30. oktober 2017

Informasjonsbrev #2 BL Blokka Mi Elvehavn Brygge

1. **Generalforsamling 2017**
2. **Hjemmeside**
3. **Økonomisk status – budsjett 2018**
4. **Vannansamling på verandatak**
5. **Forsikring**
6. **Utendørs navnetavle**
7. **Ny kommunikasjonsavtale**
8. **Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB)**
9. **Utleie – kjenn til leietaker!**
10. **Meld inn din e-post**

1 Generalforsamling 2017

Generalforsamlingen ble avholdt 14. juni. Protokoll er tilsendt alle eiere. Viktigste sak var vedtaket på vedlikeholdet av blokka. Vedlikeholdsplanen ble vedtatt med følgende ordlyd:

«Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge utfører vannsjekken i 2017. Styret vurderer nødvendigheten av vannstopper.

Andelseier av hyblene får tilsendt særskilt faktura på kostnaden for vannsjekken – og eventuelt vannstopper – utført i hybelen.

Foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2017-2018 vedtas.

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge utfører i 2017 bygningskontroll for å få en fagmessig vurdering av bygningsmassen. Kontrollen har en kostnadsramme på ca. kr. 15 000,-.»

Videre fattet generalforsamlingen et vedtak om hovedvask og fasadevask.

Nærmere om vedlikehold: hovedvask, vannsjekken og kontroll på rør- og ventilasjon
Borettslaget er 10 år i 2017.

Generalforsamlingen har vedtatt en vedlikeholdspakke som blir utført før generalforsamlingen i 2018.

I tillegg til vedtatt vedlikeholdspakke, drøfter styret ytterligere vedlikeholdstiltak. Etter borettslagslova er styret tildelt oppgaven å vedlikeholde bygget, dvs. fellesareal og bygningsmasse. Styre forvalter verdier for

over 100 millioner kroner og må holde vedlikeholdet som en førsteprioritet. Vedlikehold av fellesarealer og bygningsstruktur tilhører et styres kjerneoppgave. Se brl § 5-17; https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39

Vedlikeholdet i kommende periode inneholder – foruten vannsjekken, hovedvask, fasadevask – også vedlikehold på rør, ventilasjon, boning av korridorene samt maling av inngangspartiet. Det er innhentet priser på alle tiltakene, bortsett fra maling av inngangspartiet. Tilbud på maling blir hentet inn i høst. Styret drøfter tidspunktet for når tiltakene skal utføres, men trolig skjer det i februar/mars 2018.

Nærmere om rens av avløp og ventilasjon
Rensing av avløpssystem og ventilasjonsanlegget er nødvendig. Det viser prøver foretatt hos oss i september i tre av våre andeler. Det finnes både helsemessige og økonomiske årsaker for at disse systemene bør vedlikeholdes med jevne mellomrom. Dårlig inneluft er en av de vanligste årsakene til helseplager og kan føre til hodepine og problemer med å konsentrere seg. En spyling av avløpsrørene kan gjøre at behovet for å skifte ut hele rørsystemet kan utsettes i 10-15 år. Å bytte ut avløpsrørene er fryktelig dyrt og spylingen koster kun noen få promiller av dette.

Pristilbudet er rens av avløpene koster kr. 1350,- pr. leilighet + mva; rens av ventilasjon koster kr. 1250 pr. leilighet + mva. Det gir på kr. 74 420,- for rens av avløpssystem, og kr. 55 000,- for rens av ventilasjonsanlegget. Totalt kr. 129 420,- inkl mva, en sum som omfatter hele blokka (42 andeler og 4 hybler). Hyblene blir etterfakturert for arbeidet. Det skyldes at blokkas øvrige andelseiere ikke skal subsidiere andelseierne med hybler. Vi har fire hybler. Fordi styret fikk med at vi betaler halv pris på hyblene, blir regnestykket slik: kr. ((1350 + 1250) x 2 x 1,25)/4) = 1625,- pr. hybel.

Arbeidet innebærer rensing av samtlige grenrør fra gulvsluk i bad og eventuelle vaskerom ut til stamme, samt rensing av bunnledninger til offentlig ledning. Videre rensing av samtlige vertikale rør/stammer, og rensing av samtlige grenrør fra vannlås i kjøkken ut til stamme. Nærmere informasjon blir lagt ut på vår hjemmeside arbeidet skal utføres.

Nærmere om vannsjekken
Vannsjekken blir utført samtidig med rens av avløpet og ventilasjonen. Nærmere informasjon blir sendt ut, men i hovedsak finner dette sted: En kontrollører har alltid med seg strips når de er ute på befaringer, og fester avløpsslanger til oppvaskmaskin og vaskemaskin der det er mulig å komme til og få festet med strips. Der TOBB får ordnet det, får ikke andelseier anmerket avvik (ettersom avviket ikke er der lenger). Alternativt er det stort sett en enkel sak for andelseier å ordne selv.

Andre feil, for eksempel lekkasjer, vil bli notert i befaringsskjemaet. TOBB sjekker også kraner, sluk, wc etc., synlige komponenter. Etter gjennomført kontroll, sendes skjema til styret for utlevering til hver enkelt andelseier. Hver andelseier har ansvar for å utbedre iht vedlikeholdsplikten, og må forholde seg til borettslagsloven og BL Blokka Mis vedtekter. I våre vedtekter er vedlikeholdsplikten regulert i 5-2 (4): http://blokkami.no/wp-content/uploads/2017/08/BL-Blokka-Mi.-Vedtekter.-01.09.2016.pdf

Styret vurderer også om vi installerer vannstopper. En slik stopper er et veldig bra skadeforebyggende tiltak, som også kan gi sikkerhetsrabatter i forsikringen, selv om det er lite sannsynlig at det vil gi rabatt å montere på oppvaskmaskin. Men det vil uansett kunne være lønnsomt fordi vi kan unngå skader. Det finnes flere typer vannstoppere, og vi må ha rørlegger til montering. Vi sjekker med ulike rørlegger hva de kan tilby.

Vannsjekken kommer på ca. kr. 1 000,- pr. andel inkl mva. Det gir kr. 46 000,-, hyblene medtatt. Her kan det tilkomme kostnader hvis vi ønsker å etablere vannstopp da det krever rørlegger.

Takkontroll
Det er inngått en avtale med Protan på årlig kontroll av taket i blokka. Tak er en særdeles viktig konstruksjon å holde under oppsikt. Taket er kanskje husets viktigste fasade. Styret ønsket derfor å knytte til seg fagpersoner på kontroll på tilstanden på taket. Med rutinemessig kontroll av taket vil vi lettere klare å avdekke feil og mangler på et tidlig stadium – god kontroll på takets tilstand er en investering i bygningens verdi. Vår blokk er 10 år i 2017. Vi har erfaringer med lekkasje fra tak. Lekkasjen på takhagen i 2016 skadet to av våre leiligheter, og var kostbar å rette. Skadene må betales av blokka egenkapital da de ikke blir dekket av vår forsikring. Rettingen beløp seg til kr. 162 500,-.

Protan har tak som spesialområde, og vil kunne rådgi om det trengs tiltak for å vedlikeholde taket. Ettersynet omfatter visuell kontroll av takflaten, parapeter, gjennomføringer, sluk og beslag, med skriftlig rapport om takets generelle tilstand og utført ettersyn. Vi betaler kr. 3 490,- + mva for 2017. Prisen reguleres etter SSBs indeks. Avtalen er løpende og oppsigelig med 3 mnd varsel. http://protan.no

2 Hjemmeside

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge har endelig fått en egen hjemmeside. http://blokkami.no/

Målet med denne nettsiden er å forbedre kontakten mellom styret og beboerne, men ikke minst gjøre BL Blokka Mi til et enda bedre sted å bo og leve i. Hjemmesiden vil være et flott verktøy for oss og våre eiere og beboere.

Særlig vil vi anbefale våre eiere å melde inn sin epostadresse for å motta det skriver du nå leser elektronisk: http://blokkami.no/informasjon/innmelding-av-epostadresse/

På vår nettside vil du finne det meste du trenger å vite om det å bo, leve og eie en leilighet i vårt borettslag. Siden vil kontinuerlig utvikles og forbedres, men mye er allerede klart. Strukturen er som følger: *Hovedside - Nyheter - HMS - FAQ - ofte stilte spørsmål - Informasjon - Om Blokka Mi - English*

Vi ønsker at denne siden skal bli en naturlig side å henvende seg til når både eier og beboer vil vite mer om hva som skjer, så vel som i blokka og nærmiljøet. Verden blir stadig mer internasjonal. Derfor er mulig å lese sentrale dokumenter på engelsk. Husordensreglene, branninstruks og informasjon rundt vårt brannalarmanlegg.

Vi vil spesielt fremheve informasjonen. Nytt er at det lages tre nivå på informasjonsutvekslingen: (1) informasjonsbrev (2-3 årlig), (2) informasjonsperm (dynamisk) og (3) informasjonshåndbok (dynamisk). Alt ligger under fanen "Dokumentasjon". Det er laget en egen dokumentmappe. Her fins alle viktige dokumenter om blokka tilgjengelig: http://blokkami.no/informasjon/dokumentmappe/

Nyheter vil legges ut på siden fortløpende.

Flere dokumenter vil bli lagt ut. Fordi det er styret som egenhendig oversetter, kan feil forekomme. Alle dokumentene på hjemmesiden har gjennomgått flere gjennomlesinger, akkurat som teksten på selve hjemmesiden. Om noen oppdager feil eller unøyaktigheter, er det bare å ta kontakt: styret@blokkami.no

Det er også laget en Facebook-side som automatisk oppdateres når det publiserer nyheter på hjemmesiden: https://www.facebook.com/blokkami/

3 Økonomisk status – budsjett 2018

BL Blokka Mi Elvehavn Brygge er et forsvarlig drevet borettslag. Påstanden gjenspeiles med god likviditet og forutsigbar økonomistyring. BL Blokka Mi har per 18. oktober disponible midler på kr. 2 510 237,-. Beløpet er godt innenfor minimum anbefalte disponible midler, som TOBB anbefaler bør minst være 15 % av de totale felleskostnadene.

For kommende budsjettår har vi budsjettert med et større periodisk vedlikeholdsarbeid. Dette innebærer kontroll og vedlikehold av avløpssystem, ventilasjonsanlegg, vannsjekk, fasadevask og maling av inngangspartiet, totalt er det avsatt kr. 225 000,- til dette. I tillegg kommer inngangspartiet til å males, men først etter at en vask. Hele blokka skal rundvaskes og korridorene bones før jul.

Utover dette har vi ikke budsjettert med noen større investeringer eller endringer. Forutsetningene som vi har lagt til grunn for budsjettet er våre forventede og kjente utgifter og inntekter. Etter refinansiering av våre lån i 2016 – og endringen av lånestrukturen – er dagens samlede restgjeld tilnærmet kr. 58 783 000,-, som er fordelt på et serielån (refinansiering) på kr. 56 058 000,- og et annuitetslån (garasjelån) på kr. 2 724 517,-.

Vi har forutsatt at renta også skal holde seg lav i det kommende budsjettåret. Det er budsjettert med samlede rentekostnader på kr. 1 050 000,- – og samlet nedbetaling av gjeld på kr. 2 031 500,- i perioden. Endringen til den nye lånestrukturen innebærer en mye brattere nedbetalingsplan og prognosen er at vi skal være gjeldsfrie til 2046. Styret er meget tilfreds med at den ekstraordinære generalforsamlingen vedtok en ny lånestruktur som innebar en nedbetaling av hele blokkas fellesgjeld.

Selv om vi har endret lånestruktur og budsjettert med et større periodisk vedlikeholdsarbeid i 2018, vil dette ikke føre til en økning av felleskostnadene. Forutsatt at kommende budsjettår blir som budsjettert, vil Blokka Mi det kommende budsjettåret få en reduksjon i disponible midler. Styret anser dette.

4 Vannansamling på verandatak

Det er observert vannansamling på verandatak på leilighetene vendt mot Nyhavna. Vannet siver ned fra tak og overliggende balkong og hele veien nedover bygget. Fordi vannansamling på verandatak kan se ut som gjennomgående i alle verandatak på denne siden av blokka, ble det 29. august foretatt en befaring i alle E-leilighetene for å undersøke tiltak for tetting av tak eller glippe inn mot vegg i hver etasje. Alle eiere ble tilskrevet og oppringt, og K1-nøkkel frembragt.

Ved en befaring 29. august stilte Orion Vaktmesterservice AS på befaring med byggmester Thomas Nyborg. Befaringen skulle avdekke om det lar seg gjøre å stoppe vannet inn på veranda på en effektiv måte, eller om det er et problem som vi kan leve med. Løsningen skissert av sommervikar Mæhre var å lage et blekk for å hindre vanninndriv Sommervikar vaktmester Mære anbefalte å bygge et lite tak eller blekk over den øverste terrassen – eller tetting av glippe inn mot vegg i hver etasje nedover.

Det vannet som kommer inn på terrassene kommer fra inndriv, som det kan legges et blikk for å begrense. Dette blir så fuget mot betongen. Nyborg uttrykte at denne fugen kan i holde alt fra 14 dager til 2 år. Nyborg mener dette kommer til å skape mer vedlikehold vil mest sannsynlig, ikke svare til forventinger. Vanntilførselen kommer ikke til å skade konstruksjonen på noen som helst måte, mener byggmester

Nyborg , og sier at *"Vår anbefaling er å ikke gjøre noe med dette."* Styret avventer ytterligere opplysninger for om vi foretar oss noe videre i saken.

5 Forsikring

For å se markedsbetingelsene for vår blokk, er det innhentet tilbud på forsikring. Vi fortsetter med If Forsikring som vårt forsikringsselskap. Etter å ha bedt om et tilbud med Totalforsikring med Tryg som tilbyder, kan Tryg tilby en pris på kr. 84 017,-, mot dagens pris fra If på kr. 76.998,- (kr. 1 833,-/andel).

6 Utendørs navnetavle

Vår flotte navnetavle har vært mangelfull i en god stund. Styret bestilte sommeren 2016 en ny design for alle navneskiltene. Bakgrunnen var et ønske om å gjøre skiltene generelle. Produksjonen av navneskiltene var både omstendelig og kostbart. Dataskilt – som er tilvirker – evnet ikke til å gjøre dette på en god måte. Da vi skiftet ut noen av navneskiltene, presterte de å endre på bokstavtypen. På en tavle som kostet. kr. 20 000,- å tilvirke (gave fra utbygger i 2007), holder det ikke standarden vi forventer.

Dataskilt er tilvirker av både den utendørs navnetavle, informasjonstavle, logoen over sofaen i inngangspartiet og den lyssatte logotavla som henger over inngangsdøra. Dyktige folk med andre ord, men fullstendig upålitelige. Dataskilt overholder ingen avtaler, lover og lover, men ingenting skjer. Styret har sett seg lei på selskapets totale ignoranse.

Vi har måtte stille Dataskilt overfor et ultimatum: Navnetavla skal være ferdig senest 11. november 2017. Ellers så tilkaller vi advokat, hvis salær belastes. De har nå respondert – igjen- og lovet å ordne opp. Men det er dessverre liten grunn til å feste lit til dette selskapets gjøren og laden. Hvis vi nå ikke blir hjulpet, er advokat neste steg.

7 Ny kommunikasjonsavtale

Vår avtale med Canal Digital løper til 26.08.2018. Vår blokk er med i en gruppe som skal finsikte markedet inn mot en ny kommunikasjonsavtale. Samtlige 16 bygg i Dyre Halses gate er med i *«Kommunikasjonsgruppa 2018»*. Gruppa, som er nedsatt av gatas velforening, begynner sitt arbeider mot en ny avtale i november. Boligstyrene er suverene i å bestemme hvilken avtale de går for, men gruppa koordinerer og styrer arbeidet med å hente inn tilbud under hele løpet. Omkring 510 leiligheter, alle med egeneid fibertilknytning, blir med i tilbudsinnhentingen. Fire selskaper er med i denne tilbudsrunden: Home Net, Canal Digital, Altibox, Get.

Sammen kan vi vente oss gode vilkår. Det er mulig for interesserte å bli med i kommunikasjonsgruppa, særlig for de med over snittet teknisk interesse og innsikt. Første møte blir i løpet av november. Ta kontakt med styret om noen ønsker å bli med: styret@blokkami.no

7. november kl 19 viser Altibox sitt nye system på sitt showrom på Grilstad Marina. Her er det mulighet for de som er interessert i å delta. Ved interesse, ta også her kontakt med styret.

8 Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB)

Reklamasjon på garasjedekket
Ledelsen i Acrylicon Midt- og Vest-Norge AS er en vanskelig gjeng. Sommeren 2014 ble det lagt et nytt dekke i garasjeanlegget. Funnet av sprekker eller risser i dekket høsten 2015 ble umiddelbart reklamert. Det oppsto raskt uenighet mellom partene om hvor ansvaret for oppsprekkingen skulle plasseres. Acrylicon har naturligvis ikke gjort noen feil. Utførende har hevdet at oppsprekking har sammenheng med at byggene beveger seg. Ingen av sameiene eller borettslagene har registrert setninger i sine bygg. Gjentatte ganger ble årsaken til oppsprekkingen hevdet å være vår risiko og ansvar. Men VEB gir seg ikke så lett, og engasjerte fagkompetanse for å dokumentere sine påstander, og ba SINTEF Byggforsk komme og se på saken.

Da fikk pipa en annen lyd. SINTEF finner at oppsprekkingen ikke har noe med byggens bevegelser å gjøre, som Acrylicon gjentatte ganger fremhevet som primær skademekanisme. SINTEFs rapport endret Acrylicons uforsonlighet. Acrylicon oversendte VEB et tilbud på retting 19. april. Det heter fra advokat Wikstøl hos Acrylicon: *«Acrylicon har nå kommet frem til et forslag til utbedringsmetode, og ønsker å gjennomføre en test av dette kostnadsfritt for din klient som ledd i en utbedring.»*

Acrylicon la frem et løsningsforslag som VEB engasjerte SINTEF for å vurdere. Acrylicon nyter liten tillit. På et møte i august mellom partene, gikk SINTEF god for Acrylicons forslag om å legge et testområde på 2 x 3 biloppstillingsplasser + kjørebane imellom. Tykk fiberduk dekker hele arealet. Før møtet mottok SINTEF dokumentasjon på det som er gjort og skal gjøres, som kjemien, tykkelse fiberduk etc. Acrylicon må bekoste SINTEFs møte.

Prøveprosjektet ble utført 26. og 27. september under bygg 9. Seks p-plasser ble påført nytt dekke, samt kjørebanen. Videre fremdrift blir basert på vurderingene fra SINTEF om ett års tid, omkring september2018. I tillegg ble det utført reklamasjonsarbeid med fuging av bygningsskjøtene i underetasjen mellom bygg 3-5, 7-9 og 11-13.

Acrylicon virker å feste lit til SINTEFs konklusjoner. Det var først når SINTEF kom på banen at Acrylicon tok opp hansken. Vi har fra tidligsommeren vært vitne til et langt mer fremoverlent og samarbeidsvillig Acrylicon.

Som følge av SINTEF-rapporten, har det vært bevegelse i saken over sommeren:
- Acrylicon har akseptert en suspensjon av foreldelsesfristen i saken til 08.08.2018. Det nærmer seg tre år fra ferdigstillelse og den alminnelige foreldelsesfristen (selve dekket var ferdig 25.09.2014 og overlevert 09.10.2014).
- Acrylicon dekker rettingsarbeidet utført i 2015 i sin helhet, kr. 47 961,-.
- Acrylicon dekker kr. 15 000,- for undersøkelser utført av SINTEF på testområdet, berammet til sist i september. Endelig dato og praktisk gjennomføring skal avklares. Det er foreløpig usikkert om en eventuell befaring om ett år er med i kostnadsrammen.
- Acrylicon dekker billakkskaden, taksert til kr. 42 919,- inkl. mva, samt takrennene, sum kr. 43 828,- inkl. mva. I saken med bilskaden, skal VEB kun få tilbakeført kr. 10 000,- som vi utbetalte for å dekke egenandel og bonustap på forsikringen til skadelidte på U0138. Utbetalingen innrømmer ingen ansvar for lakkskaden.

To spørsmål er imidlertid fortsatt omtvistet:
1. *Har Acrylicon utvist grov uaktsomhet?*
2. *Skal VEB dekke avretting?*

Avretting bidrar til å gjøre dekket plant, noe SINTEF mener er en forutsetning for å få et dekke som ikke igjen sprekker opp. Reklamasjonssaken har også i fortsettelsen fullt fokus i VEB.

Ny garasjeport underetasje
Ny garasjeport underetasje ble montert tirsdag 15. august. Erfaringen er at hele operasjonen forløp ganske smertefritt. I ettertid har det vist seg at porten har visse innkjøringsutfordringer mtp regulering og tilpasning. Hörmann har vært på besøk flere ganger for å finjustere porten, som nå endelig virker å være godt kalibrert. Avtalt fastpris var kr. 28 500,- inkl. mva.

Renholdsmaskin
VEB vedtok på sitt årsmøte 7. juni 2017 å tilbakelevere rengjøringsmaskinen, Tennant T17. Rengjøringsmaskinen vært beheftet med gjentatte feil siden anskaffelse i februar 2015, bla. uvirksom sidebørste. Videre forpliktelser fra VEB til långiver DNB og selger Boss Europe AS vil opphøre ved tilbakelevering av maskinen. Maskinen hentes uten at det påløper kostnader for VEB – samt at VEB er fri for alle heftelser når BOSS Europe AS innfrir hele leasingsummen. VEB benyttet ikke maskinen fra og med 02.09.2017. Maskinen ble hentet 10. oktober.

Anbud på ny vaktmesteravtale
Orion Vaktmesterservice AS har utført vaktmestertjenestene i Dyre Halses gate siden november 2009. Avtalen ble reforhandlet 1. november 2012. Dagens avtale er fra 1. juni 2014 (nummer 18 inngikk avtale 1. desember 2014). Siden det i 2009, 2012 og 2014 ble det avholdt en tilbudsinnhenting fra ulike vaktmesterselskaper, er dette noe VEB har god erfaring med. I 2012 hentet VEB inn tilbud fra Din Vaktmester, Bonitas, Orkla Vaktmesterservice AS, Orion Vaktmesterservice AS.

Først med dagens avtale fra 2014 ble alle gatas boligselskaper med i en felles avtale. Styrene velger helt fritt om de ønsker å slutte seg til avtalen. BL Blokka Mi er med i denne avtalen. Den store fordelen med å ha samme vaktmester, er at totalkostnaden fordeles på mange. Etter dagens modell endres kostnadene etter hvor mange som er med på avtalen. Antakelsen er at vi kan motta bedre tjenester for de midler vi benytter på vaktmester. Styrene står fritt til å be vaktmester utføre tjenester uten å betale arbeidspenger innenfor 37,5 ukearbeidstimer. I 2017 betaler VEB kr. 23 071,- pr. mnd inkl. mva, totalt kr. 276 852,- pr. år.

Vaktmestertjenestene på området omfatter i dag 5 dagers arbeid per uke (37,5 timers uke), og inkluderer faste arbeidsoppgaver iht en arbeidsliste. Vaktmester må holde utstyr som kreves for å utføre oppgavene. Dagens avtale er oppsigelig med tre måneders varsel, både av VEB om det enkelte boligselskap. VEB fattet på sist møte å igjen undersøke vilkårene i markedet for vaktmestertjenester hos ulike tilbydere.

9 Utleie – kjenn din leietaker!

Styret undersøker for tiden om vi kan forby kortidsutleie.

Bakgrunnen er todelt. For det første at noen av våre eiere leier ut uten styrets godkjennelse. Det er ulovlig. Dette følger av borettslagsloven. Styret skal få en oversikt slik at vi holder oss til loven også på dette området. For det andre har vi den seneste tiden registrert tre tilfeller av utleie der det har forekommet prostitusjon eller halikvirksomhet. Naboer, vaktmester, politi og vårt kameraanlegg fanger dette opp. Styret samarbeider nært med politiet for å oppdage og forhindre at vårt borettslag er hjemsted for ulovligheter. Dessverre er det tiltakende ulovligheter i vår blokk. Vi gjør oppmerksom på at det i Norge er lovlig å kjøpe prostitusjonstjenester, men det er ulovlig å kjøpe. Når politiet opplyser at det foregår prostitusjon i vår blokk, må vi ta det på største alvor og informere våre eiere om det som finner sted i vår blokk.

- ***Vi ber våre andelseiere aldri benytter tjenester for korttidsutleie. Utleier er og blir ansvarlig for sine leietakeres oppførsel. Styret vil holde eiere ansvarlig for leietakers evt skadeverk i fellesareal.***

- ***Det er ikke lov med utleie uten styrets eksplisitte godkjennelse.*** **Styret skal ha navn på alle leietakere i blokka.**

Vi gjentar fra siste informasjonsskriv – det er fortsatt rykende aktuelt:

Vi erfarte i fjor en kjedelig hendelse. En andelseier – som leide ut uten styrets godkjennelse – benyttet en tjeneste for korttidsutleie. Leietaker hadde ikke søkt godkjenning for utleie. Det mest skremmende var imidlertid at politiet fattet mistanke om ulovligheter fra leietaker. Utleiere benyttet en tjeneste for korttidsutleie. Her møter man ikke leietaker, men alt ordnes via tjenesten. Utleier hadde aldri møtt sin leietaker. Det var også i dette tilfelle mistanke om at noen hadde kopiert nøkkelen. Vi håper våre andelseiere forstår hvilken risiko et slikt utleieforhold innebærer.

Før man overlater hjemmet sitt til vilt fremmede mennesker, må utleier tenke seg meg veldig godt om, særlig i tilfeller av kortidsutleie. Utleiemegleren og lignende oppleves som seriøse og volder få utfordringer. Men styret vil derfor på det *sterkeste* fraråde våre eiere til å leie ut via kortidsutleietjenester som Airbnb og Lotel o.l. *Utleier vet ingenting om det finner sted ulovligheter i leiligheten*. For det første er det ulovlig å leie ut uten styrets eksplisitte godkjennelse. For det andre bærer eier alt ansvar om en leietaker ødelegger eiendeler i fellesareal eller i andre leiligheter. Det kan være at leietaker bor i huset i tre dager, og på den tiden rekker å ramponere både leiligheten og heisen, eller foreta seg annen kriminell aktivitet, det være seg narkotika eller prostitusjon. Leietaker vil også kunne operere under falsk identitet.

Eiere vi overfor styret holdes ansvarlig for all ødeleggelse av borettslagets eiendom utover egen leilighet. *Det er en meget stor risiko å påta seg for en liten fortjeneste!* Styret arbeider med et reglement og prosedyrer rundt utleie – eller bruksoverlating som det heter i burettslagslova – som tydeliggjør ansvarsforholdet. Korttidsutleie er uansett aldri å anbefale, og det kan være at det allerede strider mot burettslagslova, men det skal styret undersøke nærmere. Men vi vil altså på det sterkeste fraråde bruk at Airbnb og lignende tjenester for korttidsutleie. Eier løper en meget stor risiko for leietakere vedkommende aldri har møtt, kjenner eller har opparbeidet seg noe tillitsforhold til – og uten å kjenne til hva som finner sted i leiligheten under leieforholdet.

Søknadsskjema for utleie (bruksoverlating er betegnelsen i loven) er inntatt sist i dette skrivet.

10 Meld inn din e-post

Styret ønsker å sende ut mest mulig info, inkludert infobrev, via e-post. Dette er tidsbesparende for styret, du får infoen raskere og borettslaget sparer utgifter. Vi presiserer at innkallinger til Generalforsamlinger, ordinære og ekstraordinære, vil sendes per ordinær post til alle. Vi ber de som ikke har gitt tillatelse til å sende info per e-post, om å sende tillatelse til styret på styret@blokkami.no eller via vår hjemmeside på http://blokkami.no/informasjon/innmelding-av-epostadresse/

Med ønske om en flott høst og vinter.

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge
styret

Til styret i Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge

Søknad om bruksoverlatelse av leilighet

Som innehaver av leilighet nummer_____i Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge søker jeg om styrets godkjennelse til å overlate bruken av min leilighet til:

Navn:_____med egen husstand, som for tiden består av_____

personer, for tidsrommet fra _____til_____.

Husstanden disponerer bil/ikke bil og har/har ikke dyr. Nærmere opplysninger om dyr:

Hvis styret har saklig grunn for det, forplikter jeg meg til å sørge for at brukeren fraflytter leiligheten med 1 måneds varsel.

Grunnen for bruksoverlatelse er:_____

_____

Jeg er villig til å erstatte eventuell skade som måtte bli påført selskapets eiendom i den tiden bruken er overlatt, ved uaktsom opptreden av brukeren eller andre som er gitt adgang eiendommen av brukeren.

Min adresse i tiden jeg er borte vil være:_____

_____

Dato:_____ Eierens underskrift:_____

Kan sendes inn til styret@blokkami.no

Kilde: Stadheim, Dag. *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, 3. utgave. Universitetsforlaget (2009, 395)