

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

www.asterudboligsameie.no

## ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

### REFERAT FRA STYREMØTE 19. januar2023

Styremøte i desember ble avlyst pga sykdom.

**Vibeke Limi** (styreleder)

Eiliv Børresen (vara 1) Mette L. Persson hadde forfall

Knut Kristiansen (2)

Trond Johansen (3)

Elin Deennin(4)

Kjell Yssenmoen (5)

Geir Steinseth Blokk (6) – fra kl 19.

Manish Kakar (7)

### SAKSLISTE

Sak nr.		Ansvarlig
	<p><b>Selvaag- kostnads forslag på rehabilitering av garasje/r</b> og fasade Det er dessverre betydelig korrodering i garasjene/grunnmuren. Sweco og Selvaag har tatt kjerneprøver. Selvaag noe dypere, men konkluderer likt. Gjelder for både garasjer og uteboder/stueside Gjennomgikk et kostnadsoverslag i fm vedlikehold av garasjeanlegg i sameiet. Totalt er det 3 store garasjer og 3 mindre.</p> <p>Kostnadsoverslag som ble forespeilet: 2.700.000 for en garasje stor 2.500.000 for garasje liten. Hvis prosjektet gjennomføres ved at alle garasjer oppgraderes i samme prosjekt, vil det bety en besparelse på 2.7 Mill NOK</p> <p>----- Kostnad rehabilitering av betongskader ift. 10 terrasser med 10 balkonger1.5 mill.</p>	<b>Vibeke</b>

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

[www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

	<p>Selvaag oversender kostnadsbildet til Styreleder</p> <p><b>Vedtak:</b> Prosjektene legges inn i sameiets Vedlikeholdsplan.</p> <p>Solcelle: Dialog om solcelle, SUNET, de har vært og sjekket alle blokker på Åsterud. Anses å ha for liten kapasitet, og at dette tilbudet er mye dyrere enn andre. Solway skal også levere i tillegg til Pettersen som allerede har levert tilbud.</p> <p><b>Vedtak:</b> Sunet anses uaktuelt. Solcelle etablering forelegges årsmøte for avgjørelse, i h t vedtak, med innstilling fra styret. Legges også inn i Vedlikeholdsplan.</p>	
	<p><b>Sweco rapport etter boreprøver i blokk 2</b></p> <p>Sweco foretok betongprøvetaking av garasjeanlegg blokk 2. Betongprøvene foretatt grunnet betongskader i struktur i form av utsprenging av større biter, avskalling, riss og korrodert synlig armering</p> <p>Prøvene som ble foretatt, tyder på at armeringsjernet har blitt eksponert til både klorider og karbon, som i ettertid har korrodert armeringsjernet. De synlige skadene er i en tidlig fase og har foreløpig ikke utviklet seg til større og mer risikofylte skader, men må utbedres.</p> <p><b>Vedtak:</b> Styret har tatt dette til etterretning, og tas med i videre planer</p>	
	<p><b>Styret reforhandler alle avtaler.</b></p> <p><b>Forretningsfører gjeldene avtale, samt nytt tilbud</b></p> <p>Vil vi bytte forretningsfører? Tjenestetilbudet fremstår helt likt</p> <p>Hammersborg/OBOS NOK 400 000, vil gi tilgang til Vibbo før årssifte Sefbo har kommet med en pris på de samme tjenestene, samt Lettstyrt, NOK 240 000</p> <p><b>Vedtak:</b> Neste styremøte, gis det mulighet for Sefbo og presentere sine tjenester. Styreportalen fra <i>Lettstyrt</i> opp mot <i>Vibbo</i>, vil være avgjørende.</p>	<b>Vibeke</b>

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

[www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

	<p><b>Nytt tilbud til strøm avtale fra Entilio (OBOS avtale)</b></p> <p>Sameiet har i dag en» avtale» med Fortum. Vår opprinnelige avtale endret de høsten-22. De har uten å varsle styret videreført en avtale som heter TRYGG BEDRIFT. Denne er ikke akseptert av oss, derfor har vi ingen avtale. Med andre ord, skulle vi bytte leverandør, er avtalen sagt opp – uten binding.</p> <p>For november betalte sameiet kr 518 000 for fellesstrøm. Normalt har dette ligget på ca 130 000. Det betyr at vi gikk inn i 2023, med et betydelig underskudd relatert til strøm. Alle vet at strømmen er dyr, men Fortum endret prisen fra 0.79 – til 4,29 som er langt over gjennomsnittet i spotpris markedet.</p> <p>Styreleder reagerer også på at strømstøtten er så lav. Det er sendt brev til Fortum og Elvia, der hun ba om forklaring på utregningen som må være feil. Det har vært umulig å ringe, de tar ikke telefonen og når hun sender epost, får hun beskjed om at de har så stor pågang at det tar tid før de kan svare.</p> <p>Epostene er fortsatt – 3 uker etter, ikke besvart.</p> <p>Da styreleder omsider kom gjennom på telefon, sies det, at vilkårene i tidligere avtale, gir Fortum adgang til å endre fastpris, når det er helt spesielle hendelser i markedet. De trenger heller ikke å gi beskjed til kjøper, men at det er nok å legge ut prisendringen på hjemmesiden. Fortum satte prisen til kr 4.29 pr kwt.</p> <p>Limi fikk reforhandlet avtalen, sørget for kreditnota på november og ny faktura basert på løpende spotpris fra time til time. Avtalen er ikke bindende og kan sies opp når man måtte ønske. Det har spart sameiet for flere hundre tusen.</p> <p><b>Vedtak:</b> Styret vil ikke endre avtalen med Fortum foreløpig. Entilio og Fortum har omtrent samme tilbud. Styreleder gir Entilio beskjed om at vi foreløpig ikke endrer avtale, men ønsker en presentasjon og sammenligning i neste møte.</p>	
	<p><b>Tre felling</b> Det er foretatt trefelling i området ovenfor blokk 7. Det er felt døde trær og dårlige trær i konsultasjon med Arborist - både på sameiets arealer, og noe av kommunens arealer, etter avtale med kommunen.</p>	<p><b>Kjell</b></p>

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

www.asterudboligsameie.no

	<p>Vi har også blinket ut noen trær i område som bør felles på et senere tidspunkt, da de er faretruende høye.</p> <p><b>Vedtak:</b> Trær som er oppskåret, fordeles til beboere som er interessert i april.</p>	
	<p><b>Varmepumper</b> Sjekk modeller som ev. ikke støyer, slik at vi kan tillate at disse monteres.</p> <p>Mange ønsker varmpumper, risiko ift varmpumpe. Støyende, importør i Oslo.</p> <p><b>Vedtak:</b> Sjekk ut med importør/leverandør, henvendelse er allerede sendt til leverandør.</p>	<b>Vibeke</b>
	<p><b>Rotting i søppel, i søppelkasser - sendt varsel</b></p> <p>Kjell orienterte om beboer som roter i søppelkasser. Det er sendt et brev til denne beboeren. Det er også plassert mange pappesker utenfor døren. Dette er noe av tiltakene vi skal rette opp i henhold til brannrapport. Sameiet har ikke lengre adgang til tvangssalg.</p> <p><b>Vedtak:</b> Undersøker saken videre med familie til seksjonseier, samt forretningsfører. Forretningsfører følger opp og sender bekymringsmelding til kommunen.</p>	<b>Vibeke</b>
	<p><b>Forslag fra Per Terje Larsen om at styret sjekker ut låneordninger for de i sameiet som vil oppleve låneopptak på leilighet som utfordrende m h t kapitalinnskudd vv vedlikeholdsplan.</b></p> <p>Sammen med årsmøtepapirene blir det lagt ved en link på – seniorlån. Vi snakker her om eldre som vil oppleve et låneopptak som problematisk. Legge ved link/alternativt i papirform ved innkallelse til årsmøte. Link legges ved innkallelsen</p> <p><b>Vedtak:</b> Legges frem for årsmøte</p>	<b>Vibeke</b>
		<b>Vedlikeholds komite</b>

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

[www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

	<p><b>Vedlikeholdsplan</b> Styret setter ned en komite som har ansvaret, bestående av;</p> <p><b>Vedtak:</b> Etablert en vedlikeholds komite, bestående av: Elin, Trond, Kjell og Eiliv (Vibeke innkalles til første møte) Selvaag vil bistå med prisanslag. Legges frem for årsmøtet.</p>	
	<p><b>Nye kjellerboder og lampepunkter.</b></p> <p>19.1 ble alle nye kjellerboder lyssatt, alle er fakturert og eiere er fornøyd.</p>	<b>Kjell</b>
	<p><b>HMS, blokkrep, EL bil og vaktmesteransvarlig</b></p> <p><b>Vaktmesteransvarlig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Problem med snø, og vann glatt o.l.</li><li>• Tor har hatt mye å gjøre, med is, snø slaps, regn o.l. Jobbet mye overtid i helger.</li><li>• Strøing av Edelgranveien, vaktmester sier han strør i Edelgranvn hvis han får beskjed av styret, når BK ikke strør godt nok.</li></ul> <p>Blokk 2</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plassert båt i stedet for bil i garasje, bilen parkeres ute. Ringe forretningsfører om saken.</li></ul> <p>Blokk 3</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Utfordringer ift plassering av diverse søppel i oppgang.</li><li>• Klager på en sykkel som står i veien. Sykkel er plassert lovlig.</li><li>• Det er nå 3 lekkasjer fra taket i denne blokken, 2 i 42 og 1 i 44.</li></ul> <p>Blokk 5</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Blokk 5 – HCP parkeringsplass v/blokk 5 er ikke skiltet, kun markert i asfalt. Problem julaften. Må sette opp et skilt ila våren</li><li>• Blokk 5 utfordringer i fm plassering av effekter utenfor dører og oppgang, oppslag i oppganger.</li><li>• Lekkasje fra taket og ned lysåpning/oppgang, samt inn i stue i 62.</li></ul> <p><b>El biler/ladere</b> Vi var offline i desember. Bravida hadde ikke gitt beskjed om at vi måtte bytte simkort. TJ har bestilt simkortene og disse står foreløpig på ham. Trond orienterte. Det er fortsatt svært mange som IKKE har registrert seg.</p> <p><b>Vedtak;</b> Strømmen stenges i disse boksene, på de som ikke har registrert seg i Evlink, innen <b>fredag den 27 januar.</b></p>	<b>Alle</b>

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

[www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

	<p><b>Reforhandlet avtale med Telenor</b></p> <p>Etter samtale med Telenor, fikk styreleder reforhandlet og inngått ny avtale med dem om bredbånd/TV avtale.</p> <p><b>Frihet medium</b> inkl. nettværn gir sameiet en besparelse på kr 250 000 i året, i motsetning til fakturaen for første halvår -23 og påslaget på 133 500,-.</p> <p>Alle boenheter får 260 poeng til å sette opp sitt eget ønske om fordeling på tv/nett kapasitet. De som ikke ønsker å gå inn å endre, forblir fordelingen uendret, og tilsvarende det de har i dag.</p> <p>Tilbudet innebærer innstallering av helt nye rutere og dekodere, uten ekstra kostnad.</p> <p>Avtalen binder oss til 4 nye år, ett som står igjen med gammel avtale samt 3 nye år.</p> <p><b>Vedtak:</b> Styret aksepterer, og slutter seg til ny avtale med Telenor.</p>	<p><b>Vibeke</b></p>
	<p><b>Brannvernrapport –</b> Firesafe har utarbeidet en ny tilstandsanalyse. Det er avdekket flere kritikkverdige forhold fra beboere som fyller opp i kjeller og under trappen med sko. Det er også en avviklede, som må utbedres. Åsterud trenger ikke følge tek17, men rapporten sier at to alarmer må monteres i alle leiligheter. Det vil koste minst kr 1,5 mill. Bravida har sagt at vårt sameie, ikke trenger å følge tek17!</p> <p><b>Vedtak:</b> Vaktmester, Kjell og Mette følger opp alle avvik, og ut kvitterer/rapporterer, når dette er utført. Det må også bringe på det rene om man må installere varslere i alle leiligheter.</p>	<p><b>Mette, vaktmester og Kjell</b></p>
	<p><b>Styreleder orienterer</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bærum kommune, forhåndskonferanse m h t boder og vinduer, tegningen ble oppdatert og ren tegnet i september.<ul style="list-style-type: none"><li>○ Svar ikke mottatt fra kommunen.</li></ul></li><li>2. Forslag om å søke om tilskudd fra BK på sykkelkur.<ul style="list-style-type: none"><li>• Sameiet må i så fall første søke om dispensasjon fra arealplan. Avventer dette til en senere anledning, og anser det</li></ul></li></ol>	

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

[www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

	<p>foreløpig som ikke aktuelt, da vi har god nok plass til sykler i kjellerne og ute om sommeren. Legges inn i utomhusplan.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Gjennomgang av avtaler med leverandører. 5 desember -vaktmesterkompani Morten Myhre, angn oppgaver og reforhandling. Oppfølging i februar, basert på innspill.</li><li>4. Ny avtale med Allianse renhold. Fra januar vaskes det kun hver 14 dag.</li><li>5. Blokkmøter, velge en oppgang-representant – gå på rundgang. Eksempler på oppgaver:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Oppgangs representanter velges på blokkmøte. På rundgang med seksjonseiere</li><li>○ Blokkmøte skal redegjøre for blokkregnskap, dugnader, gå gjennom husordensregler, innstallering av nye rutere/ dekodere våren -23, beslag på verandakasser/fjerne trær og busker og forslag på budsjett for -23</li><li>○ Orienterer om Utomhusplan, hva som er gjennomført vv blokkene.</li><li>○ Minst en fra styret deltar på blokk møte, sammen med blokkrepresentanten.</li><li>○ Alle oppganger har ansvar for snømåking foran sin inngang, samt strø eller issmelt.</li><li>○ Opprydding i trappeoppgang</li></ul></li><li>6. Inngangsdører, fått tilbud på 180 000 for 9 dører ferdig installert, akseptert! Monteres i løpet av februar.</li><li>7. Bravida; Ohlson, pris på innstallering av EL-bil lader ligger på ca 22 000.</li><li>8. Busker og trær i blomsterkassene, lite om noe skjer!<ul style="list-style-type: none"><li>○ Må tas en enhetlig beslutning. Busker - max høyde 50 cm, i praksis en felles forståelse og kommunikasjon på tvers av boligblokkene</li><li>○ Agenda på blokkmøtene må ha den samme agenda</li></ul></li></ol>	
--	---	--

# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

[www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Veranda/balkong, seksjonseiere med gressteppe på gulv, bes fjerne dette, da det holder på fuktighet. Unntak, dersom terrassen er påført ny membran.</li></ul> <p>9. Reparasjon og flise legging i blokk 5, oppg. 58 er gjennomført. Skulle vært en forsikrings sak for flere år siden, fikk aldri oppgjør.</p> <p>10. Lekkasje i blokk 4, 5 og 3 – mulig kondens</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Representant fra Protector har vært og besiktiget alle skader.</li></ul>	
	<p><b>Møte med advokat Lindstrøm 19.1.2023</b></p> <p>Nestleder, styreleder og Teknisk sakkyndig Mats Devold hadde 19.1, møte med advokat Marcus Lindstrøm. Det var et positivt og interessant møte. Sameiet har Rettshjelp forsikring på kr 500 000. Sameiet har igangsatt sak mot Isotak som la om takene i 2008/9. Saken/skadeomfanget blir meldt inn til Protector av advokaten</p> <p>Nøkkelord for saken er; FIKK styre eller BURDE styre hatt kunnskap om kontraktsbrudd og alvorlige feil m h t takomlegging i 2009? Konklusjo; - <b>nei de var i god tro</b>. Alt er etter boka, være seg bygg møter og befaringer på takene. Styreleder har gjennomgått styreprotokoller, kontraktene med Isotak, fakturaer, datoer for byggmøter og befaringer på takene. Full oversikt er sendt advokaten.</p> <p>Isotak vil nå få et brev med en utbedringsfrist av -grove forsømmelser, basert på avtalevilkår som er bekreftet gjort, men ikke utført. De må legge om dampspærre i h t avtalen og viktigst innfesting av isolasjon - 4 cm ned i betong-taket. Det ligger som kjent delvis og helt løst. Sameiet er innenfor foreldelsesfristen på 3 år, + ev. inntil 10 år, men vi forholder oss til Lindstrøms utgangspunkt; - foreldelsesfristen løper fra da sameiet/styret ble kjent med forsømmelsene – i februar -22 Forbereder sak til tingretten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Styreleder oversender all relevant informasjon i anledning saken, som beviselige funn -bilder fra takomlegging og bilder fra tak 6, der innfestningene/stroppene er løse eller fraværende og dampspærre ikke er lagt forskriftsmessig med oppbrett mot gesims og alle gjennomføringer, som sluk, luftekanaler osv.</li></ul>	<p><b>Vibeke og Trond</b></p>



# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

[www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

	<ul style="list-style-type: none"><li>Dampsperran ligger derimot mellom 5 og 20 cm fra. Vannet/kondensen kan derfor renne rett ned på betongen og videre. Isotak har fakturert i h t avtale, men unnlatt å gjøre det.</li></ul> <p>Trond og Vibeke orienterte</p>	
	<p><b>Eventuelt</b></p> <p><b>Låssystem på Åsterud</b> Et system som ikke lengre er patentert, medfører risiko for at nøkler kan kopieres hos ikke autoriserte nøkkelprodusenter i nærheten. Legges inn i vedlikeholdsplanen. Limi ber om tilbud/kostnadsoversikt.</p> <p><b>Bytte av bank.</b> Åsterud må skifte fra Nordea til OBOS-Banken, pga overdragelse fra Hammersborg til Obos som forretningsfører. Dette blir sameiets nye driftskonto, med litt bedre betingelser. Styreleder har mottatt denne for signering. Kan endres dersom bytte av foretningsfører. Lånet vårt blir stående i Handelsbanken.</p> <p><b>Årsmøte gjennomføres i Åsterudstuene mandag 27.3 kl. 18.00.</b> Neste møte er berammet til 16.2</p> <p><b>Alle blokkrepresentanter må ha gjennomført blokkmøte i god tid før årsmøte, med innkalling minst 10 dager før.</b></p>	<b>Vibeke</b>