

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET



INNHold

- BORETTSLAGET
- HUSTYPER
- KOMMUNIKASJON
- STYRET
- RETNINGSLINJER BOLIG
- RETNINGSLINJER BIL
- SØKNADER

VELKOMMEN SOM BEBOER/MEDEIER

Styret i borettslaget ønsker deg/dere velkommen som beboer(e) og andelseier. Borettslaget er medlem av NBBO, med hovedkontor i Drammen.

Vårt motto er: "Bry deg om naboen, ikke med". Dette er avgjørende for at vi skal få et godt samhold i borettslaget.

I dette heftet vil de finne informasjon for nye og eksisterende andelseiere.

- ◆ Offentlige og Private tilbud i borettslaget og omegn
- ◆ Hustyper
- ◆ Parkering
- ◆ Vedlikehold av egen bolig
- ◆ Søknadsskjemaer
- ◆ Kontaktinformasjon
- ◆ Dyrehold
- ◆ Utstyr til utlån
- ◆ Vedlikeholdsplan
- ◆ Kommunikasjon



For at borettslaget skal utvikles i retning av beboernes ønsker, er styret avhengig av tilbakemeldinger og forbedringsforslag fra beboerne. Send styret gjerne en mail med deres ønsker og forslag.



INNHOILDSFORTEGNELSE

LITT GENERELLT OM BORETTSLAGET	side 04
HUSTYPER	side 04
LEKEPLASSER	side 04
UTSTYR TIL UTLÅN	side 05
BEBOERS ANSVAR	side 06
ÅRLIG VEDLIKEHOLD	side 07
KILDESORTERING	side 09
RETNINGSLINJER FOR BORETTSLAGET	side 10
STYRET	side 18
STYRETS OPPGAVER	side 18
STYRETS MÅL OG VISJON	side 20
OVERSIKT OVER PLANER FOR LAGET	side 21
SØKNADSSKJEMAER	side 22
VARMEPUMPE	side 22
DYREHOLD (HUND/KATT)	side 23
BILOPPSTILLINGSPASS	side 24

GENERELLT OM BORETTSLAGET

Bolig og garasje

Skjelsbekksgogen borettslag består av 144 boliger av tre forskjellige størrelser



Alle leiligheter har en garasje til disposisjon. Garasjen har en port som er 225cm høy og ca. 220cm bred. Garasjene har automatisk portåpner. 2 stk. sendere er tildelt hver husstand. I tillegg er en nøkkel for å sette port åpner i fri, levert ut til hver husstand. Styret har en nøkkel og portåpner lagret i nøkkelskap. Dette for å sikre tilgang ved HMS sjekk, eller dersom beboer skulle være så uheldig å miste åpner eller nøkkel.

Antall	Type	Antall rom	Kvadrat meter
78	A	4	99,9
24	C	4	99,1
30	D	4	99,1
6	E-2-1	2	60,3
6	E-2-2	2	60,3

Borettslaget har 5 handicap parkeringsplasser og ca. 70 parkeringsplasser fordelt rundt på fellesarealene. Det er satt opp fire ladeplasser til el-bil i Ekorneveien. Full El-bil lade løsning er under opparbeidelse og det forventes at prosjektet er ferdig innen utgangen av tredje kvartal 2022.

Fellesområder

Borettslaget har mange tilbud til barn og ungdom. I Oterfaret har borettslaget en stor ballplass hvor barn kan sykle, spille fotball, basket e.l. Ellers har borettslaget en lekeplass for barn 0 -12år med husker, sklier, klatrevegg, gynger, sandkasse m.m. i hver gate.



For at fellesområdene skal fortsette å virke tiltalende er det viktig at søppel og annet ikke legges igjen på området. Ødelagte leker o.l. settes i søppelrom.



Utstyr og verktøy til utlån

Borettslaget har mye utstyr som vi bl.a. benytter til dugnad, vaktmestertjenester, vedlikehold, maling osv.

For utlån av hageredskap og hengere, ta kontakt med vaktmester.

I perioder hvor maling av feltet er et behov, har borettslaget besittelse av eget stillas som beboere selv kan sette opp for å male i trygge omgivelser.



Nærområde

Hallermoen skole: 1-7 Klasse ca 1,5km

Konnerud skole: 1-7 Klasse ca 2km

Svensedammen skole: 8-10 Klasse ca 1km

Kjøpesenter:

Konnerudsenter ca 1km

Helsestasjon:

Konnerud helsestasjon og jordmortj. ca 1km

Legeskontor:

Konnerud Legesenter ca 1km

Fredholdt i Gamleveien. ca 1km

Svensedammen legesenter ca 1km

Fysioterapi:

Jarlsbergsenteret ca 1,2 km

Tannlege:

Jarlsbergsenteret ca 1,2 km

Eldresenter:

Torsberg Bo og Servicesenter ca 1,2km

Fredholdt Bo og Servicesenter ca 1km

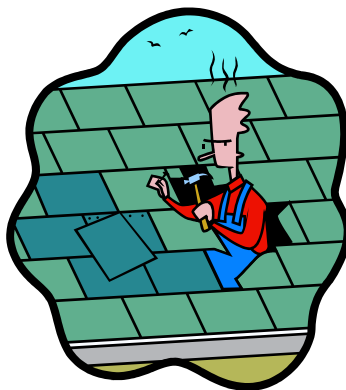


BEBOERS ANSVAR

Vedlikehold

Beboer har ansvar på lik linje med styret å sette seg inn i vedtekter og retningslinjer. Styret har utarbeidet en liste over vedlikehold som må utføres med jevne intervaller; årlig, høst og vår. Se neste side

Beboer plikter å melde ifra til styret ved funn av avvik som borettslaget skal utbedre. Dette gjelder også funn på fellesarealer. Beboer plikter å utbedre avvik selv på egen kostnad, der hvor beboer har ansvar. Mer om dette finner du på side 14.



Dersom vedlikeholds intervallene ikke følges kan det resultere i større kostnader på sikt. Eksempel er toalett som lekker innvendig, kan vannregning for komme opp i 8-10.000 kroner pr. år.

Det oppfordres fra styret sin side at innvendige rom og utearealer som forvaltes av beboer, holdes istand og oppgraderes ved behov. Alt arbeide skal utføres etter de seneste byggforsk regler iht. til TEK. Dvs. Dersom badet renoveres, så skal seneste standard gjelde for membran o.l. Ta kontakt med styret for mer info.

Dersom spørsmål om husleie, forsikringer, purringer utkastelser eller salg av bolig kan NBBO kontaktes for ytterligere spørsmål. Byggtek er avdeling for byggt tekniske spørsmål. NBBO nåes på telefon 32 21 15 00.



NB: Dersom brann, større vannlekkasje, eller annet som krever umiddelbar aksjonering kontaktes Gjensidige forsikring direkte på telefon 915 03100.

Oppgave område	Aktivitet	Intervall
Kraner, dusjhoder og toalett	Kontrollere innendørs og utendørs kraner for lekkasje. Rense ventiler. Erstatte pakninger ved behov. Avvik på hovedvannskran meldes styret.	3mnd
Avløp	Rengjøre med avløpsåpner. Helle vann ned ubrukte avløp.	3mnd
Rør	Kontrollere synlige rør for lekkasje	3mnd
Toaletter	Kontrollere stabilitet og lekkasje.	3mnd
Varmtvannsbereder	Kontrollere området rundt varmtvannsberederen for lekkasje.	
Innerdører	Smøre hengslene eventuelt justere.	
Garasjedør	Kontrollere at ingenting hindrer mekanismen. Melde fra ved avvik til styret.	6mnd
Vindu- og ytterdør spor	Kontrollere om vannkanalene er åpne. Fjerne skitt og støv. Smøre hengsler og klinker. Ødelagte vinduer og dører meldes styret	6mnd
Bod, kjeller etc.	Kontrollere om det er sprekker eller tegn til fuktighet eller lekkasje. Se etter tegn til termitter eller tre spisende insekter. Ved skadedyr kontaktes Anticimex direkte. Ved fuktighet meldes styret.	6mnd
Fliser og fuger	Kontrollere og rense fuger. Eventuelt fuge på ny.	2-5år
Oppvarmings- og kjølesystemer	Rengjøre og erstatte filtre hvis det er nødvendig.	6mnd
Kjøkkenvifte	Ta fra hverandre og rengjøre filteret. Fjerne oppsamlet fett fra viften.	2mnd
Kjøleskap	Tørke støv av toppen. Rengjøre avløpsbrettet for kjøleskapet. Rengjøre og avrime fryseren ved behov.	6mnd
Oppvaskmaskin	Kontrollere for lekkasje. Renses.	3-6mnd
Elektrisitet	Kontrollere for brytere, stikkontakter for slitasje og skade. Bytte ut om nødvendig.	6mnd
Røykvarsler og brannslukningsapparater	Teste om den fungerer ordentlig, og skifte ut batteriene om nødvendig. Det skal være minimum en røykvarsler i hver etasje og minimum et brannslukningsapparat pr. bolig. Meld ifra til styret om avvik. Snu apparatet og sjekk trykk.	6mnd

BEBOERS ANSVAR forts.

Oppgave område	Aktivitet	Intervall
Sikringskap	Se til at det ikke er noe som blokkerer tilgang til sikringsskapet. Dersom gammelt system, vurdere å kontakte fagperson for kontroll eller bytte.	6mnd
Utekran	Sjekkes for lekkasje. Byttes/repareres ved behov. Ventil slås av på sen-høsten og utekran dreneres for å hindre frostspreng.	Høst
Benkeflater	Inspisere for gliper ved vasker og flisevegg. Tette der det trengs.	6mnd
Trapp og terrasse/ veranda.	Vaskes og skrubbes for sopp o.l. Males med terrasse olje eller beis.	Vår
Betong og asfalt	Se etter sprekker eller slitasje. Tette eller reparere om nødvendig. Kontakt styret om usikker på omfang av skade.	Vår
Hageanlegg	Trimme prydbusker rundt veggene. Fjerne tregreiner, kvister eller rester som kan trekke til seg insekter (tre eller busker bør ikke være nærmere huset enn 20 cm). Vedlikehold planering. Tuja er lettantennelig.	Vår/Høst
Utvendige vegger	Kontrollere om det er skade eller råte på kledning. Se om malte overflater skaller av. Ved råte meldes styret. Ved malingsbehov skrapes, grunnes og males to strøk. Maling og utstyr fåes på etterspørsel til styret.	Vår
Takrenner og nedløpsrør	Rengjøre og se etter lekkasje, skjevheter eller skade. Ved avvik meldes styret.	Vår/Høst
Bod	Rydde og sortere. Kjøre bort unødvendig utstyr. Se etter at det er god ventilasjon fra gesimskasse mot innside av bod. Se etter potensielle brannfeller.	6mnd
Loft	Undersøk om det er tegn til lekkasje eller sopp på plater. Kontroller isolasjon og fjern eller legg til etter behov. Se om det har vært fugler, ekorn e.l. Undersøk om ventilasjonen fungerer. Dersom esker og poser blokkerer ventilasjonen, fjernes dette. Ved avvik meldes styret.	6mnd
Tak inkl. pipe	Kontroller for lekkasje. Se om det finnes skader eller mangler. Kontrollerer ventiler og sjalusi for fugler, reir, ekorn og insekter. Se om det er lekkasje rundt avtrekk på tak. Innvendig sjekk i bod. Avvik meldes styret.	6mnd



BEBOERS ANSVAR forts.

Kildesortering

Styret har stor fokus på miljø og kildesortering. Vi må ta vare på samfunnet vi lever i og sørge for at våre etterkommere får en grønn og fin planet. Dette er **ditt** og våres ansvar sammen.

Borettslaget har fire avfallsrom for sortering og levering av avfall. Her kan det kastes restavfall, våtorganisk, plast, glass/metall og papir. Det er merket hva slags avfall som i hvilken container inne i avfallsrommene.



Det er i tillegg satt ut ekstra plass til avfall som skal til Lindum i hvert enkelt avfallsrom. Dette er beregnet på småting. Dette er for å unngå at beboerne kaster feil type avfall i restavfall, samt å tilby en tjeneste til beboerne. Dersom det skal kastes større ting, som sofa, bord, skaper e.l. så må dette selv leveres på gjenvinningsstasjonen Lindum. Det samme gjelder for hageavfall, dette må ikke plasseres i



avfallsrommene.

Dersom beboerne i Skjelsbekksgogen borettslag ikke kildesorterer godt nok, vil dette kunne medføre straffegebyr for borettslaget.

Tøy vil enten kunne kastes ved Circel K eller ved Konnerudsenteret. Dette er ikke restavfall!



Ved dugnad, så vil det hvert år settes det ut containere for rest og hageavfall. Totalt settes det fem/seks containere. Disse er beregnet på større avfall for beboere som har fylt seg opp

på loft, bod og i garasje, samt avfall som resultat av dugnad. Disse vil stå til de er fulle og ikke skiftes ut. Typisk er dette før 17. Mai.





RETNINGSLINJER FOR BORETTSLAGET

Husordensregler

For å skape mest mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Andelseierne har både plikter og rettigheter. Vi har alle rett til å leve et privatliv slik som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andre sitt privatliv.

- ♦ Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bo-miljø 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 enhver tid være lukket og låst. Videre viser vi egne parkeringsbestemmelser for Skjelsbekkskogen borettslag
- ♦ Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets friområde, men ta hensyn til blomster og busker, og 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.
- ♦ Dyrehold er tillatt i borettslaget, men skriftlig tillatelse må foreligge fra styret før dyret kommer til husstanden.
- ♦ Lyd fra musikkannlegg og selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene, særlig kveld og nattetid. Man må vise 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 21.00 - 07.00.
- ♦ På Søndager (Helligdager) skal støyende aktiviteter som snekring, plenklipping m.m., eller annen bruk av motorisert verktøy, ikke igangsettes.
- ♦ Alle beboere plikter å følge de kommunale vedtak angående kildesortering av søppel. I tillegg plikter alle beboere å følge retningslinjene for kildesorteringen i Skjelsbekkskogen borettslag
- ♦ Veiprofilen holdes fri for hekker, busker o.l. Langtidslagring av materialer i hagen må unngås. Hagen bør for øvrig holdes i en slik orden at det ikke er til sjanse for de øvrige beboerne.
- ♦ Festing av antenner, skilt o.l. til yttervegg/tak skal festes på en slik måte at det ikke er til sjanse for andre naboer. Ved annen fasadeforandring slik som utbygging, innsetting av vinduer o.l. må det søkes styret. Styret skal behandle søknad og ved godkjenning informere direkte berørte naboer skriftlig. Direkte berørte naboer skal om behov gi skriftlig tilbakemelding om synspunkter/innvendinger for tiltaket. Søker skal så søke kommunen, og dersom tillatelse gis, skal styret underrettes skriftlig.
- ♦ Snørydding foretas av hver enkelt andelseier, i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig tilhører den leilighet vedrørende bor i
- ♦ Tørring av tøy ute bør finne sted på en slik måte at det ikke er til sjanse for naboer eller andre.
- ♦ Fremleie/fremleiere, må godkjennes av styret. Andelseier har ansvar overfor laget for skader og ulemper som måtte oppstå som følge av fremleier.

RETNINGSLINJER forts.

Retningslinjer for parkeringsplass foran inngangsparti.

Den som har parkeringsplass for ett kjøretøy foran inngangsparti, forplikter seg til å forholde seg til nedenfor stående retningslinjer.

- ◆ Beboer er selv økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på rør/ledningsnett.
- ◆ Biler skal være godt ute av gangvei slik at store kjøretøy og utrykningskjøretøy kan passere uten hindring.
- ◆ Parkering i tilknytning til kommunale gangveier aksepteres ikke.
- ◆ Beboeren plikter å vedlikeholde parkeringsplassen i den stand den var da den ble godkjent.
- ◆ Hvis parkeringsplassen ikke blir vedlikeholdt som forventet, kan styret trekke tilbake godkjenningen.
- ◆ **Ingen nye oppstillingsplasser vil bli godkjent iht. Regularingsplan a' november 2018.**



RETNINGSLINJER forts.

Retningslinjer for varmepumpe

Følgende skriv er til orientering over hvilke vilkår som legges til grunn får å få tillatelse til å montere varmepumpe i Skjelsbekkskogen borettslag. Det gjøres oppmerksom på at disse vilkår må være oppfylt for å få en slik tillatelse. Brudd på vilkårene vil føre til at borettslaget krever varmepumpen fjernet for eiers regning.

- ◆ Det skal søkes styret om tillatelse til montering av varmepumpe
- ◆ Nærmeste naboer varsles
- ◆ Varmepumpen skal fortrinnsvis plasseres på gavlvegg og etter monteringsbeskrivelse
- ◆ Det stilles krav til støynivå for varmepumpen. Det skal ligge innenfor gjeldene krav.
- ◆ Leverandørspesifikasjoner
- ◆ Montøren skal være sertifisert kuldemontør, eller ha forhåndsoplæring og er sertifisert i varmepumpeordningen. Sørg også for å avklare om etter kontroll er inkludert i avtalen.
- ◆ Støynivå, vibrasjon og kondens. Gjeldende nattkrav er maks 35 desibel. Ved plassering nær soveromsvindu anbefales ikke mer enn 30 desibel (Enova).
- ◆ Ansvarsforhold: Andelseier er selv ansvarlig økonomisk ved montering/demontering. Andelseier skal selv ha alle utlegg forbundet med varmepumpe. Skader som følge av montering/bruk av varmepumpen på borettslagets eiendom skal dekkes av andelseier selv.
- ◆ Ved salg av leiligheten skal andelseier sørge for at ny eier får informasjon om denne avtalen.



RETNINGSLINJER forts.

Retningslinjer for dyrehold

Det er tillatt med dyrehold(Hund og katt).

Det skal inngåes en avtale mellom den enkelte borettsshaver som ønsker å holde dyr (i det følgende omtalt som dyreeieren) og borettslaget.

Følgende regler for dyrehold gjelder i borettslaget:

- ◆ Dyreeieren må kontakte borettslagets styre og undertegne denne avtalen før dyret kommer til husstanden.
- ◆ Hundeholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere
- ◆ Hunder må alltid holdes i bånd ved opphold utendørs på borettslagets område
- ◆ Det er ikke anledning for hundeeieren å etterlate hunden innen- eller utendørs hvis den hyler eller gjør, eller på annen måte er til sjenanse for andre i borettslaget
- ◆ Hundeeieren plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets område, samt på gangveier og friområder i tilknytning til borettslaget
- ◆ Dyrehold tillates ikke ved fremleieforhold
- ◆ Dersom dyret opptrer truende, biter mennesker eller andre dyr, eller eieren etter styrets vurdering forsømmer sitt dyrehold, kan styret umiddelbart avbryte dyreeierens rett til å holde dyr i borettslaget.



Benytt vedlagt skjema «Søknad om dyrehold» for å søke om dyrehold.

De regler som søker underskriver på, plikter dyreeier å følge.

RETNINGSLINJER forts.

I forbindelse med borettslagsloven er det satt opp en oversikt over hva borettslaget dekker og hva den enkelte borettsshaver skal dekke, og er vedtatt på generalforsamling. Borettslaget dekker:

Vann

- ♦ Fast røropplegg frem til og med hovedstoppekran
- ♦ Varmtvannsbereider dekkes ikke
- ♦ Slitasje på rør til utvendig kran dekkes

Elektrisk

- ♦ Ledningsnettets frem til sikringsskap
- ♦ Fiberoptikkabel inn til leiligheten

Kjølerom

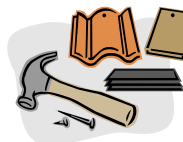
- ♦ Dekkes ikke

Vinduer

- ♦ Skifter vindu med karm

Utvendig

- ♦ Panel, maling, beis, materiell
- ♦ Tak, takrenner, piper
- ♦ Garasje anlegg
- ♦ Skifte av defekte ytterdører & terrassedører
- ♦ Skifte av utvendige adgangstrapper til bolig
- ♦ Laget dekker ikke defekte/mistede nøkler/til ytterdører og garasjer
- ♦ Gjerder dekkes ikke.
- ♦ Markterrasser dekkes ikke. Jf. Vedtekter paragraf 5-2 pkt. 5



sendere

Innvendig

- ♦ Bærende konstruksjoner inkl. betongfundament
- ♦ Ellers ingen dekning så fremt skaden ikke er en følgeskade av manglende oppfølging fra styret ved utvendig slitasje/skade (som dekkes av borettslaget) rapportert skriftlig til styret.

Forsikring

- ♦ Andelshavere som benytter borettslagets forsikring dekker selv egenandel.

RETNINGSLINJER forts.

Ombygning med standard mål

Alle utvendige byggeprosjekter og fasade endringer skal godkjennes av styret som vil forholde seg til gjeldene retningslinjer og vedtekter.

Baderoms vindu*

Overkant vindu flukter med overkant soveromsvindu
Bredde ca. 50cm for å tilpasse til eksisterende spikerslag
Montert i mellom 2-3 spikerslag regnet fra midten av fasaden
Totalt ca. 60cm, dvs. 4 panel høyder



Veranda 2etg*

Lengde (bredde) begrenses til gavl-vegg og karm på kjøkken vindu.
Bredde (dybde) 248cm (på enkelte bolig er dette flukting på tak ved bod).

Markterrasse 1.etg*

Markterrasse skal bygges på en slik måte at fremtidige fuktskader unngås.
Lengde begrenses av gavlvegg
Bredde 3,5meter (ca. 1 meter utenfor standard skillevegg)

Rekkverk i tilknytning til veranda*

Rekkverk til veranda og platting skal være av impregneret trevirke, Se bilde for utforming



Skillevegger*

Dette kan bygges som en forlengelse av endevegg.
Maks mål 170cm (høyde fra nedre kledning) x 240cm som er standard for skillevegg mellom seksjonene. Det skal være være liggende kledning som på boligen.

*Beboer er selv ansvarlig for å få jobben utført iht. Norsk Standard og seneste TEK (Gjelder bl.a. brannkrav og laster). Alle materialer skal være impregneret og ha lang levetid. Alle malerarbeider og utstyr må dekkes av beboer ved utbygging/ending.

RETNINGSLINJER forts.

Retningslinjer for gjerder

Hver enkelt andelseier kan sette opp et gjerde/hekk for å forskjønne og samtidig skjerme sin naturlige del grøntarealer rundt sin andel. For at dette skal kunne gjennomføres må styret underrettes skriftlig, med skisse over plassering og utforming av gjerdet. Gjerdet/hekken settes opp og vedlikeholdes på andelseiers bekostning. Ved manglende vedlikehold, eller at gjerdet/hekken er i en slik forfatning at de kan gjøre skade på mennesker eller dyr, eller er til generell sjenanse, skal gjerdet/hekken fjernes (kan fjernes av borettslaget ved skriftlig informasjon fra styret).

Utformingen av gjerde:

Gjerdet skal være av tre. Gjerdestolper av tre, med liggende gjerderekke, og med stående gjerdebord. Gjerdet skal ikke være tett, men med åpning på 2,5-5 cm. Gjerdebord er av samme dimensjoner som på veranda. Med andre ord: 19x148 mm eller 22x148 mm.

Gjerdestolpene skal settes i bakken på en forsvarlig måte, avhengig bakkens forsakelighet. Avstand mellom gjerdestolper skal ikke overstige 1,5 meter.

Høyde: Maks 1 meter.

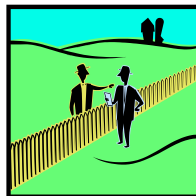
Det stilles ikke krav til topprekke.

Gjerdet skal males i hvitt, eller i husets farge.

Utforming av panelen kan gjøres som stakitt (med spiss) eller flat topp.

Krav til gangadkomst og ganglinjer for alle berørte beboere:

Gangadkomst skal være sikker og dimensjonert for forventet ferdsel og transport. Med gangadkomst menes gangvei fra kjørbare vei og parkering til inngangsparti til byggverk og uteoppholdsareal, og mellom disse. Gangadkomst til bygning med krav til tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. For kortere strekning kan fri bredde være minimum 1,4 m.



Plassering av gjerde/hekk:

I front og på side av andel skal gjerdet/hekken plasseres 2 meter fra egen husvegg, eller maksimalt på naturlig delingslinje mellom andelseierne, der dette er avtalt. Er ikke gjerdet/hekken godkjent/avtalt med nabo, gjelder maksimal avstand – (minus) 50 cm. Det gis unntak der terreng og grunn avviker for beskrevet plassering.

På bakside av andel, er maksimal avstand til gjerde/hekken 3,5 meter fra vegg.

Avstand fra asfaltkant på vei, til gjerde/hekken må være minimum 0.5 meter.

RETNINGSLINJER forts.

Parkeringsvilkår for Skjelsbekkskogen 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 eller lagre kjøretøy/campingvogn/hengere på feltet. 4 uker for motorisert kjøretøy og 2 uker for alt annet, med mindre annet er søkt og avtalt med styret skriftlig.
- ◆ Hengere untatt campingvogn, skal kun parkeres på merkede plasser for dette. Øvrige oppstillingsplasser skal ikke benyttes til hengere.
- ◆ Garasjen skal fortrinnsvis benyttes til parkering av kjøretøy.
- ◆ Det er ikke tillatt å parkere noen del av kjøretøyet i gang-/sykkelveinettet, innenfor asfaltkant. Unntak for dette er ved av- og pålessing. Denne tiden er begrenset til 10 minutter
- ◆ Dersom utrykningskjøretøyer får problemer med feilparkerte biler, må eier ta det hele og fulle økonomiske ansvar for sin parkering og de skader dette måtte kunne påføre.
- ◆ Styret skal ikke holdes ansvarlig for den enkelte beboers ansvarsløshet.
- ◆ Det er beboers ansvar og plikt å informere besøkende om regler for parkering i borettslaget.
- ◆ Firmaer/Personer som har oppdrag på feltet, plikter å legge en lapp godt synlig i frontruten. Lappen skal inneholde; mobil nr, jobb -adresse. oppdragsgiver (beboer) har ansvaret for at dette gjøres.

3. Oppstillingsplass ved inngangen

- ◆ Det vil ikke gis tillatelse til å opparbeide en oppstillingsplass ved boligens inngang.



Kart over området

Nedenfor er noen nøkkelområder

1. Ballbane på feltet
2. Skjelsbekksgogen Borettslag (innenfor det røde feltet)
3. Fredholt Bo & Servicesenter og Konnerud Helsestasjon
4. Bensinstasjon
5. Konnerud kjøpesenter



STYRETS OPPGAVER



Styrets ansvar

Styret skal lede
borettslaget i samsvar
med de lover, vedtekter og
vedtak i
generalforsamling.



Styret kan treffe vedtak i alle saker, med
mindre beslutningsmyndigheter ved lov eller
vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.

Styreleder og styret for øvrig treffes på telefon
mellom kl. 20.00 og 22.00 (Torsdager). Utenfor
dette skal saker sendes på mail.

styretssbrl@gmail.com

Dugnad

1-2 ganger i året - vår og/eller høst. Melding blir distribuert når dette er
aktuelt. Hver andelseier betaler 42kr/mnd. (inkludert i husleie). Ved oppmøte
på dugnad kan dette refunderes med kr 250kr. . Dersom dugnad ikke
avholdes, gis ikke refusjon av innbetalte midler.

Maling

Vedrørende maling blir dette foretatt på borettslagets regning
og risiko. Andelseier får utdelt kost og maling og må utføre
jobben selv innen tidsfrist som styret har bestemt. Stillas kan
lånes av borettslaget.



STYRETS OPPGAVER forts.

Styrets viktigste oppgaver

- ◆ Beregne borettslagets økonomi og vedta budsjett, herunder foreta nødvendige reguleringer av husleie
- ◆ Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og boligitak.
- ◆ Anvise fakturaer til betaling
- ◆ Behandle søknader om fremleie.
(Søknad om fremleie fås ved henvendelse til NBBO).
- ◆ Håndheve borettslagets husorden, herunder behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser.



Styret avholder møter en gang pr. mnd., hvor løpende og innkomne saker blir behandlet. Ferie mellom **Primo**. juni og **Ultimo**. august.

- ◆ Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger.
- ◆ Borettslaget har ordinær generalforsamling en gang pr. år, ca. mars/mai.

Styroller	Antall	Ansvarsområde
Leder:	1 Stk.	Overordnet ansvar
Nestleder:	1 Stk.	Div.
Sekretær:	1 Stk.	Kommunikasjon og referater
Styremedlemmer:	2 Stk.	Div.
Varamedlemmer:	2 Stk.	Ingen

Et styre må minum bestå av 3 medlemmer. Det skal minimum delta 3 medlemmer ved et møte for at det skal være gyldig.

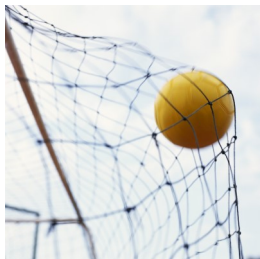
STYRETS VISJON, KJERNEVERDIER OG MÅL

VISJON

"Mangfold og muligheter hvor trivsel, kommunikasjon og kunnskap former borettslagets fremtid"

KJERNEVERDIER: ÅPEN, ÆRLIG, RETTFERDIG, PROFESJONELL

VI VIL STREVE ETTER Å ETTERLEVE EN ÅPEN OG ÆRLIG DIALOG MED VÅRE BEBOERE, FINNE RETTFERDIGE LØSNINGER PÅ PROBLEMER OG UTFORDRINGER, SAMT VIRKE OG TA PROFESJONELLE BESLUTNINGER BASERT PÅ RIKTIGE OG ANALYSERTE DATA.

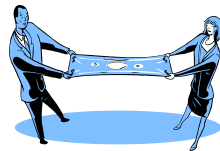


KJERNEVERDIER, LANGSIKTIGE MÅL OG RETNINGSLINJER

HMS: Vi vil følge de oppsatte planer og mål satt i NBBO HMS. Vi vil sørge for at arbeider som blir utført på feltet ivaretar beboer og arbeiders sikkerhet og helse. Vi vil benytte materialer og leverandører som er lokale og har fokus på HMS.

ØKONOMISK: Vi vil velge løsninger som på lang sikt reduserer utgifter ved restaurering og vedlikehold. Vi vil alltid benytte oss av anbud av minst tre tjenestetilbydere dersom en kostnad er estimert over 100.000kr ink mva.

TID: Vi vil svare på forespørsler innen neste styremøte med en god tilbakemelding. Eventuelt en plan for utbedring og holde beboer oppdatert ved behov.



KVALITET: Vi vil ved restaurering bygge ihht. seneste krav i Byggetekniske standarder. NS3402 Vi vil utvikle og benytte et kvalitets-system for å sikre at rutiner og planer blir fulgt, samt at kunnskap ikke blir værende på enkelt individer. Alle saker skal dokumenteres og lagres.

MENNESKER: Vi skal holde våre styremedlemmer oppdatert på nødvendig kunnskap. Vi skal sørge for at beboere får en god kundebehandling. Alle beboere og styremedlemmers forslag skal evalueres og diskuteres på lik linje.

OVERSIKT OVER LANGSIKTIGE PLANER FOR LAGET

Bygg

Garasjer: Garasjene er nye i 2014. Nye lysarmaturer montert 2021. Opplegg til ladepunkter for el-bil installeres 2022.

Avfallsrom: Avfallsrommene er nye i 2014.

Tak: Takene er skiftet 2013-2020.

Vinduer: Alle vinduer er skiftet ut i 2016/17.

Grunnmur: Grunnmurer under bakken, vil graves opp og dreneres på nytt etter behov. Etter-isolering vil da også bli foretatt ihht TEK15. Dette blir gjort etter behov, styrt av NBBO VLP.

Maling: Feltet er malt 2017-2018

Økonomi

Inntekter: Felleskostnadene skal økes med inflasjonen i årene fremover fra og med 2024

Fellesarealer

Trapper: Nye trapper vurderes etter nye krav fra TEK10.

Lekeplasser: Oppgradering av eksisterende lekeplasser skjer fortløpende.

Målet er å forskjønne disse områdene.

Innkjøp til feltet:: Nytt skilt og nye planter 2022.

Asfalt: Ny asfalt i 2014-2016 på hele feltet og ekornveien 2020.

Veinett: Nye lysarmaturer i 2013 (LED). Fartsdumper implementert 2016.

Styret

Systemer: Styret har utvidet sitt samarbeid med NBBO til å inkludere følgende, NBBO Portal, NBBO HMS, NBBO VLP, NBBO leverer også E-mail og hjemmeside.

Kommunikasjon: Økt kommunikasjon gjennom Skjelsblekka(ca.6 utgaver pr.år), øke kommunikasjon gjennom www.skjelsbekkskogen.no og NBBO Portal. Bruk av E-post og SMS vil forekomme.

SØKNADSSKJEMAER forts.

Søknad om tillatelse til å montere varmepumpe

Undertegnede søker herved om tillatelse til å montere varmepumpe i min bolig.

Adresse:

Varmepumpen skal plasseres (her noteres hvor pumpen skal/er plassert på boligen):

Leverandørspesifikasjoner (Her noteres fabrikant og modell):

Montør (Her noteres hvilken montør som skal/har vært benytte(s/t) og om vedkommende er sertifisert kuldemonter, eller har hatt forhandleropplæring):

Nabovarsel (Her bekrefter naboer at de er varslet av søker):

Andelseier har lest og er inneforstått med retningslinjene for varmepumpe? _____

Sted og Dato: _____

Signatur: _____

Signatur godkjenning av styret med dato: _____

SØKNADSSKJEMAER forts.

Søknad om dyrehold

Borettslagets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å holde følgende dyr: _____

I henhold til borettslagsloven fjerde ledd siste punktum kan ordensreglene i borettslaget ha et forbud mot dyrehold, men en andelseier kan sette seg over dette forbudet hvis følgende villkår er oppfylt.

- At en har gode grunner for dyrehold eller at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne. Er det noen særskilte grunner for dyreholdet?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis svaret på spørsmålet er ja, angi hvilken særlig grunn som foreligger.

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg å overholde følgende regler.

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg forplikter meg til å merke dyret med eiers navn og telefonnummer, eventuelt foreta øremerking eller chipmerking hos veterinær.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i borettslaget, og forplikter med denne underskrift å holde borettslagets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er gjengitt på denne søknad.

Sted: _____ Dato: _____ Sign: _____

SØKNADSSKJEMAER forts.

For flere søknadsskjemaer, refererer vi til www.NBBO.no

BEBOERS EGNE NOTATER:





SKJELSBEKKSKOGEN BORETTSLAG

Minkstien
3033 Drammen
Norge

Telefon: Styret har pr. dags dato ingen fast telefon
E-mail: styret@skjelsbekkskogen.no