

Informasjon fra styret i Åsbråten Borettslag

29. november 2013

Felleskostnader 2014

Under budsjettarbeidet bestemte styret å beholde felleskostnadene på samme nivå i 2014 som i år. Eneste endringen er indeksregulering av prisen for TV og HDPVR, det går opp fra kr. 242,- til kr. 247,- pr. mnd.



Oppussing oppganger

Arbeidet med oppussing av fire oppganger er godt i gang. Oppgang 1, 2, 15 og 16 tas nå. Vi har planlagt å pusse opp 34, 35, 36, 37 og 38 neste år.

Veggene og taket males og mesteparten av gulvbelegget skiftes ut. Styret håper resultatet vil bli bra og dette øker trivselen. To av oppgangene vi tar nå hadde stort vedlikeholdsbehov.

Radonmåling

Det har blitt funnet radonverdier over tiltaksgrensen noen steder i våre naboborettslag. Vi vil derfor gjennomføre radonmålinger i enkelte leiligheter hos oss også. Vi har kjøpt inn målebokser til 60 leiligheter. En fra styret vil dele ut målebokser til de aktuelle beboerne i boliger på bakkeplan. Boksene skal stå to måneder på anviste plasser i leiligheten før de samles inn.

Åsbråten borettslag ligger ikke i et område spesielt utsatt for radon, men det kan være store lokale forskjeller. Det kan være benyttet fyllmasse med radonholdig bergart annet steds fra.

Økonomi



Styret har budsjettert med en nedgang i disponible midler i 2013 på kr. 300.000, fra kr. 2,7 mill. til kr. 2,4 mill. Vi har også budsjettert med en nedgang i 2014 på kr. 375.000.

Egentlig burde vi dekket dette opp med økning av felleskostnadene, men vi velger å holde de konstante.

I 2014 betaler vi siste avdrag på to av husbanklånene, de to andre nedbetales 1. januar 2015 og 1. januar 2016. Dette vil merkes på borettslagets økonomi. Vi har de senere årene betalt kr. 2,86 mill. i årlige avdrag på husbanklånene.

Vi har et lån i DNB på kr. 6,4 mill. som betales ned i 2032.

Dette styret vil oppfordre senere styreverter til å være forsiktig med å redusere felleskostnadene for mye da vi har en del vedlikeholdsoppgaver som må løses i nær fremtid.

Fjernvarmen

Styret fikk på siste generalforsamling fullmakt til å vurdere om borettslaget skal melde seg inn i en fremtidig organisasjon for brukere av fjernvarme. Foreløpig er en slik organisasjon ikke etablert. Medlemmer av styret har deltatt på seminar arrangert av Holmlia Fjernvarmeprosjekt.

Bakgrunnen for dette er at Hafslund som monopolistleverandør i liten grad tar hensyn til brukernes interesser. Vi kan nevne manglende vedlikehold av fjernvarmenettet Hafslund er ansvarlig for, ensidig oppsigelse av avtaler/manglende vilje til å inngå fellesavtale og høy pris på fjernvarmen.

Samtidig begynner fjernvarmeanlegget å bli så gammelt at store vedlikeholdsoppgaver venter. Vi må da spørre oss om det vil være lønnsomt å fortsatt bruke fjernvarme eller om det vil være bedre å gå over til elektrisk energi til oppvarming og varmtvann.

Noen faktorer vi må ta hensyn til:

- Den delen av fjernvarmeanlegget borettslaget er ansvarlig for (tertiærnettet) består av rør som ikke kan skiftes ut. Vedlikehold av dette betyr kort sagt å legge nye rør. Det er kostbart.
- Tap i anlegget er beregnet til 12%. Vi betaler for all energi vi tar ut av varmevekslerne, men mister 12% på veien til beboerne i form av lekkasjer og varmetap.
- Fellesmåling kontra individuell måling av forbruk gir et merforbruk på 15%. P.g.a. fjernvarmeanleggets layout er det ikke mulig å få til individuell måling til en fornuftig pris.
- Prisen for fjernvarmen følger spotprisen for strøm. Tidligere fikk vi 10% rabatt p.g.a. antatte lekkasjer/varmetap, men Hafslund vil ikke lenger gi oss den rabatten.
- Lekkasjer i rørene kan gi store skader da vann kan renne lenge før det oppdages. Ved feil på strøm bryter sikringer strømmen på brøkdelen av et sekund.

Søppel

Det er stadig noen i borettslaget som gir totalt blaffen i vanlige retningslinjer for søppelkasting. Noen få ødelegger for flertallet. Vaktmester plukker søppel på gangveiene, rydder søppel ved papirkontainerne, i bodgangene i blokkene og ellers i området. Alle vi som bor her må betale en stor del av felleskostnadene våre for opprydding. De fleste av oss blir oppgitte og irriterte av slik idiotisk oppførsel. Er det slik vi vil ha det?



Reglene for søppelhåndtering er ikke vanskelige:

- Alt vanlig husholdningssøppel pakkes i poser som knyttes godt igjen. Styret anbefaler at folk følger kommunens kildesorteringsordning med grønne og blå poser. Posene dyttes helt inn gjennom åpningen. Ikke la for små barn ha ansvaret for dette.
- Papir kastes i papirkontainerne. Er det fullt, ta papiret hjem og prøv en annen dag. Ikke sett noe ved siden av papirkontainerne.
- Grovavfall kan leveres gratis på Grønmo. For de som ikke har bil, har vi ordningen med åpen Carport en gang i måneden.
- Glass og metall kastes i kommunens kontainer nedenfor Carporten.
- Nærbutikkene har mottak av lysrør/-pærer, batterier og småelektrisk avfall.
- Spesialavfall leveres kommunens mottak flere steder i bydelen.
- Ved kjøp av nye elektriske apparater har selger plikt til å ta imot kasserte tilsvarende produkter.

Irriterer du deg over søppel der du går tur eller til og fra jobb, plukk det opp og kast det riktig sted. Da slipper du å irritere deg neste gang du går forbi. Plukker vi «tre om dagen» vil det fort se bedre ut her.

Husk på parkeringsreglene!

Parkerer dere ute, -pass på at dere har riktig oblat i bilvinduet. Dere som er nyinnflyttete, har ny bil eller skiftet frontrute kan få parkeringsgebyr hvis dere ikke kommer på styrevakten og får oblat. Er det flere dager til styrevakten, gå til Servicesentralen for midlertidig p-bevis. Parkeringsreglene finner dere på borettslagets nettsider.

Resultat utskifting brannslukkere

Styret startet utskiftingen av brannslukkerne og røykvarslerne i mai. Hoveddelen av beboerne leverte de gamle og hentet de nye apparatene slik de fikk informasjon om. Pr. 19. august var det 48 av 198 beboere som ikke hadde byttet. 23. september var det 11, og 21. oktober 5 stk. De som ikke byttet slik de fikk beskjed om har mottatt flere purrebrev. Styret har nå gjort sitt i denne saken og håper det ikke blir noen branntilløp i de boligene der beboerne ikke gidder å bytte ut brannsløkkerutstyret.

Dyrehold

Vi minner om reglene for dyrehold i borettslaget. Alle hunder og katter skal registreres. Skjema og regler for dyrehold ligger på borettslagets nettsider. Hunder **og katter** skal føres i bånd på borettslagets område.

Multinett, nedkobling fasttelefoni

Multinett melder om at telefonsentralen i Rosenholmveien, som er sentralen for fasttelefonianlegget, må legges ned. Hafslund trenger lokalene selv, og har sagt opp kontrakten. Fasttelefoni skal uansett fases ut i 2017, så flytting og omkobling ville kostet uforholdsviss mye for tiden som er igjen. Nedkoblingen skjer 31/12-13. Nærmere informasjon finner dere på vårt nettsted under [Siste nytt](#).

Multinett, dårlig utstyr tilkoblet nettet

Multinett melder om problemer enkelte steder der beboere ikke får god nok internettforbindelse. Målinger av støy viser at enkelte har koblet opp ikkeautorisert utstyr eller foretatt ufagmessige endringer på kablingen i boligen. Vi ber dere om å lese info om dette på borettslagets nettsider under [Siste nytt](#).

Kontaktinformasjon

Beboere kan kontakte styret pr e-post asbraten.borettslag@multinett.no, telefon 23 16 98 94 i kontortiden, brev i postkassen utenfor styrekontoret (Åsbråttstien 17) eller besøke styrerommet i kontortiden 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](#).