



14.06.2017

Ofte stilte spørsmål

1. Hvordan går jeg frem om jeg har planer om et byggetiltak?

Vedtektene våre krever at alle byggetiltak må godkjennes av borettslaget. Dette omfatter alle påbygg, ombygg, terrasser, hagestuer/vinterhager, frittstående boder/dukkehus og etablering av ekstra biloppstillingsplasser. Styret har fullmakt fra generalforsamlingen til å behandle byggesøknader. Send en henvendelse til styret for informasjon og veiledning for godkjenning av byggetiltak dersom du har planer om dette.

Dersom det blir utført endringer uten skriftlig søknad og godkjenning eller endringene på bærende konstruksjoner ikke blir utført av en entreprenør med ansvarsrett så vil styret kunne engasjere en kvalifisert entreprenør for å rette opp eller tilbakeføre endringene for beboers regning. Dette gjelder også dersom gjeldende normer, forskrifter og regler ikke har blitt fulgt.

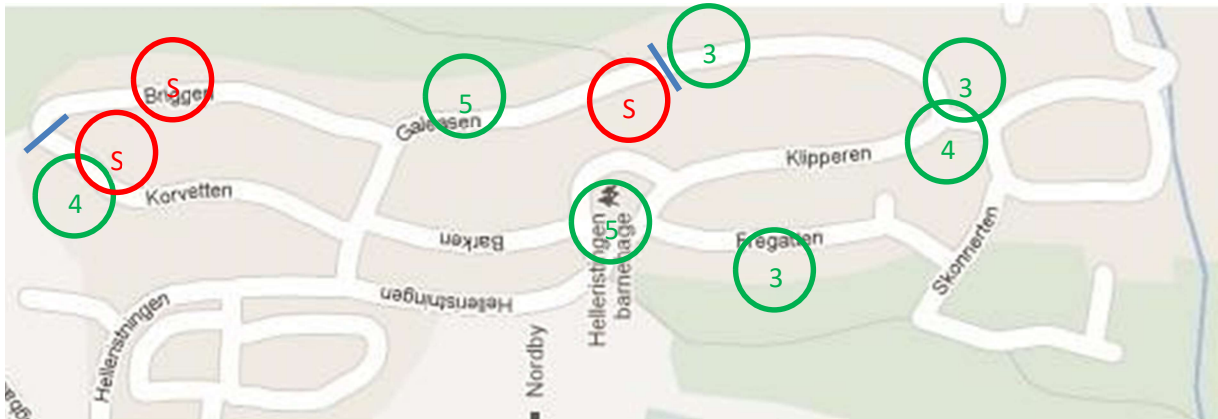
2. Hvilke regler gjelder for parkering i borettslaget?

Parkering skal kun skje på plasser beregnet for dette. Alle boligene har en garasje og (minst) en biloppstillingsplass. Beboere må parkere i egen garasje eller på egen biloppstillingsplass. Det er ikke tillatt for beboere å parkere utenfor eget område.

Gjester kan parkere på gjesteplassene for inntil 3 dager. Borettslaget har totalt 27 gjesteplasser (se kart nedenfor). Plassene markert med rød ring og rød «S» er snuplasser. De må ikke benyttes for parkering.

Det er to bommer på området (markert med en blå strek). Disse skal være lukket. Bommene er montert for å hindre gjennomgangstrafikk og samtidig tillate adgang for brøyte- og utrykningskjøretøy.

Det er ikke tillatt å parkere langs veien, på fortau, på gangveier eller på snuplasser. Dette er til hinder og fare for annen trafikk, syklende og gående og vil også kunne være til hinder for utrykningskjøretøyer.



3. Er det mulig å søke om dispensasjon fra parkeringsvedtektene?

Beboere som i en periode ikke har mulighet til å parkere på eget område pga. oppussing e.l. kan søke styret om dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene. En slik dispensasjon gir mulighet til å parkere en bil på en av gjesteplassene for en periode på inntil en måned. Beboere som får dispensasjon vil få et «parkeringskort» som bekrefter dispensasjon for gjeldende periode.

4. Hvilket vedlikehold er beboers ansvar?

Beboer har ansvar for alt innvendig og utvendig vedlikehold av egen bolig. Dette ansvaret omfatter også vedlikehold av uteareal, biloppstillingsplass m.m. på den delen av tomten som tilhører boligen.

Beboer dekker selv alle utgifter til vedlikehold, reparasjoner og utskifting av alt innvending (inklusive elektrisk anlegg, stikkontakter, sluk, vannrør, varmekabler, kraner, ildsteder og piper) samt alt utvendig (inklusive dører, terrassedører, garasjeporter, vinduer, kledning, takrenner m.m.) med unntak av takbelegg.

Borettslaget dekker utgifter til reparasjoner og utskifting av taket, dvs takbelegg, pipehatter, luftelyrer, vindskier, forkantbeslag, forkantbord, takrenner og nedløp. Borettslaget dekker også reparasjon av bærende konstruksjoner. Begge deler forutsetter at behovet ikke skyldes manglende vedlikehold eller tiltak iverksatt av tidligere eller nåværende beboer.

Bytte av varmtvannsberedere bekostes av den enkelte beboer. Unntaket er dersom dere har en av de opprinnelige blå varmtvannsberederne. Da kan borettslaget dekke kostnadene til å bytte til en tilsvarende modell. Send en epost til styret dersom dette er aktuelt.

Bytte av terrassedører bekostes av den enkelte beboer. Unntaket er dersom en av de opprinnelige terrassedørene er ødelagt og må skiftes. Da kan borettslaget dekke kostnadene til å bytte til en tilsvarende modell. Send en epost til styret dersom dette er aktuelt.

5. Hva er fellesanleggene i borettslaget?

Fellesanleggene til borettslaget inkluderer alle veier på vårt område, alle vannledninger på egen område inn til stoppekran i hver enkelt hus, alle elektriske anlegg inn til sikringsskapet i hvert enkelt hus, alle avløp/kloakkledninger fra sluk i hvert enkelt hus, all gatebelysning på eget område, fibernettet på fellesområdene, grendehuset, garasjen (ved grendehuset), lekeplassene og gjesteplassene. Kostnader til alt vedlikehold, reparasjoner og tiltak på fellesanleggene dekkes av beboerne i felleskap gjennom felleskostnadene.

6. Hva dekker borettslagets forsikringer?

Borettslagets forsikring dekker bygningsmassen. Beboer må selv ha innboforsikring som dekker eiendeler og inventar. Fastmonterte varmepumper og innebygde kokeplater m.m. hører inn under beboers vedlikeholdsansvar, men er ikke dekket av en ordinær innboforsikring. Skader på slikt utstyr er imidlertid dekket av borettslagets forsikring. Dersom en skade oppstår kan beboer benytte borettslaget forsikring, men må selv dekke egenandelen. Send en henvendelse til styret (styret@nordbylia.no) dersom dette er aktuelt.

7. Kan jeg fjerne treet som står rett foran huset?

Alle borettshavere er selv ansvarlige for det området som tilhører boligen med det arbeidet og de utgiftene dette medfører. Alle hekker, busker, frukttrær o.l. som nåværende eller tidligere beboer har plantet kan også fjernes av beboer. Det samme gjelder grantrær, bjørketrær o.l. på «eget område» som nåværende eller tidligere beboer har plantet og/eller latt vokse opp. Beboer må selv dekke alle kostnader ved det som er beboers ansvar.

For trær som står på borettslagets fellesområder eller furutrær på «eget område» gjelder egne regler. Borettslaget kan felle (og erstatte) disse trærne dersom de utgjør en sikkerhetsrisiko eller dersom andre forhold tilsier at de bør felles. Trær som står på kommunens område kan kun fjernes etter avtale med kommunen.

Send en henvendelse til styret dersom du har et furutre på «eget område» som du mener bør felles eller dersom du ønsker at trær på fellesområdet eller på kommunens område bør felles.

8. Kan jeg montere varmepumpe i boligen?

Det er ikke forbud mot å montere varmepumper. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Vi ber imidlertid alle som skal montere varmepumpe om å ta hensyn til naboene og følge disse retningslinjene:

- 1) Velg en varmepumpe tilpasset norske forhold.
- 2) Utedelen bør ikke avgi mer støy en 50 db(A).
- 3) Utedelen bør monteres på grunnmur for å unngå vibrasjoner/støy
- 4) Utedelen bør monteres minst 6 meter unna naboens soverom.
- 5) Sørg for regelmessig vedlikehold/support

9. Hvor får jeg tak i ny lås, nye nøkler eller nye navneskilt til postkassen?

Ved behov for ny lås kan dette bestilles fra Stansefabrikken. Ny lås med 3 nøkler koster 331,-. Våre postkasser er «[Formfin](#)» med [sylinderlås](#) i underlokket.

Ved behov for nye navneskilt på postkassen kan dette kjøpes fra CC lås og beslag (Skomakeren på CC.). Her kan man også få laget reservenøkler. Kontaktperson er Tor Arne Landås (epost: torarne@cclas.no). Vi har en avtale som gir redusert pris.

10. Kan jeg leie Grendehuset?

Grendehuset benyttes som barnehage på hverdager. Det kan leies på kvelder og i helger for bursdager, dåp, konfirmasjon o.l. Utleien administreres av barnehagen. Ta kontakt med barnehagen (epost: helleristningen.barnehage@ebnett.no, mobil: 924 95 311) dersom du ønsker å leie grendehuset. Det ligger mer informasjon på nettsidene våre med priser, regler m.m.

11. Hvordan bekjemper vi brunsneglene?

Borettslaget har de siste årene blitt «beriket» med endel brunsnegler. Mange av beboere som er berørt har gått sammen med de nærmeste naboene om å bekjempe sneglene. De nødvendige midlene for å utrydde sneglene fås kjøpt på hagesenter o.l.

12. Hvordan bestiller jeg større søppeldunk?

Send en henvendelse til styret@nordbylia.no. Styret vil bestille en større dunk fra RfD. Beboer vil bli fakturert for mellomlegget mellom ordinær og stor søppelbeholder. Papirbeholdere opp tom 240 liter er gratis.

13. Kan jeg leie tilhengeren til borettslaget?

Beboere kan leie borettslagets tilhenger. Det koster kr 100,- pr dag eller kr 250,- for en helg. Send en henvendelse til styret for å avtale utlevering av nøkkel og betaling av leie.

14. Er det dugnader i borettslaget?

Borettslaget gjennomfører dugnader ved behov. Det bidrar til å holde felleskostnadene nede. Det er også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboene. De fleste arbeidsoppgavene er knyttet til vedlikehold av lekeplasser, fellesområdene og grendehuset. Det bli vanligvis servert enkel mat og drikke under dugnadene.

15. Har borettslaget rabattavtaler?

Som beboer i Nordbylia borettslag nyter du godt av medlemsfordelene i NBBO (Nedre Buskerud Boligbyggelag). Se en oversikt på [nettsidene](#) til NBBO. Borettslaget er dessuten en del av et innkjøpssamarbeid som har egne rabattavtaler. Det ligger informasjon om dette på nettsidene våre.

16. Når er generalforsamlingen?

Borettslaget avholder generalforsamling en gang i året, vanligvis i mai måned. Faste saker på generalforsamlingen er styrets årsberetning, presentasjon av budsjett for kommende år, behandling av fjorårets regnskap, behandling av innkomne forslag og valg av styre.

Saker på generalforsamlingen vedtas med simpelt flertall blant de fremmøtte. Unntaket er vedtektsendringer som krever 2/3 flertall. Alle beboere kan fremme saker. Informasjon om fremgangsmåte, frister o.l. blir sendt ut i god tid før generalforsamlingen.

17. Hva gjør jeg om naboen råkjører?

Det er en 30-sone i hele borettslaget. Med en barnehage og mange småbarn på området er dette høyst berettiget. Ved uvettig kjøring bør vedkommende konfronteres slik at ulykker kan unngås. Dersom du selv ikke har mulighet eller velger å gjøre dette så send en henvendelse til styret med beskrivelse av bil/sjåfør. Styret vil da ta kontakt med vedkommende.

18. Hva gjør jeg når naboen «bryter husfreden»?

Vedtektene og husordensreglene i borettslaget er tilnærmet likt det som allerede er dekket i lov om helligdagsfred m.m. Hensikten er å opprettholde et godt bomiljø. Vi bor dessuten såpass tett at noen hensyn bør kunne forventes uten at dette er eksplisitt formulert i lover, vedtekter eller husordensregler.

Dersom du opplever at naboen ikke tar nødvendig hensyn så kan du selv ta kontakt med vedkommende. Dersom du ikke har anledning til dette eller ikke ønsker å gjøre det selv, så kan du sende en henvendelse til styret. Styret vil da ta kontakt med vedkommende.

19. Hvilke regler gjelder for husdyrhold?

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Det er ikke nødvendig med søknad før man går til anskaffelse av hund, katt o.l.

20. Hvorfor er sandkassene låst?

Borettslaget har endel kasser med strøsand plassert rundt på området. Kassene er låst for at ungene ikke skal kunne låse hverandre inne. Alle borettslavere skal ha egen nøkkel. De som ikke har nøkkel kan henvende seg til styret for å få utlevert nøkkel.

21. Hva gjør jeg om jeg har maur/insekter i boligen?

Vi anbefaler å benytte ABC Skadedyrteknikk AS (<http://skadedyrteknikk.no/>). De kan gjøre en gratis befaring og gi et forslag/tilbud på tiltak. Dersom det viser seg at det er stokkmaur så vil styret engasjere dem for å gjøre nødvendige tiltak for borettslagets regning. Er det andre typer maur/insekter så er beboer selv ansvarlig for tiltak/kostnader.

22. Hva gjør jeg ved en vannlekkasje?

Steng hovedvannkranen umiddelbart. (Hovedvannkranen står sannsynligvis på vaskerommet rett ved varmtvannsbeholderen.) Ta deretter kontakt med styret. Styret vil kontakte NBBO Byggtek. De hjelper deg med det praktiske.

23. Hva gjør jeg ved et branntilløp?

Ring brannvesenet umiddelbart på telefonnummer 110. Forsøk deretter å slukke branntilløpet med brannslukningsapparat eller vann dersom dette er mulig. Sørg for at alle kommer seg ut av huset dersom det ikke er mulig å slukke branntilløpet. Gi deretter beskjed til styret. Styret vil kontakte NBBO Byggtek. De hjelper deg med det praktiske.

24. Hva gjør jeg dersom jeg har andre spørsmål?

Send en henvendelse til styret (styret@nordbylia.no). Det er fint om du oppgir adressen hvor du bor og et telefonnummer som vi kan nå deg på. Du treffer oss også på generalforsamlingen, på beboermøtene, på dugnaden eller ute i gata. Dersom det haster kan du kontakte oss på et av følgende telefonnummer:

Harald Auvi Kyvik (Styreleder): 982 20 512

Håvard Johansen (Sekretær): 924 02 809