

# Beboerinformasjon høst 2011

## Helse, miljø og sikkerhet

### I dette nr.

- Tomgangskjøring
- Utelys
- Intern snørydding
- Vannkraner
- Ny forretningsfører
- Renovering ventilasjonsanlegg
- Canal Digital
- Feilsøking fjernvarmeanlegg
- Sluttord

### Tomgangskjøring

Selv på kalde dager er det ikke tillatt å la bilen stå på tomgang i påvente av at den skal bli varm.

Jfr. Forskrift om trafikkregler §16 nr.1 Tomgangskjøring medfører miljøbelastninger både i form av forurensing, støy og lukt. På kalde dager anbefaler vi bruk av motorvarmer/kupevarmer for å oppnå behagelig oppstartkomfort. Ved tilkobling fellesanlegg må godkjent kabel benyttes (defa-kabel) Dette for å unngå jordfeil og utkobling av anlegget.



### Utelys

Siden vi ikke har vegbelysning i området vårt, er det utelysene ved inngangene, og på bodene, som skal dekke den funksjonen. Av hensyn til egen og andres sikkerhet er det viktig at lysene fungerer i den mørke årstid. Bl.a. for å redusere innbruddsrisiko i biler, uteboder og leiligheter. **Utelysene styres av fotocelle**, men for at den skal fungere **må** bryteren i yttergangen være slått på. Vær vennlig å sørg for at alle utelys i tilknytning til leiligheten er i funksjon.

### Intern snørydding og sandstrøing

Rydding av snø og sandstrøing foran inngangene må besørges av beboerne. Borettslaget har ikke gitt noen retningslinjer for hvordan dette skal organiseres, men oppfordrer beboerne i hver enkelt inngang til å finne rettfærdige og funksjonelle løsninger. Sandkasse for strøsand er felles for hele borettslaget og er plassert ved søppeldunkene ved RM39/41. Strøvogn er plassert i trappehuset på RM39/41.



Husk å stenge utekraner, koble fra vannslanger og fjern nøkler. NB! Fare for frostsprengning og vannskader.



## Ny forretningsfører

Styret i Granlund borettslag har i møte 16.08.11 gjort vedtak om oppsigelse av Oppdragsavtalen vi har hatt med Godhavn Forvaltning AS siden 1996.

Vedtaket er gjort på bakgrunn av en helhetlig gjennomgang av tjenesten både mht. tjenestetilbud, pris, kvalitet og servicenivå. Granlund borettslag står overfor store utfordringer i årene framover både når det gjelder vedlikeholdsarbeid, bomiljøarbeid og rekruttering av medlemmer til styret. Vi ønsker derfor å knytte til oss en samarbeidspartner som har ressurser til å støtte borettslaget på alle områder vedrørende drift og vedlikehold, og som også kan bistå med opplæring og veiledning av styremedlemmer gjennom ekstern kursvirksomhet.

Granlund borettslag har inngått kontrakt på forretningsførsel med TOBB Forvaltning AS med virkning f.o.m. **01.01.2012**. Avtalen gir også borettslaget tilgang til gode fordelsavtaler gjennom TOBB, bl.a. kabel-tv/internett/telefoni, forsikring, finansiering, strøm osv. I tillegg kan borettslaget få tilgang til vaktmestertjenester.

Avtalen gir ikke kommersielle fordelsavtaler på individuelt nivå. Dette krever personlig medlemskap i TOBB og Granlund borettslag vil fortsatt være et frittstående borettslag og ikke tilknyttet TOBB/NBBL. Vi får imidlertid mulighet til å søke medlemskap i Borettslagenes Sikringsfond om det skulle være aktuelt.

Avtalen omfatter kun forretningsførsel gjennom datterselskapet TOBB Forvaltning AS og er på mange måter lik den avtalen vi har hatt med Godhavn Forvaltning AS. Det som er vesentlig nytt er at vi får bedre tilgang til informasjon og kommunikasjon gjennom elektronisk styreportal mot forretningsfører via Internett. Dette gir oss langt bedre styringsverktøy enn vi har hatt hittil.

Vi kommer tilbake med mer info vedrørende overgang til ny forretningsfører på et seinere tidspunkt. Da vil vi også gi opplysninger om kontaktpersoner i TOBB Forvaltning AS når det gjelder henvendelser vedr. felleskostnader, andelsoverdragelser osv.

## Renovering ventilasjonsanlegg

Styret beklager at denne saken ikke blir avsluttet i 2011 som forutsatt. Årsaken skyldes forutsetninger som ikke kom på plass. Som kjent fremmet styret forslag overfor Generalforsamlingen i år om å overføre vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegget til beboerne. Dette ble dessverre nedstemt. Borettslagsloven skiller klart mellom **beboernes** vedlikeholdsansvar og **borettslagets** vedlikeholdsansvar. Av den grunn må borettslagets vedtekter tilpasses loven. Leilighetenes ventilasjonsanlegg er i likhet med fjernvarmeanlegget en installasjon som kun omfatter én boenhet og er ikke definert som fellesanlegg. Borettslaget har derfor ikke vedlikeholdsplikt på slike installasjoner.

Borettslagets styre føler likevel et ansvar for å sørge for at leilighetene har et tilfredsstillende inneklime, og at det ikke oppstår skader som skyldes dårlig ventilasjon. Samtidig har styret ansvar for at borettslaget har et akseptabelt kostnadsnivå, og at felleskostnadene til beboerne er til å leve med. Dess større vedlikeholdskostnader vi har, jo mer press blir det på felleskostnadene.

Inntil vi får på plass en vedtektsendring vedr. dette ser borettslaget seg nødt til å bekoste renovering av ventilasjonsanlegg. Vi vil derfor innhente nytt pristilbud fra Power Clean Norge og sette av midler til dette på neste års vedlikeholdsbudsjett.





## Feilsøking fjernvarmeanlegget

Dersom det oppstår feil på fjernvarmeanlegget i leilighetene henvises det til brukerveiledningen som hver enkelt har fått utlevert. Brukerveiledning både for 1. og 2.etg. ligger også på våre nettsider [www.granlund-borettslag.no](http://www.granlund-borettslag.no) under **Husboka**. I brukerveiledningen finnes en enkel og grei feilsøkningsprosedyre. Det er svært viktig å være klar over at



feilen kan ligge i nettet til Statkraft Varme AS. I så fall er det svikt i fjernvarmeleveransene til samtlige leiligheter i borettslaget. Dersom VVS Fridèn AS tilkalles og feilen ligger hos Statkraft Varme må det påregnes faktura fra Fridèn for utrykningen. For å unngå dette er det viktig at feilsøkningsprosedyren følges. Ansvar for vedlikehold av fjernvarmeanlegget i leilighetene er tillagt hver enkelt beboer, jfr. vedtektenes § 5-1 nr.1

## Canal Digital

Borettslaget har som kjent avtale med Canal Digital for leveranse av TV-/internett- og telefonitjenester. Vi har valgt utvidet grunnpakke med kollektiv rabatt for internettabonnement. En utvidelse til digital grunnpakke har vi ansett som uaktuelt da dette vil medføre økte felleskostnader også for de som ikke benytter seg av tilbudet. Tjenestene fra Canal Digital er i rask utvikling og det blir stadig lansert nye tilbud og produkter parallelt med den teknologiske utvikling på mottakersida. Dette gjelder både TV- og PC-teknologi. Canal Digital oppfordrer derfor borettslagsbeboere til å opprette en såkalt "Min Side" på Internett. På denne sida får en tilgang til aktuell informasjon om nye tjenester og tilbud, en kan bestille og administrere tjenester en ønsker å benytte, samt oversikt/support på dekoderbokser en benytter til enhver tid. Videre får en tilgang til fakturaoversikt slik at en hele tida kan følge med på sitt forbruk/kostnader vedrørende tjenestene fra Canal Digital. Kontaktperson i region Midt-Norge: Per Ivar Lundereng, tlf. 917 67 816  
e-post: [per-ivar.lundereng@canaldigital.no](mailto:per-ivar.lundereng@canaldigital.no)

## Sluttord

Håper alle har hatt en fin sommer og har samlet krefter til å møte en ny høst og vinter. De av dere som har hage har medvirket til å gi borettslaget et godt inntrykk utad. Området blir faktisk penere for hvert år som går, men det finnes dessverre noen få unntak. Derfor er det nødvendig å minne om at alle som har hage har et særskilt vedlikeholdsansvar for den iht. våre vedtekter (§ 4-1)

Dette ordner seg til neste sommer til glede også for naboer og besøkende.

**Da gjenstår det å ønske dere alle en fortsatt fin høst!**

