



Ospeli borettslag

periode 2017-18

www.ospeli.no

Info-skriv nr. 3 – november 2017

Styret i Ospeli borettslag har følgende sammensetning og arbeidsfordeling:

Thomas Raum: Styreleder
ansvar for drift, økonomi – forsikring

Terje Lislevand: Nestleder
ansvar for garasjer – parkering – div

Erik Krogh: Sekretær
ansvar for referat og arkiv samt Radon arbeidet i borettslaget

Stig Liabø: styremedlem
leder av vedlikeholdsutvalget og ansvar for vedlikehold i borettslaget

Knut Eraker: styremedlem ansvarlig for borettslagets HMS -vedlikehold

Turid de Faveri: Varamedlem
ansvar malearbeid 2018 – div

Tor Erik Haga: Varamedlem
ansvar malearbeid 2018/el-bil

Henvendelser til styret:

styret@ospeli.no,
alternativt legges i styreleders postkasse, Lillehatten 254. Brev merkes med Styret.

Ospeli borettslag har følgende utvalg:
Miljøutvalg Edel Marie Høgseth *leder*
Dugnad Geir Angell *leder*

Styret arbeider nå med:

Vi har mange pågående saker i borettslaget nå så vi har relativt høy aktivitet i styret.

Vi har mottatt en del forsikringsskader siste tiden så det er ikke tvil om at vedlikeholds relaterte saker står veldig høyt på dagsorden.

Brøyting/strøing vinteren 2017/18:

Vi har inngått avtale med *HC service & vedlikehold* som nå har både sommer og vinter vedlikehold hos oss. Kom gjerne med tilbakemelding på hvordan **du** ser dette fungerer (mail til styret).

Julegran og arrangement:



Tradisjonen tro vil det bli arrangement omkring tenning av lys på julegranen ved innkjørselen til borettslaget. Dette er i regi av miljøutvalget og eget oppslag vil komme.



Følg med, Følg med !!

Parkering langs veien: Dette gjelder langs mur nedenfor trappe mellom rekke C og H. Vi vil nå sette opp skilt med **parkering forbudt** og oppfordrer alle til å respektere dette.



Maling: Vi skal bytte farge på husene i 2018 og planen er at vi skal starte opp med maling april/mai 2018.



Vi er inne slutfasen i prosessen med å finne leverandør og står nå med 2 aktuelle kandidater; *Coop* (Butinox Futura) og *Alton Nordsjø ide og design* (One Super Tech). Avgjørelse på hvem vil tas på styremøtet i desember.

Røykvarslerens dag 1.des: Det nærmer seg adventstid og økt bruk av levende lys. Da er det viktig å ha gode rutiner på brannvern. Husk å skifte batteri i røykvarsler samt ta en sjekk av annet brannvern utstyr.



Garasjeinnskudd og vedtekter: Det har dessverre hersket noe uklarhet angående innskuddet på kr.5000,- i gjeldende garasjekontrakter og vedtekter. I kontraktene står det klart at innskudd ikke tilbakebetales ved endt leieforhold. I garasjevedtektene (febr 2016) var det dessverre noe som kunne gi grunn for uklarhet. Derfor har styret (med hjelp fra juridisk avd BOB) oppdatert garasjevedtektene (vedlagt) samt lagt disse ut på vår hjemmeside. Styret beklager denne uklarheten.

Utskiftning av garasjeporter: Car-Bo skal fortsette utskiftning av garasjeporter i Ospeli og nå er det midtrekken som står for tur. 10 stk porter skal skiftes i denne omgang og arbeidet **starter 27.november**. Alle som er berørt av dette er allerede kontaktet. Viktig at disse garasjene er klargjort innen arbeidet starter opp.

Tilstand på kledning: Vi må sørge for at kledningen på husene er bra før vi starter malingsjobben våren 2018. Byggmester Garnes har vært på befaring og vi har fått tilbakemelding på at mye av endeveggen på rekkene er dårlig. Vi venter på tilbud fra Garnes på denne jobben (forgrunnet og evt ferdig malt).



Husleieøkning:

Vi må dessverre øke husleie med kr.200,- fra 1/1-18. Dette har sin bakgrunn i at veldig mange avgifter øker med 3-5 % (kommunale avgifter, forsikring, forretningsfører etc) samt at vi står foran en del større arbeider i borettslaget.



EL-bil lading: Flere aktører har vært på befaring og vi venter tilbakemelding med løsninger og pris.

Innvendig avløpsrør (soil):

Det er de siste årene vært en økning i saker hvor det er lekkasje fra avløpsrør i taket over badet (taket/gulvet mellom bad og kjøkken). Dette er normalt en forsikringssak, men kontakt styret hvis du skulle ha mistanke om en slik lekkasje.

Står du foran arbeid som omfatter skifte av tak på badet slik at vi samtidig lett kommer til soil-røret, dekker borettslaget skifte av dette røret.



Reduksjons/trykk ventil:

Dette gjelder utstyr som normalt står innenfor inspeksjonsluke på det lille toalettrom 1.etg. Vi har hatt en del saker siste halvåret på at de enten er defekt eller observert lekkasje. Defekt merker man kanskje ikke så lett men det viktigste er å åpne inspeksjonsluken av og til for å sjekke evt lekkasjer. Ta kontakt med styret hvis du har mistanker til lekkasje.



Kloakk/avløpsrør: Vi har hatt befaring av hele anlegget sammen med *Avløpsspecialisten*. Vi har tidligere mottatt anbud fra dem, men venter nå et revidert tilbud, siden vi ønsker hele anlegget kartlagt.

Boss/renovasjon:

Styret oppfordrer til fortsatt fokus på gode rutiner omkring bosstømming.

Standardvilkår for leie av garasje i Ospeli BRL

1. Generelt

Dette settet med vilkår er laget for å regulere forholdet mellom Ospeli borettslag (BRL) og garasjeleietakere. Målet er å sikre likebehandling, ryddige kontraktsforhold og et godt vedlikehold.

2. Utleier

Ospeli BRL eier garasjene, og leier disse ut til andelseierne. I resten av dokumentet benevnes Ospeli BRL som "*utleier*". Styret fungerer som utleier, på vegne av Ospeli BRL.

3. Leietaker

Den enkelte andelseier som leier garasje hos utleier benevnes som leietaker i resten av dokumentet.

4. Garasjeansiennitet

Med *garasjeansiennitet* menes sammenhengende lengde på nåværende leieforhold for en leietaker, inkludert eventuelt bytte av garasje underveis i leieforholdet.

5. Skriftlighet

All korrespondanse mellom leietaker og utleier skal være skriftlig. Bakgrunnen for dette er at tidspunkt og innhold skal kunne dokumenteres og arkiveres. E-post til styrets adresse regnes som skriftlig, og det samme gjelder informasjon gitt i infoskriv fra styret.

6. Endring av standardvilkår

Utleier har rett til å endre standardvilkårene etter at kontrakt er inngått, for eksempel etter generalforsamlingsvedtak eller relevante endringer i lover/forskrifter. Slike endringer skal varsles skriftlig til alle garasje-leietakere minst 2 måneder før endringene trer i kraft, og leietaker har da rett til å si opp sin leiekontrakt for å unngå å bli påvirket av endringene. Oppsigelse er behandlet i eget punkt.

7. Garasjefond til vedlikehold av garasjene

Ved overtakelse av garasje skal det betales inn et engangsbeløp på kr 5.000,- til et vedlikeholdsfond. Generalforsamlingen kan vedta en annen regulering av engangsbeløpets størrelse. Beløpet går i sin helhet inn i garasjefondet til vedlikehold av garasjene, og blir ikke tilbakebetalt. Innbetalingen blir fakturert fra lagets forretningsfører, og manglende innbetaling medfører oppsigelse av inngått leieforhold.

8. Garasjeleie

Størrelsen på månedlig garasjeleie reguleres av utleier, og eventuelle endringer skal varsles skriftlig. Garasjeleie kreves inn av lagets forretningsfører sammen med felleskostnader for boligen.

9. Strømkostnader

Det er strømmåler og uttak for elektrisk strøm i hver garasje. Forbruk og andel av fastavgifter faktureres den enkelte leietaker etter avlesning. Dersom leietaker har intensjoner om å lade elektrisk kjøretøy i garasje skal det installeres egen kurs og ny strømmåler før dette tillates. Alle kostnader knyttet til installasjon dekkes av leietaker, og forbruk kreves inn årlig med energipris likt gjennomsnitt for lagets abonnement.

10. Venteliste og tildeling

Ledige garasjer tildeles etter ansiennitet på en venteliste. Andelseiere som ønsker garasje melder dette skriftlig til utleier, og blir da lagt inn nederst på ventelisten. Når en garasje blir ledig vil den som står øverst på ventelisten få tilbud om å overta denne. Dersom denne takker nei vil tilbudet gå videre til den neste på listen, deretter til nr. 3, osv. Dersom man takker nei til å overta en ledig garasje mister man sin plass på ventelisten og settes sist.

Nye andelseiere i Ospeli BRL kan ikke settes opp på venteliste før dato for overtakelse av bolig.

11. Bytte av garasje

Når en garasje blir ledig vil andre leietakere få tilbud om å bytte til denne garasjen før det gis tilbud til andelseierne på ventelisten. Grunnen til dette er at garasjene er litt ulike, og at de har ulik plassering i laget. På den måten kan man over tid få tilgang til en garasje som er mer hensiktsmessig og/eller ligger nærmere boligen.

Garasjeleietakerne har ikke anledning til å bytte garasje innbyrdes uten utleiers godkjenning. I slike tilfeller skal alle leietakere gis anledning til å bytte til den aktuelle garasjen, og tildeling skal skje etter samme regler som ved bytte til en ledig garasje.

Oppslag om mulighet for bytte av garasje blir hengt opp på postkassestativene, og dersom ingen melder seg innen en gitt frist (normalt ca. 10 dager) blir garasjen tildelt andelseier øverst på venteliste.

Dersom flere ønsker å bytte til den ledige garasjen vil den bli tildelt andelshaver som har lengst *garasje-ansiennitet*. Dersom to eller flere har lik ansiennitet vil tildeling skje til den som har lengst *bo-ansiennitet* i Ospeli BRL – og deretter lavest BOB-nummer.

12. Ansvar for vedlikehold og skader

Leietaker er ansvarlig for vedlikehold av garasje med port, på lik linje med vedlikehold av boligen. Dette gjelder slikt som renhold, maling av utvendig trevirke, samt smøring av beslag og lås. Maling fås

hos vedlikeholds-leder. Utvendig vedlikehold ut over garasjeport med omramming er utleiers ansvar. Dersom leietaker ikke følger opp sin vedlikeholds-plikt kan leietaker bli holdt ansvarlig for eventuelle følgeskader, og utleier kan iverksette vedlikehold for leietakers regning.

Leietaker er også ansvarlig for eventuelle skader som påføres garasjen i leieperioden.

Utleier er uten ansvar for skader som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, uavhengig av årsak.

13. Særlige ansvar

Leietaker er ansvarlig for at garasjen benyttes som parkeringsplass for bil som tilhører husstanden.

Leietaker er ansvarlig for at garasjen holdes forsvarlig låst.

14. Særlige bestemmelser ved salg/overføring av bolig

Garasjer leies kun ut til lagets andelseiere. Dette innebærer at garasjen må sies opp ved salg/overføring av bolig. Unntak fra dette i tilfeller der boligen overføres til person som har bodd i boligen sammen med leietaker siste år, for eksempel ved skilsmisse/samlivsbrudd eller dødsfall.

Ved salg/overføring av bolig vil garasjen bli forsøkt tildelt på vanlig måte. Dersom ingen ønsker å overta garasjen kan andelseier velge å la leieforholdet følge boligsalget/-overføringen, slik at den som overtar boligen også overtar leieforholdet på garasjen (i praksis det samme som om den nye andelseieren straks satte seg opp på ventelisten og fikk tildelt garasjen). Den som overtar garasjen får ny leiekontrakt. Garasjeansiennitet kan i utgangspunktet ikke overføres, men det gjøres unntak for tilfeller som nevnt i første ledd.

15. Fremleie

Ved fremleie av boligen kan leietaker søke til utleier om å få beholde garasjen i en tidsavgrenset periode, inntil 1 år. Dersom det er venteliste på garasjer kan styret kreve at garasjen fremleies i denne perioden. Garasjen vil da bli tildelt for fremleie på samme måte som ved ordinær tildeling av garasje, og den som overtar garasjen skal da dekke leie- og strøm-kostnader. Det er ikke tillatt å kreve noen form for tilleggs-leie av fremleietaker ut over ordinær garasjeleie.

Dersom leietaker ikke lenger bruker garasjen til parkering av bil kan det også søkes til styret om å få beholde garasjen for en tidsavgrenset periode, inntil 1 år. Styret kan kreve fremleie av garasjen på samme måte som ved fremleie av bolig (kfr. foregående avsnitt).

Bortlån av garasje regnes også som fremleie, og skal behandles etter reglene for fremleie.

Fremleietaker beholder sin plass på ventelisten.

Krav til garasjens tilstand ved overlevering er de samme for fremleie som ved oppsigelse.

16. Mislighold

En garasjekontrakt regnes som misligholdt dersom standardvilkårene ikke overholdes. Dette gjelder særlig dersom leietakers bil parkeres på utendørs parkeringsplass i stedet for i garasjen, eller dersom garasjen fremleies uten avtale med utleier.

17. Oppsigelse

Gjensidig oppsigelsesfrist er 1 måned, gjeldende fra og med den 1. i måneden etter at oppsigelsen er mottatt hos utleier. Regelen kan fravikes dersom gammel og ny leietaker blir enige om noe annet, men det må påregnes noe behandlingstid hos både utleier og lagets forretningsfører med tanke på bytte/tildeling av garasje og justering av giro for felleskostnader/ garasjeleie. Oppsigelse skal være skriftlig.

Utleier kan si opp leieforholdet ved påvist mislighold, men i slike tilfeller skal det alltid sendes en skriftlig advarsel først, med en rimelig frist til å utbedre forholdet.

Ved opphør av leieforholdet skal garasjen tilbakeleveres i rengjort, ryddet og vedlikeholdt stand. Eventuelle konstruksjoner/installasjoner ut over det originale skal fjernes, med mindre noe annet spesifikt avtales mellom gammel og ny leietaker. Skader og/eller mangler ved vedlikehold, orden eller renhold kan medføre at leier blir fakturert for nødvendig oppgradering/repasjjon.

Revidert etter bortfall av innskuddsordningen og GF-vedtak 2015.

Styret i Ospeli Borettslag.

Nov 2017