

# Informasjon fra styret i Åsbråten Borettslag

5. mars 2025

---

## **Varsel om ordinær generalforsamling tirsdag 29. april**

Ordinær generalforsamling avholdes **tirsdag 29. april kl. 19** i Storstua på grendehuset, over Åsbråten servicesentral. Innkalling med saksdokumenter sendes ut til alle før generalforsamlingen.

Frist for levering av saker fra andelseiere til generalforsamlingen: **onsdag 2. april**. Saker skal leveres skriftlig og helst på fil. Bruk epost eller styrets postkasse.

**Fire styremedlemmer og alle varamedlemmene er på valg.** Ønsker du å delta i styrearbeid, meld din interesse til styrets epostadresse.



Styret oppfordrer alle beboere til å delta på generalforsamlingen, som er borettslagets øverste organ, der beboerne med sin stemme har innflytelse på borettslagets drift. I tillegg kommer det fram grundig informasjon om borettslagets økonomiske tilstand og styrets arbeid og planer. Spørsmål som krever arbeid for å finne svar på, bes stilles på forhånd.

## **Fasadeprosjektet og rehabiliteringen av frittstående boder og felleshus**

er under avslutning. Alt tilhørende prosjektene skal ryddes vekk og grøntområder skal etter hvert settes tilbake til god stand. Noen arbeider må vente til det er tint. Et strøk med maling på frittstående boder og felleshus bestilles til våren.

## **Lån**

Fordi låneopptaket til fasadeprosjektet gikk over en periode på mer enn ett år, har vi to lån. Ett på 50 mill. og ett på 45 mill. Styret får disse slått sammen til ett lån med samme betingelser. Det blir 12 terminer pr. år, og avdrag begynner å løpe i april 2026.

## **Uteparkeringen**

tilbakestilles til slik den var før utenom at vi beholder HC-plassen ved innkjøringen til garasjen og de to plassene nederst mot Nordåsveien. Det blir ikke lov å parkere mellom Fretex-boksen og nøkkelstolpen. HC-plassene øverst mot bommen gjenetableres ikke.

## **Lukk bommene!**

Pga. sikkerheten til barna våre og fordi kjøring av biler forstyrrer, skal bommene holdes mest mulig igjen. Lukk bommene når du passerer! Ikke la bommen stå oppe hvis du **må** kjøre inn. Selv om du ikke har åpnet bommen, kan du lett lukke den. Hele boområdet er lekeplass for barn og definert som gang- og sykkelvei.

## **Ødeleggelse av bommene**

Dessverre har flere bomber blitt utsatt for hærverk. Vi har måttet kjøpe inn to nye, og vaktmester har hatt mye arbeid med å reparere det som er mulig. Styret ber folk rapportere inn hvis dere ser noe. Vi har en sak gående mot fører av lastebil som ødela en bom. Vi forventer å få erstattet kostnadene borettslaget ble påført.

## **Farlig kjøring**

På gang- og sykkelveier er fartsgrensen gangfart. Alle veiene inne i borettslaget og veien mellom Grensa og Åsbråten er gang- og sykkelveier. Vi observerer stadig hensynsløs kjøring og vil politianmelde grove tilfeller.

Styret skal etter hvert bygge flere fartshumper i borettslaget.

## **Manglende registrering av biler -husk oblat!**

Styret har lagt merke til at mange med egne p-plasser i garasjeanleggene ikke har merket bilene sine korrekt. De med fast plass skal parkere inne og ha grønt oblat. Har man ikke fast plass, må man parkere ute og ha rødt oblat.

Når styret gjennomfører p-kontroll inne i garasjene er det mange som vil få gebyr. Sørg for at dette er i orden. Ta med vognkort og legitimasjon på styrevakten hver mandag kl. 17.30 - 18.30, så ordner vi oblat!

Det er ikke lov å parkere biler registrert på beboere fra nærliggende borettslag hos oss. Se trafikk- og parkeringsreglene her: <https://asbratenborettslag.no/regler/Trafikk-ogparkeringsregler.pdf>

## **Uteladeplasser**

er kun for de som ikke eier eller leier egen garasjeplass. Man skal kun parkere bil der når den lades. Vis hensyn til andre som også vil lade.

Noen ganger blir ladingen midlertidig stoppet av systemet, og det er slik anlegget skal virke. Brukes det mye strøm i ladeanlegget, kan tilgjengelig strøm bli porsjonert ut. Tilgjengelig strøm til lading kan også reduseres hvis det er høyt forbruk i husholdningene. Som regel får man ladet nok i løpet av natten.

Styret har blitt informert om at det tidvis er fullt på ladeplassene for elbiler, i tillegg er det lagt frem påstander om at enkelte låner ut ladeplass til beboere i andre borettslag.

Dersom man ser biler uten gyldig rødt oblat, ta gjerne bilde av bilen slik at styret kan følge opp. Vi må ha registreringsnummeret. Parkeringselskapet utsteder gebyr. (Kortvarig lading for gjester tillates. Det er generelt forbud mot parkering fra nærliggende borettslag.)

Vi ser fortløpende på behovet for å åpne opp flere ladeplasser. Vi har nylig utvidet med to plasser til. Styret oppfordrer alle til å være solidariske og ikke bruke ladeplassene som parkeringsplass. **Ladeplassene skal kun brukes under lading.**

Grunnen til at vi ikke har låst opp alle ladeplassene enda, er hovedsakelig at vi da får færre vanlige langtidsparkeringsplasser.

Husk at det kun er andelseiere uten egen parkeringsplass som kan benytte uteladingen. Eiere (og leiere) av egen p-plass må kjøpe lader. Det er svært kostbart å etablere uteladeplasser, så vi må klare oss med de vi har. Derfor begrenses tilgangen strengt.

Parkering på alle plasser er underlagt reglene som ligger på borettslagets websted: <https://asbratenborettslag.no/regler/Trafikk-ogparkeringsregler.pdf>

## **Rydding av hager / Makshøyde på gjerder og hekker**

Styret vil være strengere når det gjelder å håndheve regler for uteområder. «Private» hager er fellesområde som er tillatt forvaltet av andelseier. Hvis ikke området holdes vedlike, kan borettslaget ta tilbake hagen som fellesområde. Kostnad for opprydding/tilbakestilling vil faktureres andelseier.

Styret opplyser om at maks høyde på gjerder er 1,6 m., og hekker er maks høyde på 2 m. Målt utenfra. Hvis ikke hekker beskjæres til riktig høyde og gjerder avkortes, vil styret engasjere vaktmester eller andre fagfolk på andelseiers regning.

## **Spørring om IN-ordning, -interesseundersøkelse**

Resultatet fra undersøkelsen ga et litt magert resultat. Ikke så mange var engasjert i spørsmålet. Totalt ble det 6 ja og 29 nei. Styret konkluderer med laber interesse, men tydelig overvekt til nei.

## **Viktig om utskifting av ventilatorer!**

(En informasjon vi har kommet med mange ganger før.)

Ved utskifting av ventilatorer på kjøkken i småhus/rekkehus **må det ikke settes inn ventilator med motor.** I småhus/rekkehus er det kun Villaventkompatibel-styringsenhet som kan brukes. Den styrer utsugsviften på loftet. Setter du inn egeninnkjøpt vifte med motor, ødelegger du utluftingen av leiligheten din ved at leilighetens utluftingssystem slutter å virke. Det du oppnår da er å dytte luft fra kjøkkenet inn i et passivt rørsystem slik at kjøkkenluften kommer ut på badet og andre steder i leiligheten din. Det vil fort oppstå problemer med for høy fuktighet og du kan få råte i leiligheten din og vann i luftekanaler/utsugsvifte.

I **blokkleilighetene** er det et felles avtrekkssystem der kjøkkenvifter med motor på luftekanalen vil ødelegge effekten av avtrekkssystemet. Avtrekksventilene må ikke tildekkes.

Motorisert vifte med kullfilter ikke tilkoblet luftekanalen (omluft) er greit.  
Reparasjoner p.g.a. slike feilinstallasjoner må eier av boligen bekoste selv.

Utskifting av defekt Villavent bekostes av borettslaget når den defekte enheten kan kontrolleres av Servicesentralen.

Alle ventiler til avluftsanlegget må rengjøres jevnlig for at de ikke skal tettes av støv.  
Styret anbefaler at ventilene tas av og at det støvsuges forsiktig inn i kanalene uten å skade veggene i kanalen.

Pass på at ikke alle lufteventilene over vinduene er lukket. For at luften i din bolig skal kunne skiftes ut, må det komme frisk luft inn et sted.

Har du spørsmål rundt dette, ta kontakt med styret eller Servicesentralen.

## ***Kaldloft rekkehus og uteboder***

(En informasjon vi har kommet med mange ganger før.)

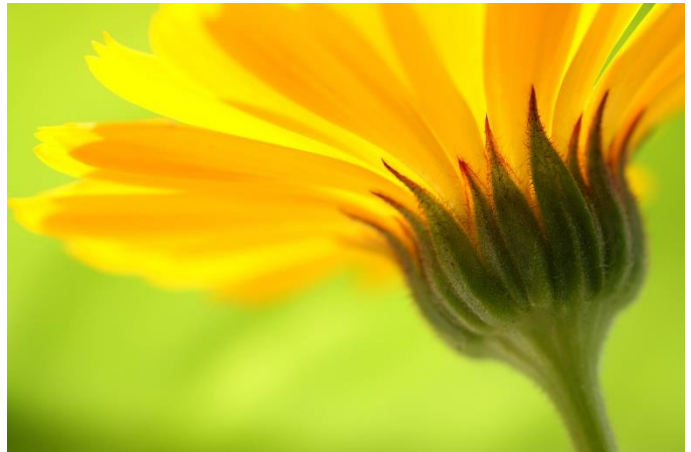
Kaldloftene i rekkehusene er regnet som fellesareal. Det står tekniske installasjoner der (viftemotor for avlufting) som borettslaget skal kunne ha tilgang til.

Det er ikke lov å bygge ut kaldloftene eller uteboder. Eventuelle ulovlige utbygginger må tilbakestilles på eiers kostnad.

Det er tillatt å bruke loftet til lagring hvis man passer på å ikke trykke ned isolasjonen mellom bjelkene. Bruk plankegulvet som er bygget på alle loft. Luken opp til loftet må holdes lukket og tett slik at ikke fuktig, varm luft fra boligen stiger opp på loftet og kondenserer.

Kaldloftene er isolert ned til boligen, yttertaket er uisolert og luftes ut fra spalter under takskjegget. Ødelegges dette med ufagmessig arbeid, kan store råteskader oppstå, -med kostnader andelseier må betale.

**Styret ønsker alle  
en riktig god vår!  
(når den kommer....)**



## ***Kontaktinformasjon***

Beboere kan kontakte styret pr e-post: [asbraten.borettslag@multinett.no](mailto:asbraten.borettslag@multinett.no), brev i postkassen utenfor styrekontoret, Åsbråttien 17, eller besøke styrerommet hver mandag kl. 17.30 – 18.30. Henvendelser vil bli besvart så raskt som mulig.

På hjemmesiden til borettslaget [www.asbratenborettslag.no](http://www.asbratenborettslag.no) finner du informasjon om borettslaget, vedtekter, husordensregler og tidligere utsendte informasjonsbrev. Se under linken «Siste nytt».