

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE INFORMASJON FRA STYRET

År 2011, den 18.01. ble ordinært styremøte holdt i fellesrommet. Videre ble ekstraordinært styremøte holdt 20.01.2011 samme sted, fordi det natt til 19.01 har vært serieinnbrudd og hærverk i fellesareal og boder i Edelgranveien 44, 46 og 48. Politiet har siktet og gjennomført ransaking hos en beboer i sameiet, og vedkommende også er siktet for tidligere lignende forhold.

Styret var vedtaksført på begge møtene. Forretningsfører møtte 18.01, og 20.01. møtte adv.fullmektig Svein Steinfeld Jervell for forretningsfører.

SAKNR	
01/2011	GODKJENNING AV REFERAT Referat fra styremøte 30.11.2010 ble godkjent
02/2011	SKRIV FRA VEDLIKEHOLDSGRUPPEN I BLOKK I (ANONYMT) TIL SAMTLIGE SEKSJONSEIERE Styret diskuterte innholdet i brevet og fant det påkrevd å sende ut en redegjørelse til samtlige seksjonseiere på tross av at brevet er anonymt. Grunnen er at det anonyme skriv har en rekke feil og beskriver situasjonen villedende. Det er mange nye seksjonseiere som ikke har kjennskap til drift- og vedlikehold av sameiet de siste 15 år. Videre er brevet et forsøk på omkamp om saker som har vært og fortsatt er under behandling i styret, der brevet støtter standpunkt som kun har støtte fra et lite mindretall i styret. Forøvrig vises det til redegjørelsen som sendes til samtlige seksjonseier i disse dager.
03/2011	BREV FRA TO SEKSJONSEIERE TIL STYRET I det ene brevet er det satt frem synspunkter om at informasjon som henges opp i oppgangene fra styremøtene er mangelfull. Styret praktiserer følgende ad informasjon fra styremøtene: Forretningsfører utarbeider informasjon om styrets arbeid. Denne skal være sammenfattet og kort, og angi styrevedtak, vurderinger/ begrunnelser og informasjon av betydning for seksjonseierne. Informasjon fra styremøtene skal ikke være lenger enn tre sider. Det andre brevet er besvart, og forøvrig besvares henvendelsene ved den generelle redegjørelse som sendes ut til samtlige seksjonseiere.

JOHN ARFF-PETTERSEN (H)
OLE LØKEN (H)
HÅKON MATHIESEN
THOMAS HJERMANN
TORIL G. KJØLLESDAL (H)
FREDRIK SOLLIE
JON NORVALD EVENSEN
WILLIAM NYBØ

PÅL REMMAN
TROND LARSEN
OLA KJÆR
STEIN OWIE
STEIN FAGERHAUG
HARALD O. SLETNER
MORTEN POULSSON (H)
CARL BORE

FULLM:
HANNE MARIE WITH SOLVANG
SVEIN STEINFELD JERVELL

I KONTORFELLESSKAP:
OLE SWANG

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

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

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

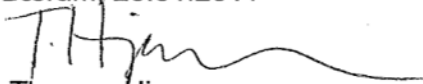
ORGANISASJONSNR. NO 982 470 250 MVA

(H)=Høyesterettsadvokat/møterett for Høyesterett

04/2011	INNBRUDD OG HÆRVERK Et innbrudd før jul i Blokk III er oppklart. Gjerningsmannen hadde i sin besittelse noen gjenstander som var stjålet i Åsterud boligsameie. Alle beboere/seksjonseiere som er frastjålet gjenstander i sameiet de siste år kan få gjenstanden tilbake dersom tyveriet anmeldes til politiet og tapte gjenstander beskrives. Natt til 19. januar har det vært serieinnbrudd og hærværk i fellesareal og boder i Edelgranveien 44, 46 og 48. Politiet har gjennomført ransaking hos en beboer og har foretatt beslag/registrering av gjenstander som antas å være tyvegods på hans bopel. Hendelsen kommer i tillegg til innbruddet før jul nevnt ovenfor, og er utført av samme person.
05/2011	VEDTAK OM KRAV OM FRAVIKELSE MOT LEIETAKER/BEBOER Styret legger til grunn det hendelsesforløp det er redegjort for ovenfor i pkt 4/2011, og anser at dette "medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen" mv., jfr vedtektenes § 17 og eierseksjonsl § 27. Beboer er leietaker, og etter eierseksjonslovens § 27 annet ledd har styret anledning til å vedta tvangsfravikelse også mot leietaker. Når politiet gjennomfører ransaking og finner tyvegods, også tilhørende beboere i Åsterud boligsameie hos en leietaker, anser styret at leietakers oppførsel klart medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen. Innbrudd og hærværk er også alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere. På denne bakgrunn vedtok styret å fremme krav om fravikelse mot leietakeren og instruerte forretningsfører om å gjennomføre tvangsfravikelse av leietakeren i overensstemmelse med eierseksjonsloven § 27 annet ledd, jf § 27 første ledd. Forholdene er så alvorlige at styret anser det nødvendig at det handles øyeblikkelig slik at det ikke er påkrevd med forutgående varsel.
06/2011	VARSEL OM SALGPÅLEGG, PÅLEGG OM SALG OG GJENNOMFØRING AV TVANGSSALG MOT SEKSJONSEIER. Det vises til vedtektenes § 16 og eierseksjonsloven § 26. Etter bestemmelsene har styret mulighet til å pålegge tvangssalg ved vesentlig mislighold av plikter etter sameieforholdet. Utleier (seksjonseier) identifiseres med leietaker. I tillegg må det antas at utleier, i egenskap av nært slektskap, har en særlig kjennskap til leietakers situasjon og holdninger. Når utleier til tross for denne kunnskapen, har valgt å leie ut leiligheten til en slik leietaker påfører utleier sameiet en betydelig risiko. Når påført risiko får slike følger er dette etter styrets syn et vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Dessuten medfører den nære relasjonen mellom utleier og leietaker at det er en særlig risiko for at leieforholdet kan reetableres til tross for styrets krav om fravikelse av leietaker gjennomføres. For å sikre en effektiv og varig fravikelse vedtar styret at det settes i gang tvangssalgsprosess overfor seksjonseier etter eierseksjonsloven § 26. Det sendes varsel om pålegg om salg med 14 dagers frist i samsvar med regelverket.
07/2011	TETT KLOAKK I BLOKK VI Det har vært tilbakeslag på toalettet i tilknytning til vaktmesterkontoret. Undersøkelse via TV-kamera viser at det er setningsskader i kloakkledningen. Det er en svange et sted som er fylt med vann som forårsaker tilbakeslag. Krav

	om dekning av kostnader ved utbedringene fremmes mot forsikringsselskapet.
08/2011	NYTT FRA BLOKKENE BLOKK I: Måkingen var dårlig da det første store snøfallet kom. Årsaken var at vaktmester ble forsinket – han var innesnødd på bopel og hindret fra fremmøte. Vikar kunne ikke skaffes i tide. BLOKK V: Problemer med varmtvannstilførsel Problemet er identifisert og er under utbedring. Problemene skyldtes defekt blandebatteri inne i en seksjon.
09/2011	EVENTUELT Tømming av fellesrom i kjelleren <u>Det er fortsatt mye utrangert løsøre m.v. som er hensatt på fellesområdet. Dette kastes uten ytterligere varsel. Brannfaren påpekes.</u> Årlig sjekk av el-anlegg I samsvar med kontrakt gjennomfører BRAVIDA i januar den årlige sjekk av sameiets el-anlegg på fellesareal. Lekkasje kloakk/avløp i garasje <u>Avløps- og kloakkrør går langs veggene i garasjen bak biloppstillingsplassene. Noen hadde lagret gjenstander på rørene – slik at det ble glippe.</u> <u>Styret påpeker at det ikke er tillatt å stable gjenstander på rørene og at slike skader kan medføre erstatningsansvar for vedkommende som forårsaker slike skader.</u>

Bærum, 20.01.2011


Thomas Hjermann
advokat/forretningsfører