

SKJELSBLEKKA

INFORMASJON FRA STYRET I SKJELSBEKKSKOGEN BORETTSLAG

APRIL 2024

Alt om årets generalforsamling ►

– Fyll ut og lever!

I midten av Skjelsblekka finner du denne gangen et svært viktig skriv.

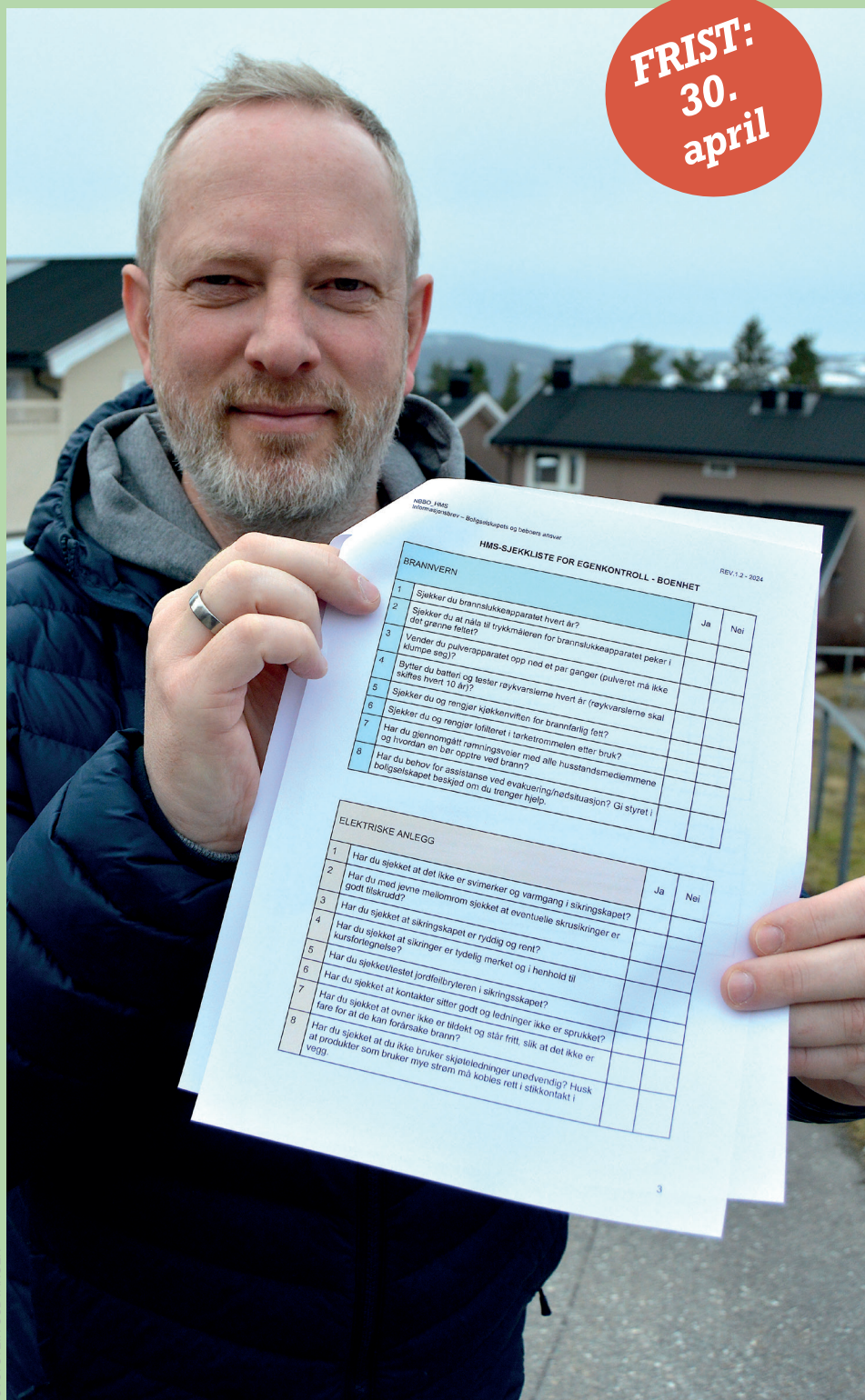
• DETTE SKRIVET må du ikke kaste, men fylle ut og levere til styret i en postkasse som vil bli satt opp utenfor styreboden.

• – DET ER VIKTIG at alle husstander leverer dette til oss i utfylt stand. Hvis vi ikke får inn alle skjemaene, må styret ringe på hos dem som ikke har fylt det ut, for dette gir oss informasjon som vi er avhengige av for å kunne oppfylle lovpålagte krav, sier styreleder Øystein Lono.

• SJEKKLISTA i skrivet handler blant annet om brannvern og fare for vannlekkasjer, altså ting vi alle trenger å passe på.

SKJEMAET LIGGER VED I MIDTEN AV SKJELSBLEKKA ►

**FRIST:
30.
april**



Slik forløp årets general- forsamling

Her finner du alle viktige fakta fra beboermøtet og den påfølgende generalforsamlingen i borettslaget.

Ordinær generalforsamling i Skjelsbekk-skogen Borettslag ble avholdt i Konnerud nye kirke tirsdag 12. mars, for første gang avviklet som en trotrinns«rakett», med beboermøte i forkant av avstemningsdelen.

Styret er godt fornøyd med hvordan dette fungerte, og inntrykket er at de frammøtte hadde utbytte av muligheten til å komme til orde med spørsmål om sakene som skulle opp til behandling. Dette gjorde at avstemningsprosessen ble smidig og effektiv, og folk kunne dermed gå tidligere hjem.

– Vi er svært tilfreds med beboermøtet og vil gjerne fortsette med denne ordningen, sier styreleder Øystein Lono.

Vedlikholdsbyrde

Beboermøtet var klokka 17:30, mens avstemningsdelen startet 19:00.

Fra protokollen plukker vi følgende fakta:

- Antall fremmøtte andeler: 32
- Antall fullmakter: 7
- Totalt antall stemmer på møtet: 39

Fra NBBO møtte Alexander Gabrielsen som er leder rådgiverteamet, og han ble som i fjor valgt som møteleder.

Styrets sekretær, Erling Devig, ble valgt som protokollfører. Valgkomiteens medlemmer, Hilde Vistmæs, Niclas Breivik og Morten Nilsen, ble valgt som tellekorps. Innkallingen ble så godkjent før Carl Fredrik Wahl som andelseier ble valgt til å undertegne protokollen. Videre ble dagsorden godkjent.

Årsmeldingen fra styret for 2023 ble tatt til orientering.

Årsregnskap 2023: Regnskapet viser et overskudd på 1.128.958 kroner. Dette ble godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

I tråd med tilbakemeldingene fra generalforsamlingen i 2023, la styret inn en viss økning av styrehonoraret for 2024. Det ble sist justert opp i 2018, da med 50.000 kroner til 250.000.

«Styret ønsker ikke at denne økningen skal være mer enn det som ble lagt til

grunn for justeringen av "grunnleie"-be- løpet, altså 6 prosent», sto det i styrets innstilling. Derfor var det foreslått en økning til 265.000 kroner for perioden fra forrige generalforsamling til årets.

Dette ble vedtatt. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Innkommne forslag

Tine Tronsgaard hadde sendt inn følgende forslag: «Ønsker å foreslå etablering av felles grillområde, eksempelvis lokalisert på betongkvadratet ved det åpne skogområdet mellom Minkstien og Røyskattfaret eller ved en av lekeplassene. Dette kan f.eks utformes som støpt nedfelt grill kombinert med sittebenker, eller en enkel oljefatløsning, ev. fastmontert bålpanne. Det er ikke alle som bor i firemannsboliger som har plass eller mulighet til å sette opp egen grill, men forslaget går i hovedsak ut på å støtte opp mot fellesskapet og skape en hyggelig samlingsplass som det er mangel på i dette borettslaget.»

Styrets innstilling var at Tronsgaards forslag tas med i det videre arbeidet med det nevnte arealet. Forslaget fikk 35 stemmer.

Anette Fredriksen og Steffen Pape i Mårstien 46 hadde sendt inn et forslag som lød: Forbud mot bilkjøring i borettslaget.

«(...) Det er så utrolig mye råkjøring i borettslaget (da spesielt i Mårstien). Det har vært mange nesten-uhell, så nå må det skje noe snart! Kan vi få opp en bom? Det bør bli slutt på å parkere på biloppstillingsplass ved egen bolig, alle må benytte seg av garasjer og fellesparkering. Barn leker i gatene, og bilene kommer fort! Mange kjører også el-bil som gjør det umulig å høre at de kommer. Må vi vente helt til det skjer en alvorlig ulykke? Selv om skiltene sier gangfart, er det verken sykklister, bilister eller el-sparkesykler som overholder dette. Livsfarlig! Dette skjer daglig!»

Det ble vedtatt med 39 stemmer at styrets nedsatte arbeidsgruppe skal utrede og komme med forslag til tiltak og endringer for å redusere trafikkløse og øke sikkerheten langs gang- og sykkelveiene.

AVSTEMNING Generalforsamlingen ble effektivt gjennomført 12. mars.

FOTO: STEIN GUDVANGEN



Endring angående uteareal

Styret fremmet forslag om endring av retningslinjer og vedtekter vedrørende vedlikehold av boligens disponerte uteareal.

På generalforsamlingen i 2022 ble det gjort vedtak om å gjøre endringer i borettslagets retningslinjer og vedtekter angående vedlikehold og utskiftning av markterrasser. Fra og med 2023 dekker ikke lenger borettslaget kostnader til terrasser som i utgangspunktet ikke er å anse som utvendig vedlikehold. Da borettslaget ble etablert, var det beboer selv som måtte bygge terrasse og bekoste den.

Vedtektenes punkt 5-2 underpunkt 5 lyder: «I 2022 dekker borettslaget – som en overgangsordning – kostnader med inntil kr 6 500. Dette er et engangstilskudd, og utgiftene dekkes etter søknad og mot fremvisning av kvitteringer for utlegg. Deretter – fra og med 2023 – faller ordningen med dekning av utgifter helt bort. Skifte av terrasse i 2. etasje (veranda) dekkes fortsatt i sin helhet av borettslaget, i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer/formingsveileder.»

I 2023 ble det nødvendig å foreta drenering rundt boligene i Mårstien 71-77 og å fjerne eksisterende terrasser. Styret måtte da ta stilling til hvem som skulle ta kostnaden med å bygge disse opp igjen. Etter råd fra NBBO ble svaret at bestemmelsen i punkt 5-2 underpunkt 5 ikke er formulert slik at den kan forstås også å gjelde når det tilfeller det er borettslaget som er årsaken til at det må foretas vedlikehold/reteablering av terrasser. Dette var heller ikke nevnt i bakgrunnen for vedtaket. Styret



gjorde da vedtak om at borettslaget skulle ta kostnaden med å bygge opp igjen terrassene. Styret mener at dette ikke kan fortsette og at punkt 5-2 bør endres slik at det også gjelder forhold der borettslaget må foreta drenering eller annet bygningsmessig vedlikehold som gjør at man må fjerne terrasser/parkeringsplasser/beplantning mv.

Styret begrunner sitt forslag blant annet med høye og stigende fellesutgifter og ønsker å dempe denne veksten blant annet gjennom å begrense utgiftene til utvendig vedlikehold slik at disse kun skal gjelde bygningsmessige forhold. Alt areal utenfor boligene er fellesareal, og det som er eller blir etablert der av andelseier, må nå vedkommende selv være økonomisk ansvarlig for å vedlikeholde eller reetablere uansett årsak.

Styret gikk inn for at dette skulle gjelde fra 1. januar i 2024 og foreslo følgende endring: «Alt areal utenfor boligen er fellesareal. Det som er eller blir etablert der av andelseier f.eks. terrasse, parkeringsplass, beplantning mv. er andelseier selv økonomisk ansvarlig for å vedlikeholde. Dette gjelder også når borettslaget må fjerne det som er etablert for å kunne gjøre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.»

Dette ble vedtatt med 37 stemmer.

Endring angående el-billading

I tråd med at borettslaget har etablert infrastruktur for lading i garasje og gjesteladingsplasser, ser styret et behov for å tydeliggjøre hva som er lov og ikke. Etablering av ladestasjoner er regulert av DSBs forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (Fel) og normen NEK 400 Elektriske lavspenningsinstallasjoner som forskriften henviser til som metode. NEK

400-7-722 beskriver detaljerte krav til utførelse og vedlikehold av ladepunkter.

Styrets forslag var derfor at «Det er (...) formålstjenlig at borettslaget legger til et punkt i vedtektene som regulerer dette bassert på NEK 400. Målsetning: Trygg og sikker lading. Styret ønsker å få etablert tydelige retningslinjer når det gjelder lading av motorvogn slik at dette foregår på en trygg og sikker måte. Med bakgrunn i ovenstående foreslår styret at det gjøres en tilføyelse i borettslagets vedtekter og retningslinjer som omhandler hva borettslaget tillater når det kommer til lading av motorvogn.»

Følgende tillegg ble foreslått i retningslinjene i velkomstdokumentet og som et nytt punkt i vedtektene samt tilføring på hjemmesiden:

«6. Lading av motorvogn (motorisert kjøretøy) 6.1 Etablering av ladepunkt i garasjeanlegg - Beboer bærer kostnaden for montering/tilkobling av lader.

- Lader skal installeres av tjenesteleverandøren som borettslaget har valgt.

- Det skal kun benyttes ladestasjon som er tilbudt av tjenesteleverandør.

- Beboer plikter å kontakte styret dersom det er behov for ytterligere informasjon.

6.2 Etablering av ladepunkt ved egen boenhet - Beboer bærer kostnaden for montering av lader.

- Laderen skal installeres av en registrert installasjonsvirksomhet.

- Det skal kun benyttes typegodkjent ladestasjon Mode 3, enten med Type 2-kontakt eller fast kabel med plugg.

6.3 Lading fra eksisterende kontakter

- Lading fra vanlig jordet kontakt(Shuko) i garasjer og på fellesarealer er ikke tillatt.

- Lading fra vanlig jordet kontakt(Shuko) uten strømbegrensning på 10A eller jordfeilbryter type B er ikke tillatt.

- Lading fra vanlig jordet kontakt(Shuko) på egen kurs max 10A med egen jordfeilbryter type B og overspenningsvern er tillatt så lenge denne ble montert før 31.12.2022 av en registrert installasjonsvirksomhet.

6.4 Skjøteledninger skal ikke benyttes

- Skjøteledninger og adaptere (overganger fra én kontaktype til en annen) skal ikke benyttes.

6.5 Krav til sjekk av ladesystem

- Bruker har selv ansvar for sikker bruk og at bil og ladeledning er i god stand. Styret må informeres om det oppdages avvik.»

Dette ble vedtatt med 37 stemmer.

Valgene

To styremedlemmer var på valg for to år: Stein Gudvangen og Erling Devig. Begge ble valgt for to år.

Jorunn Anvedsen og Kristina Markussen ble gjenvalgt som varamedlemmer for ett år.

Valgkomiteén: Hilde Vistnæs, Niclas Breivik og Morten Nilsen ble alle gjenvalgt.

Styreleder Øystein Lono med sekretær Erling Devig som vara ble valgt som delegater til NBBOs generalforsamling.

Viktig kontaktinformasjon

● På neste side finner du navn og bilde til alle i styret samt de som sitter i valgkomiteen.

● Flott om du slår av en prat når vi treffes ute – både når noe er bra og noe ikke er det. Vi i styret vil stå til tjeneste så godt vi kan.

● Er det saker du ønsker å ta opp mer formelt, er det fint om du melder fra skriftlig via e-post:

styretssbrl@gmail.com

● Hvis du vil ringe, ber vi deg bruke styreleders telefonnummer.

Styreleder Øystein Lono:
414 79 092

Telefontid for styret:
Torsdager 16:00-21:00

POSTKASSA

Ikke fortrolig med e-post?

Da har du også en annen mulighet. Styret har sin egen postkasse i Ilderstien hvor du kan legge brev og beskjeder. Kassa sjekkes ukentlig.

TO VIKTIGE TELEFONNUMRE

Vaktmester Steinar Vold:
907 44 069

Vaktmesterassistent Erling Devig: **979 77 582**

**VED
NØD**

**BRANN: 110
POLITI: 112
AMBULANSE: 113**

PRODUKSJON AV SKJELSBLEKKA:
Stein Gudvangen

HENVENDELSER: skjelsblekka@gmail.com

REDAKSJONEN AVSLUTTET:
Fredag 12. april, 2024

TRYKT PÅ RESIRKULERBART PAPIR HOS:
Teko Print & Kopi AS, Drammen

Husk undersøkelsesplikten!

Planer om å bygge noe eller gjøre en annen større endring på eller ved boligen?

- Da er det DIN jobb å overholde undersøkelses- og søknadsplikten knyttet til prosjektet.
- Du har også meldeplikt dersom det oppstår skade eller noe som kan føre til skade på egen boenhet.
- Kontakt styret på styremailen: styretssbrl@gmail.com – eller legg et brev i styrets postkasse.

STYRE & STELL ►



ØYSTEIN LONO (45)

- Styreleder
- Bor i Minkstien 9
- Telefon: 414 79 092



ÅSHILD ROGNSTAD (69)

- Styre-medlem
- Bor i Oterfaret 10
- Telefon: 971 05 953



ERLING DEVIG (72)

- Sekretær
- Bor i Mårstien 53
- Telefon: 979 77 582



JONNY ORMÅSEN (71)

- Styremedlem
- Bor i Oterfaret 5
- Telefon: 957 39 540



STEIN GUDVANGEN (64)

- Styre-medlem
- Bor i Minkstien 21
- Telefon: 400 27 228



JORUNN ANVEDSEN (50)

- 1. vara-medlem
- Bor i Ilderstien 14
- Telefon: 920 41 088



KRISTINA MARKUSSEN (54)

- 2. vara-medlem
- Bor i Røyskattfaret 27
- Telefon: 970 35 290



VALGKOMITEEN MORTEN NILSEN (52)

- Leder av valgkomiteen
- Bor i Minkstien 17
- Telefon: 951 46 940



VALGKOMITEEN HILDE VISTNÆS (55)

- Medlem av valgkomiteen
- Bor i Oterfaret 32
- Telefon: 932 92 569



VALGKOMITEEN NICLAS BREIVIK (42)

- Medlem av valgkomiteen
- Bor i Mårstien 75
- Telefon: 928 13 577

4. mai er det dugnad

KOMMER Det skal bli pent i borettslaget til 17. mai i år også. Snart er det våronn.

- Som tidligere år, er den første lørdagen i mai satt av til dugnad, i år vil det si 4. mai.
- Styret kommer tilbake med mer informasjon når tiden nærmer seg.



ILLUSTRASJONSFOTO: PIXABAY

Plukk opp!

KLAGER Styret får mange henvendelser om kjæledyrenes etterladenskaper.

- Katter og hunder er søte og kjære, men medaljen har to sider: Når dyrene skal luftes, må man også ta jobben med for å plukke opp og fjerne hunde- og katterøkk.
- Ja, dette gjelder også katter, som det er en del av i borettslaget.
- Tenk på andre! Ta ditt ansvar! Øk trivselen!

NB! Bruk nettsida

Mellom utgavene av Skjelsblekka, er det nettsida som gjelder.

KLICK DEG INN PÅ: skjelsbekkscogen.no