

Informasjon fra styret i Åsbråten Borettslag

18. august 2022

Pergola for alle!



Foto: Valeria Araya.

Som de fleste nok har sett, er det i løpet av juli måned dukket opp en flott pergola på det store tunet ved nr. 36 – 38. En arbeidsgruppe bestående av Valeria (hovedpådriver) og Elvira Araya i nr. 36 og Fernando og Alexander Serrano i nr. 52 har gjort en kjempejobb for borettslaget! Etter innvilget søknad til styret, dekket borettslaget utgiftene til innkjøp av materialer, og arbeidsgruppen har brukt av sin fritid på prosjektet.

Styret synes dette ble et kjempefint resultat, og vi håper pergolaen blir brukt av mange. 😊

Men vi må ha noen regler:

Alle må rydde etter seg, oppføre seg pent, ikke røyke. Spis gjerne i pergolaen, men ikke søl. Bidra til å passe på og holde området rent og ryddig.

Arbeidsgruppen har brukt og bruker mye av sin fritid for oss alle. De har jobbet utallige timer med å gjøre hele området til en vakker blomsteroase alle kan nyte. Vær vennlig og respekter dette og pass på både pergola og blomsterbed. Ikke tråkk i bedene eller dra opp blomstene.

Dessverre har det vært noen tilfeller av tyverier og ødeleggelse.

Planlagt sommerfest avlyses. 😞

Det blir dessverre ikke arrangert sommerfest som planlagt. Vi skulle sperre av hele området fra nr. 60 til nr. 38. Det skulle bl.a. grilles og arrangeres leker for barna.

Den samme gruppen som har bygget pergolaen melder at de har mistet viljen til å gjennomføre festen fordi det bl.a. har blitt stjålet sekker med jord og golvplater fra pergolaen. Når de har lagt så mye arbeid ned i dette området er det forståelig at slike hendelser demper gleden ved å fortsette. Styret beklager dette sterkt og håper de finner inspirasjonen igjen eller at andre vil ta på seg jobben.

Styret kan dessverre ikke ta over da det er andre krevende saker vi må bruke ressurser på.

Fasadeprosjektet.

Som vi har informert om før, fikk styrets forslag til fasadeprosjekt flertall på ekstraordinær generalforsamling 19. mai. Styret informerte om at fasadeprosjektet ville settes i gang.

Entreprenøren er klar til å starte, og vi har fått oppdaterte priser pr. juni. Vi har fått tilsagn på lån fra en av tilbyderne, og kan fort få et lånetilbud til.

Etter det har det skjedd to ting:

Varslings sak til USBL.

Først sendte en andelseier en varsling til USBL 7. juni, gjengitt under:

jeg sender en epost på vegne av en god del av andelseierne i Åsbråten borettslag. Vi har behov for bla råd mht mistanke om juks ved avstemning i generalforsamlingen og hva vi kan gjøre. Vi har heller ingen tillit til styreleder og mener han har misligholdt sine forpliktelser. Prosessen mht prosjekter som må gjennomføres i borettslaget, prosessen ved avstemning, samt å nekte innsyn i rapporter som er skrevet og økonomi styring, er blant annet noe vi ønsker avklaringer på. Dette har andelseierne ytret ønske om men dette har blitt avvist. Vi ønsker ny styreleder, ny vurdering av prosjekter, samt ny troverdig og lovlig avstemning. Hvordan kan vi gå frem?

Usbl svarte det må en ekstraordinær generalforsamling til og at det det må være 10% oppslutning etter borettslagsloven § 7 -5:

§ 7-5. Ekstraordinær generalforsamling

(1) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønskjer skal takast opp.

Styrets svar på dette er at det ikke var juks ved avstemningen.

Tillit til styreleder bestemmes av generalforsamlingen. Ved forrige ordinære generalforsamling ble styreleder valgt uten innsigelser.

Styreleder har ikke misligholdt sine forpliktelser. Heller ikke resten av styret.

Det er ikke nektet innsyn i noen rapporter og økonomistyring. Borettslagets regnskap for 2021 ble godkjent på ordinær generalforsamling 26. april.

Styret har ikke fått krav om innsyn i noe som helst, og et slikt krav må det evt. stilles formelle krav til, bl.a. noe så grunnleggende som skriftlighet.

Påstandene i varslingen er usanne og er et alvorlig angrep på et styre som arbeider for borettslagets beste. Det er de som fremsetter påstander om juks som skal føre bevis for at det de hevder er sant eller sannsynlig. Det har ikke vært fremlagt noe slikt.

Slik bakvasking av styrets medlemmer, og her spesielt av styreleder, er en fare for det vi har av demokrati i borettslaget. Hittil har vi stort sett vært foruten slikt, og det har vært en av styrkene til Åsbråten borettslag. Hvem er villig til å sitte i et styre eller som styreleder når beboere sprer usannheter? Flere borettslag sliter med rekrutteringen til verv og må leie inn profesjonelle til store kostnader. Det hadde vært en trist utvikling om vi må gjøre det her og.

Styret bruker USBL i sitt arbeid. Selv om de arbeider for styret, har de en plikt til å reagere dersom de oppdager uregelmessigheter. Revisor har det samme. USBL og revisor har ingenting å utsette på Åsbråten borettslags styre.

Krav om informasjonsmøter og ny ekstraordinær generalforsamling

Styret mottok 14. juni pr. epost to skriv med signaturer fra til sammen 22 andelseiere.

En av underskriverne har meddelt styret at vedkommende trekker sin signatur.

21 andelseiere er mer enn 10%.

Det ene skrivet har fem kulepunkter, det andre fire, men med et håndskrevet notat.

Kulepunktet som bare er på det ene arket, sier: «Andre punkter andelseiere ønsker å ta opp som ikke er kommet frem i dette dokumentet.»

Vi gjengir skrivet med håndskrevet notat her:

Ny ekstraordinær generalforsamling

Dette er et dokument som vil inneholde underskrifter fra personer som krever ny ekstraordinær generalforsamling samt oversikt over hva som skal tas opp. Det må være minst 10 prosent av borettslagets andelseiere som krever og skriver under for at styret skal kunne kalle inn til ny ekstraordinær generalforsamling.

§ 7-5 i borettslagsloven sier : " Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar som sammen har minst ein tiandel av røystene, krev det og samtidig seier kva saker dei ønsker skal takast opp"

Med dette krever de som har skrevet under på dette dokumentet ny ekstraordinær generalforsamling og ønsker at følgende skal tas opp:

- Nytt informasjonsmøte hvor innspill i fra andelseierne skrives ned og besvares informativt, helst med referanse til fagpersonell som har uttalt seg på området.
- Innsyn, transparens og åpenhet. (Andelseiere som ønsker innsyn i dokumentasjon, som er bakgrunn for avgjørelsen styret har tatt mht til forslagene lagt frem på siste ekstraordinære generalforsamling skal være mulig å få innsyn i)
- Vurdering av tilstandsrapporten mht borettslaget, som er initiert av styret skal vurderes av flere uavhengige fagpersonell på området.
- Flere alternativer for andelseierne å stemme over (hvis mulig), på bakgrunn av informasjon innhentet av uavhengig fagpersonell på området. (Borettslagets tilstand har kun blitt vurdert av Dagligleder som er leid inn av styret). *Benk forslag fra skriv GF.*

Hele prosessen og det styret har arbeidet med, er ikke nødvendig at gjøres på nytt, men må bygges videre på for å styrke eller avklare om det finnes andre alternative løsninger. Dette må involvere ekspertise fra uavhengige fagpersoner. Nytt informasjonsmøte hvor andelseiere får komme med spørsmål, innspill og forslag til punkter som skal tas opp ønskes. Svarene burde være utfyllende og helst besvart av uavhengige fagfolk. Dette vil danne en større forståelse for hvorfor man må ta de valgene man stemmer over og danner også tillit til avgjørelsen man stemmer for.

Underskrifter Andelseiere:

Blokkbokstaver / Underskrift.

Styret behandlet saken på styremøte 20. juni og vedtok å avholde to informasjonsmøter og en ekstraordinær generalforsamling. Det var ikke mulig å begynne på dette arbeidet før sommeren. Styret vil komme med informasjon når vi har fått organisert dette.

Kravet er formelt sett ikke gyldig etter vedtektene da det kun er én andelseier som har fremsatt det, men styret har valgt å se det som legitimt likevel.

Styrets kommentarer til kravene

Når vi leser hvem som har signert de to dokumentene, er det tydelig at kun en svært liten del av de deltok på informasjonsmøtene vi arrangerte i mai før e.o. generalforsamling. Det er synd, for mange fikk informasjon de ikke hadde visst om før. I møte nr. 2 hadde styret funnet frem opplysninger som ble etterspurt i første møtet.

Det er helt tydelig at mange ikke tar til seg informasjonen styret gir ut til alle. Styret har siden fasadeprosjektet startet i 2016 informert grundig i form av skriv i alle postkasser. Alt ligger tilgjengelig på borettslagets websted. Protokoller fra generalforsamlinger finnes også der.

Andelseiere har et eget ansvar for å gjøre seg kjent med informasjonen styret gir ut.

Styret har ingen «hemmelig rapport» vi ikke vil dele. Vi har gjennom hele fasadeprosjektet prøvd å informere så godt vi kan. Det er ingen hensikt i å gi alle et dokument du trenger byggmesterkompetanse for å forstå, styret må bare prøve å formidle så godt vi kan.

OBOS har utarbeidet en detaljert kravspesifikasjon som beskriver alt som skal gjøres i prosjektet. Dette tekniske dokumentet var grunnlaget alle entreprenørene fikk i anbudsinnbydelsen. Det har ingen hensikt å dele ut dette, og det ville ikke OBOS gått med på. Vi har en brannteknisk rapport vi har referert fra før. Den er lettere å lese og kan deles ut.

Denne påstanden i kravene er ikke riktig: «(Borettslagets tilstand har kun blitt vurdert av Dagligleder som er leid inn av styret.)»

Daglig leder av Servicesentralen har deltatt i arbeidsgruppen sammen med styret og OBOS. OBOS og tidligere USBL har stått for hovedgjennomgangen av borettslagets tilstand. Daglig leder har byggmesterkompetanse og har fungert som styrets ressursperson med oppfordring til å stille kritiske spørsmål.

Det skrives mye om «uavhengige fagfolk».

Styret arbeider på vegne av andelseierne i borettslaget til borettslagets beste. Styret har brukt fagfolk fra USBL og OBOS. De er dyktige og helt uavhengige fra entreprenørene. Skal fagfolkene være uavhengige av styret? Det blir ikke riktig. Enten tror man at styret gjør en god jobb og har tillitt, eller så får man velge et annet styre.

Skal vi ha en ny analyse av fasadeprosjektet, vil det koste anslagsvis 150 – 200.000 å engasjere f.eks. OPAK for en ny gjennomgang. De vil mest sannsynlig komme til samme resultat som de andre fagfolkene, så det er som å kaste penger ut av vinduet.

Feilene på fasadene er der, takene som må skiftes ut ligger der. Alle fagfolk kan se hva som er feil. Feilene omtalt i brannrapporten må tas på alvor. Løsningene som er fremlagt, er også

løsninger de fleste fagfolk vil gå god for. Det er dyrt, men vi vil få et borettslag som vil stå seg i 40 år til. Og det blir lavere utgifter til energi for alle.

Uansett hva en ekstraordinær generalforsamling vil bestemme, må det som må gjøres, utføres en eller annen gang. Gjøres det ikke nå, vil kostnadene øke.

Kronologisk historikk fasadeprosjektet

Høst 2016 – styret starter kartleggingsarbeidet med fagfolk fra USBL.

Gjennom hele 2017 - fortsetter arbeidet med å utrede forskjellige muligheter.

5. mars 2018 - Generalforsamlingen vedtok å utsette vedtak om valg av materialer og metode. Gf. ville ha flere alternativer.

Utover i 2018 - USBL arbeider med flere undersøkelser, bl.a. av tilstanden på blokkene under platene. Der så det bra ut.

7. februar 2019 – generalforsamlingen vedtok å ikke gå for sementbasert materiale og ikke å skifte metallplater på blokkene. Vi vedtok å skifte ut all trekledning og legge ekstra 5 cm isolasjon utenpå den gamle. En slags beslagsløsning ble skissert på langveggene for å sørge for lufting under taket samt forlengelse av taket over kortveggene. En stor del av taket måtte tas ned langs alle vegger for å dette til.

Vår 2019 - Styret ber USBL og OBOS om tilbud på prosjektledelse til utførelse av fasadeprosjektet.

August 2019 – Styret velger OBOS til prosjektledelse og danner arbeidsgruppe med OBOS og daglig leder på Servicesentralen. Det blir tidlig åpenbart at løsningen USBL har skissert ikke er godt nok faglig gjennomførbart. Takene viser seg å være så dårlige at de må byttes, og det er ikke mye dyrere enn det USBL hadde skissert. Gevinsten er nye tak som holder lenge. Gruppen fant også ut at det var lurere å skifte ut all isolasjon med moderne bedre type.

November 2019 – arbeidet skrider fremover med rapport fra brannkonsulent og arkitekt hjelp.

Februar 2020 – kravspesifikasjonene og nøyaktig beskrivelse av prosjektet sendes ut til tre entreprenører for å få anbud.

12. mars 2020 - Pandemien stenger ned Norge. Det er ikke lenger mulig å ha fysiske møter.

25. mars 2020 – Anbudsdokumentene leveres fra entreprenørene. Styret velger entreprenøren med det lavest prisete tilbudet. På grunn av pandemien var det ikke mulig å gå videre med nødvendige informasjonsmøter og generalforsamling.

8. juli 2020 – Grundig informasjon om fasadeprosjektet deles ut til alle.

Høst 2021 – Pandemien avtar, men høye priser på materialer gjør at styret i samråd med OBOS venter med å starte opp fasadeprosjektet igjen. Styret har hele tiden diskusjoner internt.

Februar 2022 – Styret får etter møter med OBOS og entreprenøren oppdaterte tall.

Mai 2022 – Styret arrangerer to informasjonsmøter, og ekstraordinær gf. 19. mai vedtar styrets forslag til gjennomføring av fasadeprosjektet samt låneopptak på 95 millioner kr.

Juni 2022 – Styret mottar krav om informasjonsmøter og ny gf.

De som ønsker det, kan finne alt styret har delt ut av informasjon på borettslagets websted.

Når har et styre og en styreleder tillitt?

Generalforsamlingen velger styre og styreleder. De sitter så lenge flertallet i generalforsamlingen har tillitt til dem.

Hvilke lover og regler gjelder for styrets arbeid?

Styrets arbeid reguleres av Lov om burettslag (finnes på Lovdata) og borettslagets vedtekter (finnes på borettslagets websted).

Hva bestemmer prisen på en bolig i et borettslag?

Det er ikke kun hvordan din bolig fremstår, som gir prisen ved et salg. Når du kjøper bolig i et borettslag, kjøper du en andel av hele borettslaget med rett til å bo i din bolig. Forfaller bygningene rundt deg, mens din bolig er tipp-topp, vil likevel prisen du kan få synke. Da vi skiftet tak på alle blokkene, eller når vi reparerer garasjeanleggene, eller installerer ladeanlegg, da stiger verdien på alle boligene, også for de som ikke har garasjeplass eller bor i rekkehus/småhus.

Er det dyrt å bo i Åsbråten borettslag?

En 4-roms (105 kv.m) i småhus har månedlige utgifter på kr. 5.739. Tar man bort TV/internett kr. 419 og varmtvann/radiatorvarme kr. 1.628, blir felleskostnadene kr. 3.692. Det er ikke mye i Oslo. Økningen skissert i fasadeprosjektet vil ikke gjøre det unormalt dyrt å bo her.

Styret ønsker alle en god ettersommer!



Kontaktinformasjon

Beboere kan kontakte styret pr e-post asbraten.borettslag@multinett.no, telefon 23 16 98 94 når det er åpent styrekontor, brev i postkassen utenfor styrekontoret (Åsbråttstien 17) eller besøke styrerommet hver mandag kl. 17.30 – 18.30.

På internettssidene til borettslaget <http://www.asbratenborettslag.no> finnes generell informasjon om borettslaget, men også tidligere utsendte informasjonsbrev. Se under linken [Siste nytt](#).