

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

REFERAT FRA STYREMØTE

Tirsdag 1.11.22

Til stede;

Vibeke Limi, Trond Johansen, Mette Persson, Knut Kristiansen, Elin Dinneen, Geir Steinseth, Manish Kakar, Jorun Blom

Forfall; Kjell Yssenmoen

Selvaag- kostnads forslag på alternativer på omlegging av 6 tak, samt solcelle. Selvaag/Takmestern tilbud;

Tilbudet gjelder omteking av tak på 6 blokker i Åsterud Boligsameie. Arbeidet inneholder utbedring av dampsperrer iht. de funn som ble gjort på den blokken vi utførte i Edelgranveien 80, og tilsvarende funn på taket av blokk 6.

- Etter utbedring av dampsperrer tekkes takene om i sin helhet med PVC duk med vakuumbeslag på gesims, ny løsning for alle ventilasjonsagrigater og nødoverløp.

Tilbudssum iht. vedlagt budsjett: kr 9 140 884 eks mva. ca **12 mill inkl mva**

Oppstart over påske i 2023.

Forretningsfører Karlsen presiserte at sameiet må legge om takene basert på funn på tak 7 og 6. Styret må igangsette oppstart på tiltak.

M. Kakar ønsket at styret skulle innkalle til ekstraordinært årsmøte for å få avklart finansiering. Fikk en stemme

Styrets vedtak;

Styret aksepterer tilbudet på vegne av sameiet. Finansieringsplan legges frem for årsmøte i mars. Styret vil innstille på delt finansiering gjennom kapitalt innskudd og låneopptak.

Periode regnskap

Styrets vedtak;

Tatt til orientering. Styret merker seg at strømmen er vesentlig dyrere etter at avtaleperioden med Hafslund er utløpt. Øvrige overskridelser, relateres til lekkasje i blokk 7 og arbeidene.

Budsjett 2023

Forretningsfører Ulf Karlsen tok en rask gjennomgang **og underbygget behovet for økt husleie**, siden prisveksten er mye større enn vanlig og at kommunale avgifter har gått opp med 20%. Øvrig mellom 7 og 16%. Strømmen er særdeles dyr, men foreløpig er det støtte over 70 øre.

Et betydelig vedlikehold, som må foretas i 2023, blir også svært økonomisk krevende for sameiet.

Limi hadde i tillegg utarbeidet endringer som styrket enkeltposter og reduserte andre.

Styret følger opp ønske om solcellepanel og viser foreløpig til tilbud fra Solway, med et investeringsbehov på ca 5 mill, men som samtidig gir en årlig besparelse i strømavgifter på minst 8-900 000 (gitt dagens høye strømpris).

Årsmøte skal ta avgjørelsen. Styret innstiller - basert på tilbud fra minst 3 aktører i markedet. Årsmøte står selvsagt fritt til å si nei.

Inntekt på utleie fra Åsterudstuene, ble økt med 30'. Utomhusplan reduserte vi med 100', siden det omfattende arbeidet er nærmest avsluttet. Elbil ladning avtale er ikke lengre en utgift for sameiet og styrket budsjettet med ca 50'. Juridisk og teknisk honorar ble styrket med 70' og 100'. Kabel tv og internett skal vi se på. Bedt om nytt tilbud. Sameiet betaler nå 1,4 mill.

Renholds avtale blir reforhandlet og sparer ca 300' ved at det kun vaskes **hver 14 dag**. Det betyr **at beboere tørker bedre av -utenfor** og at man kan feie ut blader – selv på høsten

Styrets vedtak;

Alle endringer støttes, omtalte avtaler skal reforhandles og Karlsen sender styret, omgående oppdatert budsjett, basert på ovennevnte. **Husleien økes med 10% fra 01.01.23**

Forliksklage mot Iso-tak m h t grov uaktsomhet i 2008/9,

Styreleder kontaktet venn og adv Sigurd Vestrheim om takproblematikken vv de juridiske dilemmaer – som foreldelses fristen!

Vestrheim slo opp alt av usikkerhet, vv Brønnøysundregisteret, regnskap for Iso tak tilbake til 2008. At de hadde overskudd, at Isotak Holding er eierne.

I motsetning til andre jurister, styreleder har snakket med, - mener han at:

– å påvise grov uaktsomhet hos entreprenør – er noe man ikke kan oppdage før lekkasje inntreffer, eller annelvorlig omstendighet.

Lekkasje problematikken, bidro til at vi oppdager at taket IKKE er mekanisk innfestet i betongen, men ligger delvis eller helt løst. At dampsperran ikke er lagt i henhold til standard, at taket har uheldige svanker og ikke nødvendige overløp.

Daværende styre, forretningsfører Hjermand, M Stensaker (teknisk konsulent/prosjektansvarlig) burde ha fulgt opp mye bedre den gangen. Adv. Grape som i 2012, utarbeidet Forliksklage, for så å ikke anke Forliksrådets avgjørelse er uforståelig.

Vestrheim så også at Grape hadde laget en rapport over hendelsene. Styreleder har bare fått tilsendt forliksklagene hans fra Dalan.

Til slutt sier Vestrheim at **Marcus Lindstrøm** jobber med en tilsvarende sak nå. Det er interessant.

Disse opplysningene var en vennetjeneste og Vestrheim har ikke anledning til å kjøre en ev. sak.

Lindstrøm er kontaktet, orientert, fått oversendt alle nødvendige opplysninger, inkl. et resyme styreleder har sammenfattet basert på funn i arkivet vårt.

Ny forliksklage ble sendt Bærum forliksråd 31.10.22.

Styrets vedtak; Styret bifalt innsendelse av forliksklage, og er positive til en samtale med Lindstrøm. Det skal foretas en sannsynlighetsvurdering før styret tar ytterligere rettslige skritt. Forliksklagen kan trekkes. Styret merker seg at

Lindstrøm skriver i Forliksklagen under;

- Rettslige anførsler:

Det foreligger vesentlige mangler som utgjør grovt kontraktsbrudd, hvorefter reklamasjonsfristen ikke gjelder. Klager har først helt nylig fått nødvendig kunnskap om de forhold som herved påklages. Klager har krav på tilleggsfrist jf.

Foreldelsesloven § 10 nr 1. dette vil bli nærmere redegjort for ved senere prosesskriv.

Under – påstand;

1. Iso tak Bygg AS betaler til Åsterud Boligsameie et beløp fastsatt etter rettens skjønn.

2 Åsterud boligsameie tilkjennes saksomkostninger

Utleievirksomheten i Åsterudstuene

Det er gledelig nok betydelig utleie av Åsterudstuene. Dessverre er rydding og vasking etter bruk, ikke i tråd med avtale. Styret opprettholder derfor at utleier som ikke overholder avtalen, faktureres fra forretningsfører og ilegges ekstraomkostninger på kr 1000,- . Når nettløsningen- *Vibbo og styrerommet* er operativt i -23, antar styret at booking, betaling og gebyr blir betydelig enklere.

- **Nye priser fra 01.01.2023**

- Leie av stue 1 kr 1000, u/vask
- Leie av stue 2 kr 600,-u/vask
- Begge stuer kr 1300,-
- Leie 2 dager for å dekke og ordne kr 1500,-u/vask

Styret vedtak;

Styret vedtok å øke prisene, som foreslått, fra 01.01.23 og vil undersøke om vi kan finne en i sameiet som kan vaske lokalene. Foreløpig blir det i så fall, en avtale mellom leietaker og rengjørere. Innbetaling gjelder som endelig bekreftelse på avtale. Endring av bestilling og derved refusjon- senest 3 uker før.

Førjuls-TREFF for Åsteruds seksjonseiere søndag 11.12.22 kl 15.00

Styret arrangerer førjuls-hygge, for seksjonseiere med juletre, og servering av julegløgg, kaffe, kaker og julegodt. Loddsalg og julequis.

Styrets vedtak:

Invitasjon sendes ut og henges opp i oppgangene. Det kjøpes inn juletre, kaffe, gløgg og kaker.

Vedlikeholdsplan

Oppfølging og undersøkelser.

Kjell Yssenmoen har hatt befaring med fagpersoner, som har nedslående nyheter m h t betong- grunnmurer i garasje, kjeller, betong boder på forsiden etc. Mye tyder på at total renovering/armering/forsterking blir omfattende og kostbart. For et par blokker, kan dette ikke utsettes særlig lenger.

Selvaag har gitt en foreløpig pris på mellom 2 – 2,5 mill. ex mva pr garasje!

LÅNEOPTAK - Forretningsfører har lagt frem foreløpige tall/konsekvenser.

Låneoptak for tak kr. 12.000.000,-

Dette vil bety en ytterligere økning av fellesutgifter pr. seksjonseier på 7%

Låneoptak for tak og garasjer kr. 18.000.000,-

Dette vil bety en ytterligere økning av fellesutgifter pr. seksjonseier på 11%

Låneoptak for tak, 2 garasjer og solceller kr. 23.000.000,-

Dette vil bety en økning av fellesutgifter pr. seksjonseier på 15%

DETTE GJELDER KUN LÅNEOPPTAK, men styret er innstilt på en kombinasjon av kapitalinnskudd og lån. Årsmøte i mars avgjør.

Styrets vedtak; Styret jobber videre med innhenting av priser, ser på omfang av skader, inngår avtale med teknisk rådgiver, og ber om tilbud fra Selvaag og OBOS, og mulig SWECO.

Nytt m h t utbygging på Godthaab.

Trond og styreleder var til stede for å høre om reviderte planer. Omfanget av bygging er redusert fra 140 boliger til 68. Det fredede hovedhuset vil på sikt bli utleieleiligheter, samt administrasjon, kjøkken med åpen kafe og treningsrom. Nye rom for pasienter kommer i nybygg og det vil fortsatt bli to blokker med leiligheter for salg mot gml. Ringeriksvei. Innkjøringen blir også der. De har gått helt vekk fra innkj. fra Edelgranveien, helt i tråd med vår anbefaling. Det er fortsatt slik, at det mest sannsynlig vil komme innsigelser på inn/utkjøring til eiendommene. Mulig høyden på blokkene på 5 etasjer. Det kan også komme innsigelse på at hensynssonen mot landskapsvernområdet er for liten.

Hagen/parken foran hovedbygning vil forbli slik den er, utbygging av denne er skrinlagt.

Styrets vedtak

Tatt til orientering

Nye kjellerboder og lampepunkter.

Dessverre ble lamper utglemt da bod kostnader ble satt opp. Bravida skulle ha kr 1 842,- pr lampepunkt. Styreleder har fått til en avtale med elektriker Per Martinsen, som er betraktelig rimeligere og Bod-eierne har fått en tilleggsfaktura på 1200,-

Snekkeren kom noe senere i gang enn forventet, da vi ville ha full oversikt over antall. Antar at alle de 5 blokkene er ferdigstilt i midten av november.

Styrets vedtak

Tatt til orientering

Salg av diverse redskap hos vaktmester

Yssenmoen og styreleder har sammen med vaktmester, sett på hva som med fordel kunne selges. Vi plukket ut oppvaskmaskin, 2 høytrykkspykere og noe overflødig traktorutstyr. Prisene var antatt å harmonere med Finn priser. Responser er mager.

Styrets vedtak:

Vi avventer ut november m h t pris. Styreleder bruker fb sider- salg/kjøp i tillegg.

Gjenbrukshjørne, overfløydige sykler, uten eier.

Alle kjellere skal gjennomgå, beboere må ha merket sykkel sin, ellers blir de fjernet. Hva gjør vi med syklene?

Hva gjør vi med forslaget om gjenbrukshjørne? Styret vil komme tilbake til et gjenbrukshjørne, en dag eller to til våren. Da rigger vi opp bord ute, ev i tilknytning til Åsterudstuene og lar folk kvitte seg med ting, ev bytte. Overfløydig doneres loppemarkedet på Haslum.

Styrets vedtak:

Ev. sykler med høy verdi, selges. Mulig først til våren. I så fall må vaktmester lagre dem over vinteren.

Akebrett og rattkjelker selges på Finn.

Øvrige sykler doneres flyktningmottak.

HMS og blokkrepresentantenes, oppdatering på dugnader.

Alle HMS tiltak følges. Ukentlig avklaring med vaktmester. Svært god oppslutning på dugnadene. Blokk 3 og 4 hadde ikke høstdugnad.

Styrets vedtak

For april måned øker husleien med kr 200,- for alle i sameiet og i oktober med kr 100,-Pengene øremerkes gartnerarbeid og blomster innkjøp i de respektive blokkene.

De som deltar på dugnad, blir refundert av forretningsfører, med tilsvarende beløp. På denne måten opprettholder vi dugnadsånden uten å bryte loven.

Styreleder orienterer

- Vaktmester håndkasse, revisor aksepterer denne.
- Etter å ha bedt om 3 tilbud på Brannteknisk tilstandsrapport, besluttet styre å benytte tilbudet fra Firesafe.
- Vi har gått til innkjøp av fuktmåler

Eventuelt

- Styreleder undertegner ny avtale med Alliance renhold
- Styremøte i desember flyttes til 14.12 kl 16.00, juleavslutning kl 18.30 med dugnadsgjengen i Åsterudstuene.
- Bytte av inngangsdører. Det er fortsatt 9 som må byttes. Prisen er fortsatt for høy. Styret velger derfor hvite dører, som ev. kan males etterpå.
- Styreleder følge opp pris på innstallering av Elbil lader fra Bravida og hvilket tlf nr man bruker når laderen ikke virker. Skal slås opp i garasjer og legges ut på hjemmesiden.
- Limi finner ny tid for møte om grunnmur/garasjer med Selvaag og Yssenmoen. Vi skal også kontakte annen aktør i markedet.
- Årsmøte 21 eller 27.3.23

Åsterud 07.11.22

Vibeke Limi

Styreleder og referent