



www.brennavel.no

Informasjonsskriv nr. 3 / 2011



Dette skrivet gir spesielt innledningsvis informasjon innrettet mot nye Brenna-boere. Men også beboere med lang botid vil nok ha nytte av å lese gjennom.

Innhold

1. Til deg som nylig har flyttet til Brenna
2. Snøbrøyting og strøing
3. Ansvarsgrenser fjernvarme
4. Meld fra om feil på veilysset!
5. Parkeringsregler
6. Tilhenger til utlån
7. Hybelhus på Brenna
8. Ulovlige byggesaker
9. Manglende respons fra Oslo kommune
10. Kostbar vannlekkasje
11. Kloakklekkasje som skyldes uvettig matavfall i toalett!
12. Oppgradering av skøytebane/ballbane
13. Trafikk
14. Varsel om Generalforsamling 2012

Vedlegg. Gjeldende parkeringsregler

1. Til deg som nylig har flyttet til Brenna

Aller først: Velkommen til Brenna!

Ved kjøp av bolig på Brenna ble du gjort kjent med at alle eiere av eneboliger på Brenna er pålagt å være medlem i Brenna velforening. Medlemskontingenten er kr. 4000,- per år.

Mesteparten av beløpet du betaler inn går til drift av fellesarealer med tilhørende tekniske anlegg. Dette omfatter bl.a. veier (og dermed gatelys, snøbrøyting, strøing og asfaltering), grønne lunger (og dermed beplantning og gressklipping), internt vann- og kloakksystem,

lekeplasser og ball-/skøytebane. I tillegg arbeider velforeningen løpende med å ivareta Brenna-beboernes interesser overfor myndigheter og andre.

Kostnadene for 2010 fordelte seg på følgende måte:

Driftskostnader:	55 % (veilys, snøbrøyting, asfaltering, vakthold)
Fellesarealer:	35 % (lekeplasser, veier, Rusken, trefelling m.m.)
Diverse småposter:	10 % (Regnskap, revisjon, møteutgifter med mer)

Regnskapet for 2010 hadde en total kostnadsramme på kr 623.243,-.

Velkontingenten bestemmes på generalforsamlingen. Den forfaller til betaling 15. april og 15. oktober. Det er viktig å betale kontingenten ved forfall. På den måten sikres velforeningens finansielle grunnlag og styret unngår ekstra oppfølgingsarbeid med purringer og oppfølging. Dessuten kan det bli ekstra finanskostnader når likviditeten ikke blir som planlagt.

Etter purring går kravet til inkasso.
Kostnader ved inkasso belastes den som ikke har betalt.

2. Avtale om snøbrøyting og strøing

Brenna velforening har brøyte- og strøavtale med firma Per Kr. Fossum as for de private veiene. Vi minner om betingelsene som gjelder:

Området ryddes maskinelt etter snøfall på 5 cm. eller mer, ut til sidene eller til anviste plasser. Ved store snømengder vil snøen bli frest ut i terreng, slik at det til enhver tid er plass til neste snøfall. Slik snøbrøyting utføres til fast sesongpris. Strøing utføres etter behov og til en fast pris per gang og etter styrets anvisning.

Entreprenøren svarer ikke for skader som påføres langs veier og plasser, på gjerder, hekker, busker, stoppekraner, plakater etc. som ikke er merket. Skade skal meldes til entreprenøren innen to døgn etter brøyting, hvorpå befarings mellom snøbrøyter og huseier skal finne sted.

Grus, stein eller annen søppel som følger med ut på eiendommene, blir ikke fjernet av entreprenøren.

3. Ansvarsgrenser fjernvarme

Ansvarsgrensene er nøyaktig beskrevet. Spesielt ved feil er det svært viktig å være klar over hvem som har ansvar for hva. Fra 1. januar 2008 gjelder følgende ansvarsdeling:

Hafslund:

- Villaveksler inkl. bereder der dette er en del av samme enhet
- Avstengningsventiler for villaveksleren
- Filter
- Reguleringsventil med regulator
- Energimåleren

Huseier:

- Varmefordelingssystemet i huset med radiatorer, gulvvarme samt distribusjonssystem og armatur for varmt tappevann
- Uteføler for varmekurs
- Sirkulasjonspumpe med elektrisk tilkobling
- Ekspansjonskar
- Sikkerhetsventiler
- Påfylling med tilbakeslagsventil
- Lufteventiler
- Blandeventil varmtvannsbereder

Kort sagt har Hafslund ansvar for det som naturlig er en del av varmeproduksjonen mens kunden selv har ansvaret for distribusjonen av varme i bygget. Mer informasjon om fjernvarmeanlegget – blant annet bruksanvisning - finner du på www.brennavel.no.

4. Meld fra om feil på veilyset!!

Alle som går rundt på Brenna vil registrere at det ofte er noen mørke lamper.

Styret tar ikke mål av seg til å melde enhver feil slik at alle lysfeil blir rettet. Vi er helt avhengig av at de som er nærmest lysfeilene selv melder at det er mørkt.

Feil på gatelyset på Brenna kan i arbeidstiden meldes til Samferdselsetaten på tlf. 810 00 190. Det er også mulig å melde feil via feilmeldingsskjema på Internet.

Klikk <http://melding.samferdselsetaten.oslo.kommune.no/Innmelding.aspx>

(Lenke på www.brennavel.no)

Ved å bruke skjemaet på nettet kan en i et kart melde inn feil på lyspunkt(er). Det mest effektive er å taste inn aktuell adresse for å få opp rett kartutsnitt. Feil meldes så ved å klikke i kartet og deretter legge inn innmelderinformasjon og hva meldingen dreier seg om.

Meld også evt. feil på lyset i Brennaveien på samme måte.

Iht. gjeldende avtale skal følgende kategorier feil rettes innen fire uker (28 kalenderdager):

- enkeltstående mørk lampe eller inntil tre mørke lamper etter hverandre
- avskjerming av lampe som blender
- rydding rundt gjengrodde armaturer
- lampe som blinker

5. Parkering. Parkeringsregler

Vi minner om gjeldende parkeringsregler. Disse er gjengitt bakerst i dette skrevet.

Beboere med behov for å stå på gjesteparkering på grunn av familiearrangement, byggeaktiviteter eller lignende kan kontakte A1 Security (tlf. 95 700 600) for dispensasjon i inntil tre dager. Den som mener å ha behov for parkeringsdispensasjon utover tre dager må ha skriftlig avtale med styret. Send e-post til leder@brennavel.no.

Vær ikke redd for å søke dispensasjon! Greie saker innvilges alltid og det går raskt.

NB: Mye snø på egen tomt gir ikke grunnlag for å søke dispensasjon!

Styret ettergir ikke bøter som er korrekt ilagt.

6. Tilhenger til utlån

Velforeningen har gratis fått overta en litt eldre, men fullt brukbar, tilhenger. Styret har sørget for montasje av neshjul og full oppgradering av alt det elektriske. Hengeren har bremses.

Hengeren kan lånes av beboere. Den står låst på siden av boden på "Riggtomta" (tomta som er nabo med Smalåkeren 3). Kontakt styret ved behov for tilhenger.

7. Utleiepraksis på Brenna: Stadig flere hybelhus?

Styret registrerer en meget uheldig utleiepraksis på Brenna. Mye tyder på at stadig flere boliger omdannes til rene hybelhus. Eiere av boliger flytter ut og leier ut til et stort antall hybelboere. Beboerne har ofte arbeidstilknytning til et eller flere private firmaer. Området rundt huset forfaller, og forsøplingen er merkbar.

Styret har diskutert hvordan vi kan forholde oss til denne utviklingen. Det er behov for en juridisk utredning av temaet. Styret har derfor gjort en henvendelse til Vellenes Fellesorganisasjon (VFO) for å få en juridisk utredning av temaet under ordningen "Juridisk veiledning og råd" som VFO har som et gode ved medlemskap i foreningen.

I henvendelsen til VFO heter det at "hybelhusomdanning" er svært uheldig for bomiljøet, bl.a. fordi:

- Ingen som bor i huset føler ansvar for ytre vedlikehold. Noen hus forslummes.
- Hager forsømmes fullstendig
- Sjøppelkasser er ofte overfylte og tiltrekker seg dyr
- Mange biler gir stor trafikk og det er mye misbruk fra leietakere av de ganske få gjesteparkeringsplassene på området
- Ingen fra slike boliger stiller på dugnader, eier bor ikke i huset lenger
- Nabohusene får redusert verdi

Styret arbeider nå med å forberede et møte med Plan- og bygningssetaten (PBE) for å drøfte denne negative utviklingen.

Det som er tatt opp i dette punkt berører selvsagt ikke eiere som på ordinære og ryddige vilkår leier ut huset etter at de selv har flyttet ut. Det berører heller ikke huseiere som leier ut hybel/hybler mens de selv fortsatt bor i huset.

8. Ulovlige byggesaker på Brenna

Styret har gjennom henvendelser fra beboere og ved egne observasjoner blitt kjent med ulovlige byggesaker på Brenna. Ingen av oss ønsker å opptre som boligpoliti. Det er imidlertid nødvendig at vi som bor på dette området ikke tar oss til rette på en måte som kan sjenere naboer og fellesskapet.

Sakene det dreier seg om er påbygg, tilbygg og andre former for utvidelser som ikke er byggemeldt og hvor heller ikke nabovarsel er gitt. Styret mener flere av sakene er til allmenn sjenanse. Problemet vil bli tatt opp i møte med Plan- og bygningsetaten.

9. Mangel på respons på henvendelser til kommunen

Velforening har den senere tid tatt opp en rekke saker med Oslo kommunes ulike etater:

Brennaveien: Befaring med Samferdselsseksjonen i 2009 der vi blant annet ble lovet helasfaltering av Brennaveien innen 5 år, altså innen 2013. Styret har fulgt opp dette via epost 18.12.2009 og 10.6.2011 for å minne om saken og samtidig ta opp andre behov som er diskutert i styret. Etter siste henvendelse fikk vi oppgitt at det ikke var penger til annet å rette opp stolper. Det skulle imidlertid gjøres umiddelbart. Saken ble purret 19.8.2011 og 26.9.2011. 27.9.2011 fikk vi følgende melding "Vi vil be leverandøren vår av denne tjenesten om å se på dette snarest".

Ingenting er gjort pr 14.11.

Gebyr for grensepåvisning: Det har vært tre tilfeller der det har vært nødvendig å få avklart grenseoppgangen mellom fellesarealet og hustomtene. Vi har betalt et gebyr som består av 3 x ordinært gebyr á kr 5.630,-, dvs. kr 16.890,-.

Siden saken dreier seg om påvisning av enkeltgrense mellom fellesarealet og de tre eiendommene har styret bedt om å få betale kun ett gebyr. Dette skjedde for 1 ½ år siden, og saken er senere purret.

Ingenting er mottatt fra kommunen bortsett fra automatisk melding om at saken er registrert.

Bratli gård: Styret har mottatt henvendelser fra naboer til Bratli gård om at det skjer en uønsket utvikling med Bratli gård etter kommunens salg av eiendommen. Minst tre huseiere har også vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten (PBE) om saken. Det er liten tvil om at det nå bor folk i låven.

Det fremgår av PBEs websider for innsyn i plan- og byggesaker at eier har engasjet Arcasa Arkitekter AS for å utrede mulighet for ombygging av den eksisterende låven til boligformål. Arcasa oppgir at dette primært gjelder 1. etasje, men det vil også kunne være aktuelt for øvrige etasjer.

10. Kostbar vannlekkasje nederst i Langretta

Som tidligere oppgitt via web ble en vannlekkasje i en kum nederst i Langretta rettet 15. august. Totalt 56 husstander i Langretta, Pasopsvingen og Pasoplia var uten vann noen timer mens reparasjonen pågikk. Feilen viste seg å være en ødelagt rørdel mellom vannverkets hovedledning og fordelingsnettet på Brenna. Kostnaden for å rette feilen ble kr. 78 241,-. Hele regningen må dekkes av Brenna velforening.

Styret vil undersøke om det kan være aktuelt å tegne forsikring for slike hendelser. Det vil fremmes sak om spørsmålet til generalforsamlingen til våren.

11. Kloakklekkasje i skråningen overfor Bratli gård

Styret ble 24/10 kontaktet av eier av innerste del av Bratli gård (det gule huset) som fortalte at det lekket kloakk av en kum rett overfor låven. Rørlegger ble umiddelbart kontaktet.

Det viste seg å være en "propp" i avløpsrøret som går fra en kum i skråningen overfor Bratli gård mot Pasopveien og ned mot Brennaveien, forbi låven. Det måtte en høytrykksspyling til for å løsne proppen, som hadde satt seg godt fast.

Proppen skyldtes kraftig papir, store deler av en tørkerull eller tilsvarende som hadde fungert som innpakning av blant annet matrester. Verken kraftig papir, tørkeruller eller matavfall skal kastes i toalettet.

Det er ikke en hyggelig jobb å løsne slike tette rør! Det er heller ikke billig for fellesskapet som må betale. I dette tilfellet påløper en regning som ikke er budsjettert.

12. Oppgradering av skøytebane/ballbane

Vår skøytebane/ballbane ligger rett bak Bratli gård på kommunens grunn, det er også kommunen som brøyter snø her. Sist vinter var det problemer med dårlig lys, og vi har derfor nå skiftet pærer i de to lysmastene. Styret hadde også planlagt å rette opp lysmastene i høst, men siden ballplassens nye nabo har sikringskap og bryter stående på en stolpe på sin tomt og har bedt om at dette flyttes har vi kommet til at vi avventer videre arbeid med å oppgradere denne plassen til våren.

Vi håper å få kommunen med på dette arbeidet, vi har allerede fått signaler på at det vil bli ryddet i krattskogen rundt banen nå i høst, og vi vil komme tilbake på et senere tidspunkt med nærmere planer for hva vi kan få gjort for å få et trivelig og aktivt område for utendørs aktiviteter så vel sommer som vinter i vårt nærområde.

Ved å slå på bryteren på høyre side av sikringsskapet gir mastene nå lys i 4 timer i tidsrommet mellom kl 15:30 og 23:00.

13. Trafikk

Dessverre kjøres det fortsatt for fort langs veiene på Brennaområdet. Det eneste som synes å hjelpe er flere humper. Et for stort antall humper har også negative sider, ikke minst vinterstid. Styret vil minne alle om de fartsregler som gjelder. Kjør forsiktig. Ta hensyn. Det skaper det beste og sikrest bomiljøet.

14. Generalforsamling 2012

Generalforsamling i Brenna velforening holdes en gang i året, innen utgangen av mars. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende innen utgangen av januar måned. Meld helst saker inn via epostadressen leder@brennavel.no

Innkalling til generalforsamlingen med alt underlag sendes medlemmene senest 3 uker før møtet.

Generalforsamling for 2012 avholdes på Lofsrud skole 22. mars kl. 19:00-21:00.

Parkeringsbestemmelser Brenna

På Brenna er det inngått avtale om parkeringskontroll med firmaet A1 Security AS. Følgende regler gjelder:

1. Parkeringskontrollen utføres av A1 Security AS. Kontroll utføres hele døgnet.
2. Beboere skal ha plass til egne biler på egen tomt.
3. Beboere som har leietakere med bil har plikt til å sørge for lovlig parkeringsplass til disse. Leietakere er ikke gjester, og disse vil bli ilagt kontrollavgift på gjesteparkeringsplasser.
4. Gjesteparkeringsplasser er for gjester, ikke beboere.
5. Beboeres og leietakeres yrkesbiler skal ikke parkeres på gjesteplass.
6. Det er opprettet noen avlastingsparkeringsplasser merket ”beoerparkering” for bruk opp til tre dager. Ledige beoerplasser frigjør ikke beboere for pliktene under pkt. 1 og 2.
7. Tilhengere skal ikke parkeres på gjesteplass eller beoerparkering.
8. Biler som står på vendehammer eller på snuplasser blir ilagt kontrollavgift umiddelbart og kan deretter bli fjernet for eiers regning.
9. Utenfor egen tomt er det parkering forbudt overalt med unntak av plasser merket beoerparkering eller gjesteparkering.
10. Biler som står utenfor vei på friareal (såkalte grønne lunger) vil bli ilagt kontrollavgift umiddelbart og vil kunne bli tauet bort.
11. Uregistrert kjøretøy parkert på fellesområder vil bli borttauet uten varsel.
12. Beboere med behov for å stå på gjesteparkering på grunn av familiearrangement eller lignende kan kontakte A1 Security for dispensasjon i inntil tre dager.
13. Den som i en gitt situasjon mener å ha behov for parkeringsdispensasjon utover tre dager må ha skriftlig avtale med styret. Får du ikke kontakt med noen i styret så kontakt A1Security AS.
14. Eventuell klage på pålagt gebyr skal stiles til A1 Security AS. Styret behandler ikke klager. Firmaet har veldefinerte rutiner for klagebehandling. I siste instans vil en klage bli avgjort av Forlikrådet i Oslo.

Overtredelse av bestemmelsene kan medføre kontrollavgift kr 800,- og borttauing for eiers regning uten varsel. Følg skiltingen på området.

Alle henvendelser vedrørende kontrollavgift og borttauing skal rettes til
A1 Security AS, vakttelefon 95 700 600

Det er viktig å huske at dette regelverket gjelder hele Brennaområdet med ulike forutsetninger med hensyn til tilgjengelig plass for biler og kjøring. Regelverket er laget til felles beste for å dekke det grunnleggende behov for alle, det skal være lett å forstå, huske og etterleve samt forebygge problemer knyttet til fremkommelighet og irritasjon. Dersom det likevel dukker opp en situasjon som ikke reguleres av dette regelverket, og det derfor ser ut til å være behov for en dispensasjon, så ta kontakt med et styremedlem, alternativt A1 Security



Hilsen fra styret

Dette er det siste informasjonsskrivet i 2011.

Vi takker for alle henvendelser over e-post og via vellets hjemmeside. Det er en kontakt vi setter pris. Henvendelsene gjør det lettere å være orientert om hva som trengs av innsats på området.

Styret benytter også anledningen til å ønske alle en riktig god jul!



Fotografi tatt i hage i Brennagrenda

Kontakt styret i Brenna velforening via websiden:

www.brennavel.no