

DALAN

ADVOKATFIRMA DA MNA

www.asterudboligsameie.no

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

INFORMASJON FRA STYRET

År 2013, den 30. mai ble styremøte holdt på Godthaab Helse- og rehabiliteringssenter. Styret var vedtaksført. Forretningsfører møtte.

SAKLISTE

SAK NR	
42/2013	HMS-GJENNOMGANG / OPPLÆRING Konsulent Svein Gundersen gjennomgikk og demonstrerte HMS-systemet for både nyvalgte og øvrige styremedlemmer. Mapper og materiell ble delt ut. Det var enighet om at alle skulle logge seg inn hjemme og klikke seg rundt og forsøke å bli kjent med programmet gjennom bruk. Alle styrerepresentantene har adgang til å ringe Svein Gundersen og få support for å bli kjent med programmet og bruken av det. Risikoanalysen ble gjennomgått, mål ble fastlagt og ny handlingsplan for HMS arbeidet for 2013 ble vedtatt.
43/2013	GODKJENNING AV REFERAT Referat fra styremøte 18.4.2013 ble godkjent og signert.
44/2013	LÅNETILBUD Det var innhentet tre tilbud om lånopptak stort kr 7 mill med nedbetalingsplan over fem år som annuitetslån. Sstyreleder og forretningsfører fikk fullmakt til å velge det tilbudet de synes er det beste.
45/2013	STATUS OPPUSSING AV OPPGANGENE Byggekomitéen har fulgt opp en del forhold som ikke har fungert tilstrekkelig godt. Rutinene er bedret, og arbeidet organiseres nå bedre. Det er presisert at fremdriftsplan skal følges og at det er viktig at arbeidene utføres blokk for blokk, og at arbeidet i den enkelte blokk avsluttes som forutsatt. Justering av dørpumper Ved feil sender blokkrepresentantene mail til vaktmester. <u>Det presiseres at beboerne ikke må foreta justeringer av de nye dørpumpene.</u> Dette skal kun gjøres av vaktmester eller leverandør, ellers kan sameiet miste reklamasjonsrett. Mangler ved callinganlegg Seksjonseierne kan henvende seg til blokkrepresentantene om dette, og henvendelsene oversendes til vaktmester for oppfølging. Navneskilt for postkasser, leilighetsdører og callinganlegg Første gangs montering av nevnte skilt er en del av entreprisen som leverandøren skal

HÅKON MATHIESEN
THOMAS HJERMANN
TORIL G. KJØLLESDAL (H)
JON NORVALD EVENSEN
WILLIAM NYBØ
PÅL REMMAN
TROND LARSEN
OLA KJÆR
STEIN OWIE (H)
HARALD O. SLETNER (H)

MORTEN POULSSON (H)
CARL BORE
ANNE HAZELAND TINGSTAD
PETER GRAPE
EIVIND ARNTSEN
THOMAS ANDERSEN
HANS PETER SVERDRUP
CHRISTINA MOESTUE

FASTE ADVOKATER:
HANNE MARIE WITH SOLVANG
JØRGEN BORGE

FULLM:
SVEIN STEINFELD JERVELL
BENEDICTE KROGH DAHLSTRØM

I KONTORFELLESKAP:
OLE LØKEN (H)

Besøksadresse:
Fridtjof Nansens pl 6
Postadresse:
Postboks 1214 Vika
NO-0110 Oslo

Telefon:
+47 23 308 600
Telefaks
+47 23 308 601

Epost:
post@daln.no
Hjemmeside
www.dalan.no

ORGANISASJONSNR. NO 982 470 250 MVA

(H)=Høyesterettsadvokat/møterett for Høyesterett

	<p>sørge for i forbindelse av oppussingen av oppgangene.</p> <p>Etter rehabilitering av oppgangene er det kun tillatt å montere autoriserte skilt som leveres fra en leverandør sameiet inngår avtale med. Både ved senere eierskifter og utleie må seksjonseier selv betale for og bestille nye skilt på fastsatt skjema. Det samme gjelder ved person-/navneskifte for seksjonseier i eiertiden.</p> <p>Bestillingen sendes vaktmesteren, og betalingen innkreves av forretningsfører – gjerne sammen med eierskiftegebyret. Prisen for de tre skiltene og vaktmesterens montering av disse, er fastsatt til kr 600 inkl mva.</p> <p>Vaktmesteren sørger for bestilling hos den faste autoriserte leverandør, og skiltene sendes ham for montering.</p> <p>Orientering om ordningen med skifte av skiltene innarbeides i "meglerpakka".</p> <p>Videre innføres det rutine om at blokkrepresentantene, som får kopi pr mail av godkjenning av nye eier, deler ut HMS-heftet, husordensregler, vedtekter, regelverk om parabolantener og rutiner for bestilling av skiltpakke, etter at kjøper eller leier har flyttet inn i leiligheten. Blokkrepresentantene plikter å følge med når innflytting har skjedd, sørge for fjerning av evt. midlertidige uautoriserte navnelapper og utlevere informasjon om ordningen med kun autoriserte navneskilt på postkasser, leilighetsdører og callinganlegg.</p> <p>Styrerepresentantene plikter å inspisere blokken minst en gang i måneden og følge opp uautoriserte skilt.</p>
46/2013	<p>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</p> <p>Varmtvannsproblemene i blokk IV har kommet tilbake, og det foretas kontroll av blandebatteriene.</p> <p>Det er observert rørbank i blokk III.</p> <p>Rutiner skadesaker</p> <p>Notat fra forretningsfører datert 19.3.2013 legges til grunn for behandling av skadesaker. Forretningsfører gir tilbakemelding om Gjensidiges standpunkt til rutinene.</p>
47/2013	<p>SØKNAD OM BYGGING AV PLATTING OG UTEBOD - RUTINER OG SPØRSMÅL OM TILBAKEVIRKENDE KRAFT</p> <p>Rettigheter og plikter for disposisjon av hagearealene.</p> <p>På bakgrunn av de siste saker har forretningsfører utarbeidet forslag til styrevedtak som det tas sikte på å innarbeide i vedtektene ved første sameiermøte. Forslaget kodifiserer gjeldende rettigheter og plikter for hagearealene ved leilighetene i 1. etasje, og lyder:</p> <p><i>«Seksjonene på bakkenivå ved inngangspartiene har eksklusiv bruksrett til uteområdet utenfor egen seksjon og ved siden av inngangspartiet. Rettigheten er betinget av at nevnte uteområde vedlikeholdes forsvarlig og at vegetasjonen holdes på et nivå som fastsettes av styret. Området skal fremstå som et grønt hageområde og kan ikke bygges ned med plattning eller andre innretninger uten samtykke fra styret. Vedlikehold av slikt hageområde bekostes av den enkelte seksjonseier.</i></p> <p><i>Dersom seksjonseierens vedlikeholdsplikt ikke oppfylles eller pålegg fra styret ikke etterkommes innen en fastsatt frist, kan styret kreve hageflekken ryddet etter nærmere anvisninger fra styret. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret iverksette slik</i></p>

	<p><i>rydding for seksjonseiers kostnad.</i></p> <p><i>Slikt eventuelt ryddet hageområde blir fellesareal med felles bruksrett for alle seksjonseiere.»</i></p> <p>Styret tar stilling til forslaget på neste styremøte.</p> <p>Søknad fra seksjonseier ... om bygging av utebod og platting. Søknad gjelder utebod og platting, og er vist ved tegning og fotos, og det er gitt opplysninger om dimensjoner og høyder. Videre er det redegjort for boden. Styret innvilget søknaden under forutsetning av at seksjonseier selv søker og får tillatelse til bygging av bod fra Bærum kommune.</p> <p>En seksjonseier ... som har oppført bod tidligere, har søkt kommunen og fått tillatelse etter kort saksbehandlingstid.</p> <p>Skriv fra seksjonseier ad meldingsplikt ... om boder på terrassen, viser til at man må ha tillatelse fra Bærum kommune.</p> <p>Styret presiserer at alle som har bygget boder uten å ha søkt kommunen tidligere plikter å etteranmelde sin bod til kommune. Det antas at samtlige vil få tillatelse. Fra styrets side har det hele tiden vært praktisert at det gis tillatelse til oppføring av boder, men at det er seksjonseier selv som må sørge for å byggemelde boden og innhente tillatelse. Dette vil også bli presisert ved fremtidige søknader om bygging av bod.</p>												
48/2013	<p>SPLITT AV HONORAR FORRETNINGSFØRSEL Følgende oppstilling viser spesifisering av det såkalte Forretningsfører Honoraret for 2012:</p> <table data-bbox="331 1220 1149 1523"> <tr> <td>Forretningsførerhonoraret/ regnskap utgjør</td> <td>kr 276 000</td> </tr> <tr> <td>I tillegg kommer kontorholds kostnader og Arkiv</td> <td>kr 52 400</td> </tr> <tr> <td>Telefon «Vakt/ Tjenester», beboere, Meglere etc.</td> <td>kr 32 000</td> </tr> <tr> <td>Forsikringssaker, tvister og klagesaker</td> <td>kr 42 000</td> </tr> <tr> <td>Deltakelse på styremøter etter behov og skriving av utkast styremøtereferater og info til beboerne, utarbeide budsjetter og innkallinger til årsmøte i samarbeid med styret, stå for kopiering etc.</td> <td>kr 112 600</td> </tr> <tr> <td>TIL SAMMEN inklusive mva.</td> <td><u>kr 515 000</u></td> </tr> </table> <p>Styret fattet følgende vedtak:</p> <p>«Nåværende avtale om forretningsførsel sies opp (6mnd oppsigelsestid). Styret vil bruke 2.halvår 2013 til å finne en ny avtale for forretningsførsel fra januar 2014. Styret gir styreleder fullmakt til å stå for oppsigelsen av gjeldende avtale med forretningsfører.»</p> <p>Vedtaket var enstemmig.</p>	Forretningsførerhonoraret/ regnskap utgjør	kr 276 000	I tillegg kommer kontorholds kostnader og Arkiv	kr 52 400	Telefon «Vakt/ Tjenester», beboere, Meglere etc.	kr 32 000	Forsikringssaker, tvister og klagesaker	kr 42 000	Deltakelse på styremøter etter behov og skriving av utkast styremøtereferater og info til beboerne, utarbeide budsjetter og innkallinger til årsmøte i samarbeid med styret, stå for kopiering etc.	kr 112 600	TIL SAMMEN inklusive mva.	<u>kr 515 000</u>
Forretningsførerhonoraret/ regnskap utgjør	kr 276 000												
I tillegg kommer kontorholds kostnader og Arkiv	kr 52 400												
Telefon «Vakt/ Tjenester», beboere, Meglere etc.	kr 32 000												
Forsikringssaker, tvister og klagesaker	kr 42 000												
Deltakelse på styremøter etter behov og skriving av utkast styremøtereferater og info til beboerne, utarbeide budsjetter og innkallinger til årsmøte i samarbeid med styret, stå for kopiering etc.	kr 112 600												
TIL SAMMEN inklusive mva.	<u>kr 515 000</u>												
49/2013	<p>BREVARK ÅSTERUD BOLIGSAMEIE Forslag til brevark ble gjennomgått, og dette bearbeides ytterligere før det kan tas i bruk.</p>												

50/2013	<p>EVENTUELT</p> <p>Mail ad eierskiftegebyr ... besvares av forretningsfører.</p> <p>Felling av tre ved blokk IV Trærne står på kommunens areal, og blokkrepresentanten forsøker å kontakte kommunen.</p> <p>Ny nettside legges ut om kort tid.</p> <p>Praktisering av fellesutgifter for fellesareal De som ikke møter på dugnad og således ikke er fritatt for betaling av fellesutgifter fellesareal purres skriftlig om innbetaling av fellesutgifter for fellesareal av blokkrepresentanten. Dersom de ikke betaler etter purring fra blokkrepresentanten, oversendes kopi av purringen til forretningsfører som sender ut krav med tillegg av purregebyr og evt sender saken over til inkasso ved fortsatt betalingsmislighold. Betaling som mottas av forretningsfører blir felles inntekt for sameiet.</p> <p>Vedlikehold av bordene i fellesrommet Beslagene byttes.</p> <p>Fakturering barnehagen Barnehagen faktureres for leie av fellesrommet.</p> <p>Containere for renovasjon i sameiet Det er satt opp en container i Edelgranveien ved nedkjøring til Øverland Miljøtun der man kan kaste glass og metall samt plastposer. Denne kan benyttes av sameierne.</p> <p>Løsøregjenstander på fellesarealet i blokkene Det påpekes på nytt at løsøregjenstander ikke skal hensettes på fellesareal. Fellesarealene skal nå være ryddige etter dugnad, men det dukker opp nye gjenstander allerede. Alle har ansvar for å holde fellesarealene ryddige. Det eneste som kan stå der er barnevogner og sykler - på dertil anviste plasser.</p>
---------	---

Bærum, 30.5.2013



Thomas Hjermann
advokat/forretningsfører