etter skilting, oppmerking og vilkår for parkering.

2. Parkering

Kjøretøyet skal plasseres som anvist ved skilt eller oppmerking og innenfor det oppmerkede feltet. Det er ikke tillatt å hensette/lagre kjøretøy på feltet. Garasjen skal fortrinnsvis benyttes til parkering av kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere noen del av kjøretøyet i gang-/sykkelveinettet, innenfor asfaltkant. Unntak fra dette er ved av- og pålessing. Denne tiden er begrenset til 10 minutter.

Skulle eventuelle utrykningskjøretøyer få problemer med feilparkerte biler, må eier ta det hele og fulle økonomiske ansvar for sin parkering og de skader dette måtte medføre.

Styret skal ikke holdes ansvarlig for den enkelte beboers ansvarsløshet.

Firmaer/personer som har oppdrag på feltet, plikter å legge en lapp godt synlig i frontruten. Lappen må være påført adresse og telefonnummer, hvor fører av kjøretøyet kan nåes. Dette skal den beboer som har bestilt oppdraget gi informasjon om.

3. Parkeringsplass ved inngangen

Det kan gis tillatelse til å opparbeide en parkeringsplass ved boligens inngang. Søknad om dette skal godkjennes av styret. Listen over godkjente plasser vil til enhver tid bli overlevert til gjeldene kontrollorgan for parkering.

Gjeldene forskrifter for dette, se "Forskrifter for utarbeidelse av parkeringsplass", vedlegg 1.

4. Kontrollavgift

Parkering i strid med disse forskrifter, vil medføre en kontrollavgift pålydende kr. 700,-. Før kontrollavgift ilegges, skal fører av kjøretøyet forsøkes varsles. Ved ilagt kontrollavgift skal parkeringsselskapet som et minimum dokumentere feilparkeringen med fotobevis, dato, klokkeslett. Registreringsnummer og sted. Kontrollavgiften festes lett synlig på frontruten.

5. Klager

Klager på ilagt kontrollavgift skal rettes til parkeringsselskapet.

Retningslinjer for utarbeidelse av parkeringsplass foran inngangspartiet til leilighetene i Skjelsbekkskogen borettslag.

Den som søker om å opparbeide parkeringsplass for 1 bil foran inngangspartiet til sin leilighet, forplikter seg til å følge nedenstående retningslinjer.

Det skal i utgangspunktet være en naturlig plass for parkering.

Det er ikke tillatt å anlegge plassen slik at den kommer ut i gangveien. Utrykningskjøretøyer skal ha fri passasje og kjørebredde etter kommunale standarder.

Det skal leveres skriftlig søknad med beskrivelse og tegning av plassen til styret. Arbeidet skal ikke settes i gang før skriftlig godkjenning er gitt. Plassen skal være ferdigstilt senest høsten det året søknaden er innvilget. Når plassen er ferdig opparbeidet skal styret ha en sluttbefaring før endelig godkjenning blir gitt. En sluttattest blir skrevet, som skal følge huset ved videresalg.

Beboer plikter å undersøke om det ligger rør/kabler der plassen skal anlegges. Dersom skader forvoldes under arbeidet holdes beboer økonomisk ansvarlig for evt. reparasjoner av disse.

Parkeringsplassen skal opparbeides med enten asfalt eller belegningsstein, og være en forskjønnelse av tomten. Plassen skal vedlikeholdes slik at den til en hver tid er i samme stand som ved datoen for ferdigattest.

Skjelsbekkskogen borettslag

Formann

Sten S Pedersen

Drammen 13.03.06

Skjelsbekkaskogen Borettslag

I forbindelse med ny borettslags lov, har styret satt opp en oversikt over hva borettslaget dekker og hva den enkelte andelseier selv skal dekke.

Borettslaget dekker:

Vann

Fast røropplegg frem til stoppekran inkl. hovedstoppekran.

Etter vedtak også varmtvanns bereder.

Unntatt er skade på rør til utvendig kran p.g.a. frostskade.

Elektrisk

Ledningsnett frem til sikringsskap.

Telefonkabel inn til leiligheten.

TV/Radio kabel inn til leiligheten.

Kjølerom

Dekkes (Vedtak)

Vinduer

Skifter vinduer med karm, ikke punktert/sprekt glass.

Utvendig

Panel, beis og materiell

Tak, takrenner, piper

Garasje anlegg.

Skifting av defekte ytterdører.

Skifting av utvendig trapper.

Laget dekker *ikke* defekte låser/nøkler til ytterdører garasjer.

Innvendig

Bærende konstruksjoner.

Ellers ingen dekning såfremt skaden ikke er en følgeskade av manglende oppfølging fra styret ved utvendig skade/slitasje (Som dekkes av brl.) rapportert skriftlig til styret.

Forsikring

Andelshavere som benytter borettslagets forsikring dekker selv egenandel.

NB: All utskifting/vedlikehold gjelder *kun* original bygningsmasse.

Retningslinjer for ombygning med std. mål

Alle utvendige byggeprosjekter og fasadeendringer skal godkjennes av styre som vil forholde seg til følgende retningslinjer:

Baderomsvindu:

- Overkant vindu flukter med overkant soveromsvindu.
- Bredde ca 50 cm – dvs tilpasset eksisterende spikerslag
- Montert i mellom 2. og 3. spikerslag regnet fra midten av fasaden.
- Total høyde ca 60 cm, dvs 4 panelhøyder.

Du er selv ansvarlig for å få jobben riktig utført og for evt. følgeskader og/eller mangler som blir påberopt av nye eiere eller borettslaget.

Terrasse 2. etg.

- Lengde begrenses av endevegg og karm på kjøkkenvindu.
- Bredde 248cm (flukter med tak på bod)
- Materialer og fundamentering må tåle samme last som eksisterende konstruksjon

Terrasse 1. etg.

- Avstand fra kledning på langvegg og terrassekledning min. 5 cm. (ut eller ned) for å unngå fremtidige fuktskader.
- Lengde begrenses av endevegg
- Bredde 3,5m (ca 1 m utenfor std. skillevegg)

Gjerde

Ca 2 m fra husvegg eller maks $\frac{1}{2}$ av avstand til nabo hus der dette er avtalt med nabo. Er ikke gjerde godkjent og planlagt med nabo gjelder maks $\frac{1}{2}$ avstand – 50 cm. Det gis unntak der terreng og naturlige tilpasninger avviker. Baksida 3,5 m fra vegg. Maks høyde ca 1 m.

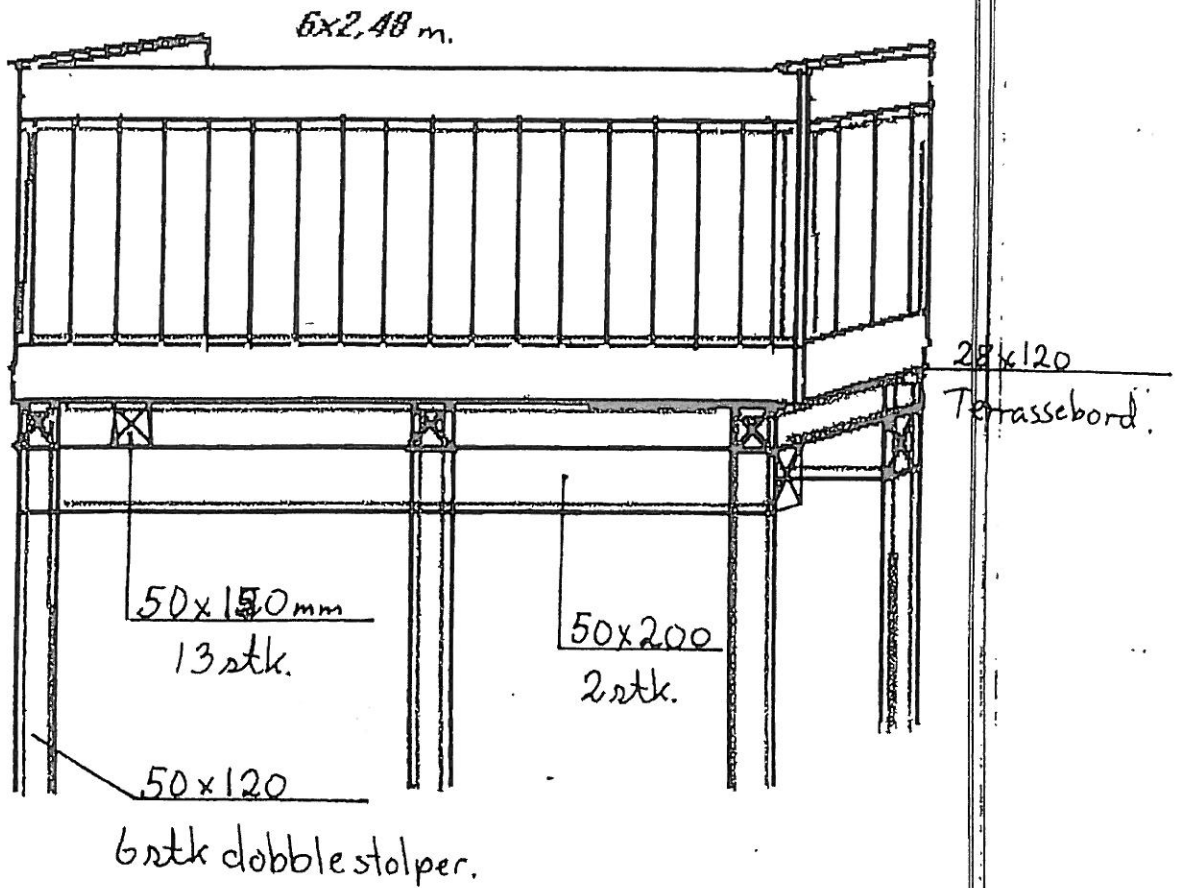
Skillevegger

Dette kan bygges som en forlengelse av endevegg med maks mål 170cm (høyde fra nedre kledning) x 240 cm. som er std. for skillevegg mellom seksjonene. Frittstående skillevegger godkjennes ikke.

Drammen 16.09.99

Arve Roaas
Formann

· My veranda:



Det blir benyttet imp. materialer.

NB. Husk at verandaen skal være kryssavstivet.

HUNDEHOLD I SKJELSBÆKKSKOGEN BORETTSLAG.

- På generalforsamlingen i Skjelsbækkskogen borettslag 28 april 1993 ble det fattet vedtak om at hundehold kan være tillatt i borettslaget. I følge vedtaket skal styret fastsette reglene for hundehold..
- Disse følger her som en avtale mellom den enkelte borettslaver som ønsker å holde hund (i det følgende omtalt som hundeeieren) og borettslaget.

1. Hundeeieren må kontakte borettslagets styre og undertegne denne avtalen før hunden kommer til hus -standen.
2. Hundeeieren må være den i husstanden som er registrert som borettslaver.
3. Hundehold må ikke være til sjanse for andre beboere.
4. Hunden må alltid holdes i bånd ved opphold utendørs på borettslagets område.
5. Det er ikke anledning for hundeeieren til å etterlate hunden innen- eller utendørs hvis den gjør eller hyler, eller på annen måte er til sjanse for andre i borettslaget.
6. Hundeeieren plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets område, samt på gangveier og frilområder i tilknytning til borettslaget.
7. Hundehold tillates ikke ved fremleieforhold.
8. Dersom hunden opptrer truende, biter mennesker eller andre dyr, eller eieren etter styrets vurdering forsømmer sitt hundehold kan styret umiddelbart avbryte hundeeierens rett til å holde hund i borettslaget.

Vil du bli med reglene for hundehold i Skjelsbækkskogen borettslag?

Navn:.....

Adresse:.....

Type hund:.....

Dato for anskaffelse av hund:...../.....,Ar

Underskrift (borettslaver).....

Søknad for utarbeidelse av parkeringsplass foran inngangsparti.

Jeg/vi søker med dette om å få utarbeide parkeringsplass for *1 bil* foran inngangsparti
I(adresse)

- Skal det parkeres foran egen inngang skal oppstillingsplassen lages slik at den ses som en forskjønnelse av tomten, eksempelvis kan det legges belegningsstein.
- Sprengning i grunn vil ikke aksepteres.
- Beboeren plikter å undersøke at eventuelle ledningsnett/rørnett ikke skades
- Beboer som benytter parkeringsplass foran inngangsparti er selv økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på rør/ledningsnett.
- Hekker som rases og gjørmete plener aksepteres ikke som oppstillingsplass.
- Biler skal være godt ute av gangvei slik at større kjøretøy kan passere uten hindring.
- Parkering i tilknytning til kommunale gangveier aksepteres ikke.
- Oppstillingsplassen skal være ferdigstilt senest høsten det året søknaden er innvilget.
- Det skal i søknaden beskrives/tegnes hva som skal gjøres og hvilket underlag som benyttes, eks. belegningsstein, asfalt etc.
- Når oppstillingsplassen er godkjent etter befaring, skal dokumentasjon på dette følge leiligheten, også ved videresalg.

Jeg/vi aksepterer disse betingelsene.

Drammen,

Underskrift:

Søknad godkjent av styret i Skjelsbekksgogen borettslag

Drammen,

Styreleder Skjelsbekksgogen borettslag

Parkeringsplassen skal være godkjent innen: