

VELKOMMEN TIL
PRESTSLETTA
HUSEIERFORENING

REVIDERT NOVEMBER 2020

Generelt

Dette er et velkomstskriv som inneholder en del praktiske opplysninger som kan være nyttig når man flytter inn i et nytt bomiljø.

Dette ligger på vår hjemmeside og oppdateres etter behov.

Informasjon og kontakter

Prestsletta huseierforening har sin egen internettside. Her vil informasjon fra styret, vedtekter, velkomstskriv, infoskriv og annet blir lagt ut.

Har du spørsmål, ta kontakt med styret.

- Hjemmeside: Prestsletta huseierforening: <http://www.prestsletta.no/>
- E-post: styret.prestsletta@gmail.com eller styret@prestsletta.no

Styrets medlemmer 2020/2021

Styreleder	Kåre Frantzen	Meklenborgåsen 18	mobil 900 70 895
Styremedlem	Jorunn Finnsen	Meklenborgåsen 72	mobil 920 33 363
Styremedlem	Solveig Bringsli	Meklenborgåsen 26	mobil 926 02 231
Styremedlem	Ahmed Hashi	Meklenborgåsen 70	mobil 905 74 891
Styremedlem	Arve Ek	Meklenborgåsen 16	mobil 934 99 668
Styremedlem	Anett Vaardal	Meklenborgåsen 102	mobil 916 19 449

Grendehuset

Grendehusrepresentant	Driss Alaoui	Meklenborgåsen 68
Vararepresentant	Solveig Bringsli	Meklenborgåsen 26

Valgkomité for valg i 2021

Det er ikke valgt noen til valgkomité

Regnskap/økonomi

Regnskapsfører	Waqqas Zia
----------------	------------

Tilsyn

Generelt tilsyn av garasjelegg og fellesområder, samt søppelplass og søppelkasser på fellesområdet.

Søppelplass og Søppelkasser	Sebastian Nguyen	Meklenborgåsen 78
-----------------------------	------------------	-------------------

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes årlig i mars/april på Bjørndal Grendehus. Innkalling kommer normalt 20 dager før møtet avholdes.

Dugnad

Dugnad avholdes årlig i april/mai. Varsling om tidspunkt blir delt ut i god tid før dugnaden. Dersom man ikke kan delta, ta kontakt med styret for utdeling av arbeidsoppgaver som kan gjøres før eller etter dugnaden. For et trivelig utemiljø og økt samhold blant huseierne oppfordres alle til å delta på fellesdugnaden samt å holde det ryddig og ordentlig resten av året også.

I forbindelse med dugnaden på våren blir det bestilt og utplassert containere på ballplassen. Disse skal hovedsakelig benyttes til avfall som genereres under dugnaden. Avfall fra huseierne kan kastes etter at dugnaden er avsluttet. Farlig avfall (maling, lakk, lim etc.), hvitevarer og elektriske artikler skal ikke kastes i containerne, men leveres separat til innsamlingsstasjoner for farlig avfall (Grønmo gjenbruksstasjon)

Fellesutgifter

Som en huseierforening har vi ikke husleie men fellesutgifter. Fellesutgiftene dekker blant annet abonnement på kabel-tv, belysning på fellesområdet, brøyting av fellesområdene, gressklipping, generelt vedlikehold av fellesområdene, forsikring på garasjelegget og husene (IKKE innboforsikring), osv. Egen innboforsikring må tegnes separat i eget forsikringsselskap.

Søppelhåndtering

Det er etablert en søppelplass ved garasjelegget med tre semi-nedgravde søppelkontainere, to for restavfall og matavfall og plastemballasje og en for papir, papp og drikkeemballasje. Kun husholdningsavfall og papir som får plass i containerne skal kastes her. Søppelbilen som tømmer disse containere er større enn vanlige søppelbiler og det er derfor laget en snuplass for søppelbilen i krysset ved Meklenborgåsen 22,24 og 26.

Ved porten til nedre garasjeplan, er det satt opp en miljøstasjon for glass og metallemballasje. Det står også en container for plastposer ved siden av denne.

Det er viktig at vi alle tar ansvar og holder det ryddig. Renovasjonsetaten tar ikke med søppel og hensatte gjenstander som ligger ved containerne.

Alt annet enn husholdningsavfall skal leveres til Grønmo gjenbruksstasjon. Dette gjelder malingsbøtter, sofaer, sykler, frysebokser og vaskemaskiner, hageavfall, elektriske artikler osv. Grønmo gjenbruksstasjon ligger kun en kort biltur unna og det er gratis for privatpersoner å levere avfall der. Åpent mandag til torsdag kl. 07:30-21:00, fredag og lørdag kl. 09:00-16:30. Søndag stengt.

Husk Oslonøkkelen ved levering! Oslonøkkelen er en app som man laster ned til telefonen. Informasjon om appen finner du i linken under.

Grønmo gjenbruksstasjon på internett:

http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/leveringssteder_betingelser_for_avfall/gronmo_gjenbruksstasjon/

Søppel ved husene

Søppelposer skal ikke plasseres utenfor husene for senere å bringe dem til søppelbodene. Dette medfører at fugler ”undersøker” disse og søppel spres rundt på området. Videre kan vi også risikere at dyr kan komme på besøk. Rotter er observert i området.

Snøbrøyting/strøing

Huseierforenings fellesområde blir brøytet og strødd etter behov av Skandinavisk Utemiljø Oslo AS (SUMO).

- Vakttelefon 400 05 094

Brøyting av kommunens gang- og sykkelveier utføres av Bymiljøetaten. De kan kontaktes på:

<http://www.bymelding.no/>

Når det gjelder snøbrøyting gjør vi oppmerksom på at entreprenøren ikke svarer for skader som påføres langs veier og plasser, på gjerder, hekker, busker, stoppekraner, plakater etc. som ikke er merket av dem. Eventuelle skader må meldes inn 2 døgn etter brøyting, hvorpå befarer i fellesskap finner sted.

Forsikring

Gjennom fellesutgiftene dekkes forsikring på både hus og garasjeanlegg, men IKKE innbo. Innbo-forsikring må den enkelte dekke selv. Huseierforeningen er forsikret gjennom IF Skadeforsikring.

Egenandelen ved forsikringskader er for tiden kr 10 000.- pr skade, som den enkelte huseier må betale. Egenandelen økes med kr 2000.- hvis skaden skyldes rørbrudd, vann eller annen væske. Styret skal informeres/kontaktes ved større skader der forsikringsselskapet er inne i bildet. Kåre Frantzen er styrets kontakt mot forsikringsselskapet. Ved personlig kontakt med IF, oppgi organisasjonsnummer 988369942.

- IF Skadeforsikring: <http://www.if.no/>
- Avtalenummeret er: SP409815.11,2(gjelder 2021)
- Kundeservice: tlf. 21 49 24 00

I forsikringsavtalen inngår Anticimex skadedyrforsikring. Den kontaktes på 414 14 128.

Garasjeanlegg

Hver huseier disponerer en garasjeplass i garasjeanlegget som følger huset ved salg. Ta kontakt med styret for å få vite hvilken plass som tilhører huset ditt.

Ikke alle garasjeplassene har motorvarmer. Skal dette ettermonteres må dette dekkes av den enkelte og arbeidene må utføres av godkjent elektromontør. Den årlige andel for strømbruket blir fakturert i etterkant og ligger på cirka kr 200-300 pr. år. NB! Systemet er IKKE dimensjonert for kupevarmer.

Det er mulighet til å leie ut garasjeplassen, men kun til beboerne i huseierforeningen. Dette på grunn av låsesystemet og sikkerhet.

Huseierforeningen eier i tillegg tre plasser som leies ut til beboere i huseierforeningen. Ventelisten på disse plassene blir administrert av styreleder.

Ekstra nøkkel til anlegget kan kjøpes av Jorunn Finnsen, Meklenborgåsen 72, mobil 920 33 363 for kr 450,- pr. stk.

Ekstra håndsender kan bestilles fra Rosing's Industrier AS. Senderen som benyttes er av type NicoFlo: FLO2R-S eller NicaEra-Flor. Styret vil være behjelpelig med programmeringen. Dette er den enkelte huseier sin eiendom og reparasjoner og nytt kjøp må den enkelte stå for.

Ved problemer med garasjeportene, ta kontakt med styret. Service av portene følges opp av styret. Service utføres av Rosing's Industrier AS, som huseierforeningen har serviceavtale med.

· Rosings Industrier AS: tlf. 67 06 45 00

Oppbevaring i garasjeanlegget

I garasjeanlegget skal det ikke oppbevares annet enn det som naturlig tilhører bilen. Det vil si vinter/sommer dekk. Ved oppbevaring av flere hjulsett skal disse plasseres oppå hverandre mot sikres mot utrasing. Disse må også plasseres slik at bilen kan parkere lengst mulig inn, slik den ikke er til hinder for andre å parkere. Hageutstyr og annet materiell skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.

Det skal ikke oppbevares noe brannfarlig i garasjeanlegget.

Elbil

Høsten 2020 har huseierforeningen installert infrastruktur av type Zaptec for elbil lading i garasjen. Det betyr at alle plasser kan få montert ladestasjon for elbil.

De som ønsker ladestasjon Zaptec Pro for lading av elbil i garasjeanlegget skal kontakte styret. De må selv betale ladestasjonen.

Bruk av garasjeanleggets strømforsyning til lading av elbil vil bli belastet den enkelte huseier etter forbruk, og dette blir fakturert kvartalsvis gjennom året eller som styret bestemmer. Dette er gjort gjeldende fra 1.1.2019.

Kabel-tv

Huseierforeningen har avtale med Telenor (tidligere Canal Digital). Avtalen innebærer også at alle beboere vil få kr 50.- rabatt for bredbånd fra Telenor

Gjennom fellesutgiftene dekkes abonnementet på "Grunnpakke TV" og leie av en digital HD dekode fra Telenor. Dette betyr at alle huseiere disponerer en digital HD dekode for mottak av digitale tv-signaler. Dekoderen er Telenor sin eiendom og skal følge huset ved salg. Dersom huseier har gått til innkjøp av egne dekodere tilhører de selvsagt huseieren.

Ved tap av dekode vil huseier stå ansvarlig ovenfor Telenor. Ved spørsmål og reparasjon av dekode, ta kontakt med Telenor.

Med i abonnementet følger også to valgfrie kanaler i fra "Mine favoritter". Disse bestilles direkte hos Telenor av den enkelte. Kanaler utover dette, bestilles og betales av den enkelte.

Gjennom kabel-tv er det også mulighet til å abonnere på IP-telefoni og bredbånd. Dette bestilles og betales av den enkelte.

- Telenor: <https://www.telenor.no/privat/>
- Kundeservice: tlf. 915 09 000

Fjernvarme

Alle husene har mulighet til å bli varmet opp via fjernvarme. I huset skal det være en såkalt villaveksler som styrer oppvarmingen av huset.

Det er veldig viktig at alle huseiere sjekker veksleren jevnlig, spesielt hver vår og høst hvis anlegget blir skrudd av og på. Forsikringsselskapet pålegger oss å sjekke den med jevne mellomrom, pga. større og mindre vannskader. Flere av anleggene er fra da husene ble bygget og er gamle.

Alle hus skal ha vannlekkasjevarsler i nærheten av veksleren. De som ikke har dette kan bestille det fra IF Skadeforsikring. Varsleren koster kr 150 minus 10 % rabatt siden huseierforeningen er kunder av IF.

- Vannlekkasjevarsler: <http://www.if-sikkerhet.no/>

Vi gjør oppmerksom på at Fortum Varme Oslo er ansvarlig for en del av varmeveksleren, se informasjonen på vår hjemmeside eller ta kontakt med styret.

- Eventuelle feil med fjernvarmen, kontakt Fortum på tlf. 22 43 59 80
- (døgnåpent)

Styret skal informeres/kontaktes ved større skader der forsikringsselskapet er inne i bildet. Dette fordi eventuelle skader kan påvirke forsikringen som dekkes av huseierforening.

Avtrekksvifte

Opprinnelig er det i husene installert en avtrekksvifte på kjøkkenet som har utløp på loftet. Vifta styrer også avtrekkssystemet i huset med ventiler på vaskerom og bad.

Brannstiger

Brannstiger er hengt opp på følgende hus: 14, 24, 36, 44, 64, 84. Disse er til felles benyttelse for de nærliggende husene. Stigene SKAL alltid henges på plass etter bruk.

Brannstigene kan også benyttes ved feiing av piper.

Disse tilhører huseierforeningen, og skal ikke tas med når noen flytter!

Parkering

Alle huseiere har sin egen garasje plass og vi oppfordrer sterkt til at disse benyttes fremfor gjesteparkering på taket på garasjeanlegget.

Vi gjør oppmerksom på langtidsparkering på området ikke er tillatt. Som utgangspunkt skal det ikke parkeres biler og/eller tilhengere på området.

Området er bilfritt og vi minner om at kjøring på gangveier ikke er tillatt. Styret har engasjert et firma for borttauing av biler. Borttauing vil skje etter skriftlig advarsel fra styret. Styret kan inngå avtale med parkeringsselskap om kontroll av parkeringsbestemmelsene.

Fellesområdet

Huseierforeningen har en del hageutstyr som kan benyttes hvis ønskelig. I vår bod i Grendehuset har vi både gressklipper og høytrykksspyler mm. Nøkkel kan lånes hos styreleder.

Vi har alle et felles ansvar at det ser pent og ordentlig rundt oss. Det er langt mellom dugnadene og alle oppfordres til å ta ansvar for området utenfor sitt hus. Dersom hekker og trær vokser langt utenfor eget område, ber vi om at dette klippes og ordnes.

Tilhenger

Vi har en tilhenger til bruk for beboerne. Den er plassert i 2.etasje i garasjehuset, ved siden av porten. Lengden på tilhengeren er 2,5 meter og maksimum last er 750 kg. Den har ikke egne bremses og maksimum hastighet for kjøring med tilhenger uten bremses er 60 km/t. Ved ønske om lån av hengeren kontakt:

- Arve Ek, Meklenborgåsen 16, mobil 934 99 668, e-post arve.ek@online.no

Ved lån skal det kvitteres for vognkort, nøkkel og portåpner. Dersom Ek ikke er hjemme kan andre i styret gjøre det. Avtale om lån bør gjøres i god tid for å hindre at flere ønsker samme tidspunkt. Lengden for utlån er maksimalt en dag. Skulle det være behov noe lengre tid må det avtales spesielt. Tilhenger skal settes tilbake på sin plass. Den skal være rengjort etter bruk. Eventuelle skader skal rapporteres. Ved siden av tilhengeren er det plassert plastbeskyttelser for karmene, disse skal benyttes ved transport av lange gjenstander. På tilhengeren er det montert nettinggrinder. Disse kan tas av ved behov og skal settes på plass etter bruk. Den som låner tilhengeren er selv ansvarlig for sikring av lasten. Det er ikke levert noen form sikringsutstyr. Låntager er selv ansvarlig for å følge gjeldende trafikkregler. Maksimum hastighet for kjøring med tilhenger uten bremses er 60 km/t. Bilen skal ha godkjent hengerfeste.

Dyrehold

Alle dyreeiere er ansvarlige for at dyreholdet ikke medfører sjenerende lukt, støy eller forurensning for omgivelsene.

Belysning

Manglende belysning på taket av garasjelegget meldes til styret.

Manglende belysning på det kommunale området, meldes til Bymiljøetaten.

- Meld fra om mørke veilyks: <http://www.bymelding.no/>

Ro og orden

Det skal være generell ro etter 23:00. Ved bråk og uro, ring politiet. Politiet: tlf. 02800

Minner om at nabovarsel bør gis på forhånd dersom dere skal ha en større tilstelning.

Grendehuset

Bjørndal Grendehus eies av sameiet Bjørndal Grendehus hvor Prestsletta Huseierforening er en av eierne (24 %). Bjørndal Frivilligsentral har inngått en leiekontrakt med sameiet Bjørndal Grendehus for tidsrommet 1.1.2015 - 1.1.2020. Leiekontrakten innebærer ansvar og drift av Grendehuset. Denne leiekontrakten innebærer et fortsatt eierskap (sammen med de øvrige eiere) til huset, men vi slipper den løpende oppfølgingen av Grendehuset. Beboere kan fortsatt leie lokalene til egne arrangementer. For privat leie av Grendehuset, kontakt Bjørndal Frivilligsentral.

- Bjørndal Frivilligsentral: Mail: post@bjorndal.frivilligsentral.no
- Daglig leder: Nina Tveit, mobil 482 53 447
- Hjemmeside: <http://www.bjorndal.frivilligsentral.no>. (her ligger en oversikt om leiepriser og ledige dager)

Bjørndal Boligsammenslutning (BBS)

BBS er en sammenslutning av huseierforeninger, velforeninger og borettslag på Bjørndal. BBS skal arbeide med saker som har felles interesse for beboere på Bjørndal. BBS har nettside og egen e-post:

- <http://www.bjorndal.no>
- bbs@bjorndal.no.

På hjemmesiden finnes opplysninger om BBS og om aktiviteter på Bjørndal. Der er også lenker til ulike organisasjoner på Bjørndal. Huseierforeningen er medlem av BBS.

Eierskifte

- For innhenting av nødvendige opplysninger i forbindelse med salg av bolig, skal styrleder kontaktes, ka-fran@online.no eller styret.prestsletta@gmail.com.
- Opplysninger om ny eier og overtagelsesdato skal sendes til styrleder, husk at opplysninger om eventuell annen fakturaadresse må oppgis. Eierskifteskjema finnes på hjemmesiden, Excel og PDF.