

# Informasjon fra styret i Åsbråten Borettslag

27. november 2024

## **Endringer i månedlige innbetalinger fra 1/1-2025**

Styrets budsjett for 2025 medfører:

Felleskostnader økes med 4% (1% over prisstigningen), brensel reduseres med 10% og trappevask i blokkene settes til kr. 125 pr. mnd.

Som eksempel, gjengir vi en innbetalingsblankett for en 4-roms bolig her (renter kan endres):



	<b>Felleskostnader</b>	<b>Flex50</b>	<b>Brensel</b>	<b>Trappevask</b>	<b>Renter</b>	<b>Sum</b>
<b>Nov. -24</b>	<b>4.192</b>	<b>489</b>	<b>1.628</b>	<b>120</b>	<b>2.059</b>	<b>8.488</b>
<b>Jan. -25</b>	<b>4.360</b>	<b>489</b>	<b>1.465</b>	<b>125</b>	<b>2.443</b>	<b>8.882</b>

De som har avtalegiro/e-faktura på felleskostnader, må huske å endre maksgrense for trekk i sin nettbank/mobilbank hvis den er for lav.

## **Siste delen av lånet ble utbetalt 20/11**

Lånet blir da på 95 mill., og rentene kommer med det opp på det høyeste nivået.

Handelsbanken har varslet rentenedgang fra 5,6% til 5,5%.

Det betyr årlig redusert kostnad på kr. 95 000 for hele borettslaget.

Etter planen vil avdrag på lånene starte i april 2026 (50 mill.) og september 2027 (45 mill.)

## **Fasadeprosjektet går mot slutten**

Stillasene på nr. 15 og 16 er nå tatt ned og arbeidene ferdigstiltes.

Økonomisk ser fasadeprosjektet pr. nå til å ha gått etter planen. Det har vært noen kostnadsøkende endringer (forandring blokkfasader/lys og boddører blokker/større takrenner -nedløp småhus etc.), men det ser ikke ut til at vi har overskredet bufferen som var lagt inn for slikt.

Dersom en regner helt strengt og fordeler nøye kostnader på vedlikehold/prosjekt, sitter vi igjen med midler. Men det er klart at fasadeprosjektet har ført til at vi har måttet gjøre mye mer vedlikehold enn beregnet da uforutsette saker har dukket opp, og det ville vært uklokt å ikke utføre tiltakene. Så da blir det en vurderingssak om en kostnad burde gå innunder fasadeprosjektet eller på vedlikehold.

## **Rehabilitering av frittstående boder og felleshus**

Alle har sikkert lagt merke til at DVS Entreprenør AS har startet med rehabilitering av frittstående boder og felleshus. Styrets tanke var at Servicesentralen skulle utføre dette over tid, men vi fant ut at det kanskje var en så stor arbeidsoppgave at det ville ta svært lang tid. Styret fikk et godt tilbud på arbeidet fra DVS vi aksepterte. DVS Entreprenør AS vil derfor bli hos oss noen uker til. Styret beklager de ulempene det medfører for naboene til riggen. Arbeidet faktureres i 2025 og belastes restmidlene fra prosjektet og vedlikeholdsbudsjettet for 2025.

## **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 vi har vedtatt å sette maks høyde på gjerder til 1,6 m., og hekker til 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.

## **Søppel**

Styret ser med ujevne mellomrom at enkelte setter fra seg søppel der det ikke skal være. Dersom søppel ikke kan kastes i søppelrommene eller pappkonteiner må man sørge for å få dette på fyllinga selv.

De som velger å legge fra seg søppel i borettslaget foringer inntrykket av det flotte borettslaget vi alle bor i.

I tillegg må vi bruke fellesskapets midler på å rydde opp søppel enkelte setter fra seg.

Dersom man ser noen sette fra seg søppel der det ikke skal være, informer personen om at dette ikke er ok. La oss hjelpe hverandre med å holde Åsbråttstien ren og pen.

## **Det er ikke tillatt å isolere uteboder**

Utebodene er bygget uten isolasjon og med god utlufting. Isoleres de av ufaglærte, er det stor fare for at kondensproblematikk vil ødelegge bygningen på sikt. Brannsikringen kan og svekkes.

Utebodene er ikke regnet med i boligens boareal. Ombygging og bruk av utebod som f.eks. ekstra soverom, kjæledyrs bosted etc. er ikke lov.

## **Alle tiltak på uteområder og fasader er søknadspliktige**

Det er ikke lov å bygge i «private» hager uten godkjenning fra styret. Disse områdene er borettslagets felles eiendom og «lånes ut» kun så lenge de holdes i god stand.

Endringer på fasader må ikke skje før endringen er godkjent av styret og Plan- og Byggekontoret i Oslo kommune. Det kan være en omstendelig og kostbar prosess. Tiltak oppført uten godkjenning kan kreves revet på andelseiers bekostning.

## Respekter stilletidene i borettslaget

Husk at det ikke skal kjøres støyende maskiner som f.eks. vaskemaskiner i tiden det skal være ro: Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager. Lørdag/søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 22.00 og kl. 08.00. Unngå bilkjøring inne i området i denne tiden.

## Egenbestilling ladeboks

Enviro Elektro AS tilbyr nå direktebestilling av ladebokser for de som har egen p-plass. Du kan selv velge mellom flere betalingsløsninger, - også utsatt betaling og delbetaling. Sist kjente pris var kr. 20.125,- inkl. mva.

Send epost til styret for informasjon eller klikk her: [Bestilling ladeboks til garasje plass.](#) Du finner også informasjonen på siden «Vedtekter» på borettslagets websted.

### Bestilling av ladestasjon

Gå til [butikk.enviroelektro.no](http://butikk.enviroelektro.no):

#### KODE: AS0957BRA

Denne koden skal legges inn under “Din kode\*” før du trykker kjøp.

Dette gir deg tilgang til den avtalte prisen for Åsbråten borettslag.

I kassen finner du et felt som heter “Parkeringsplassnr\*”. Dette feltet må fylles ut for å identifisere den enkelte parkeringsplassen i henhold til merking. Sett inn andelsnr. her.

Når du har fylt ut “Dine opplysninger\*”, vil du få tilbud om flere betalingsmetoder, inkludert kort, Vipps, faktura, betalingsutsettelse og delbetaling gjennom Svea Finans.

Etter godkjent betaling vil dere få en ordrebekreftelse som må videresendes til [lade@enviroelektro.no](mailto:lade@enviroelektro.no).

Da vil vi registrere bestillingen og avtale installasjon.

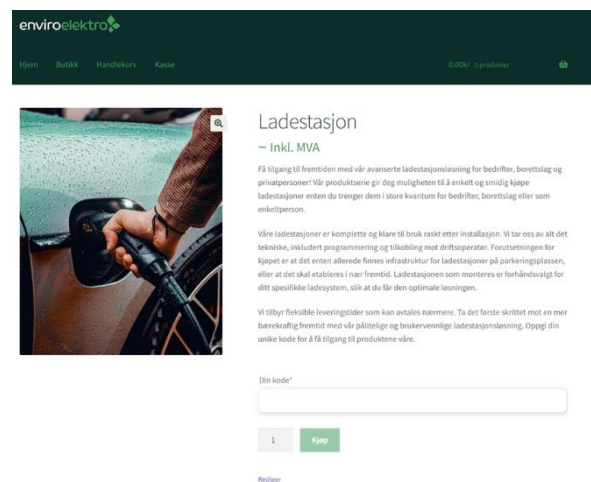
**(HUSK!!)** Send epost til styret [asbraten.borettslag@multinett.no](mailto:asbraten.borettslag@multinett.no) med melding om bestilling!

## Lukk bommene!

Pass på at bommene holdes lukket. Alle kan gjøre det. Det er mange barn som leker inne på boområdet. Vi må redusere bilkjøringen mest mulig, -både for å forhindre ulykker og for å redusere støy.

**Må** du kjøre inn på området i et nødvendig ærend, lukk bommen mens du er inne. Kjøring må skje i gangfart.

Fordi vi er glade i barn, blir vi ofte ganske redde når vi ser biler som kjører i høy fart inne i borettslaget.



Som en konsekvens av dette ser styret seg nødt til å bruke fellesskapets penger på å etablere **flere fartshumper**

Det ser ut til å være det eneste som kan få folk til å senke farten.

## **Ny pris på systemnøkler**

Servicesentralen ser seg nødt til å justere prisen på systemnøkler etter prisøkning fra leverandør. Ny pris er kr. 950,-.

Styret advarer mot å skaffe seg billigere piratkopier da de er av dårligere kvalitet og kan knekke i sylindren. Da må låsesmed tilkalles for andelseiers kostnad.

## **Registrering av kontaktinfo på BONABO**

Styret sender ut informasjon i papirform til alle beboerne i borettslaget, men vi bruker også kontaktinformasjonen dere har oppgitt på USBLs BONABO-portal til å sende informasjonsskriv på epost.

Styret ber alle om å legge inn riktige opplysninger om seg selv på BONABO. Kanskje vi kan slutte med papirutsendelser etter hvert.

Det er noen som har reservert seg mot å motta informasjon fra BONABO. Styret vil aldri sende ut reklame, kun informasjon som dette. Kanskje dere som har reservert dere skulle revurdere valget?

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

Etter at borettslaget har anskaffet seg lån, kan vi innføre IN-ordning. Det betyr at hver enkelt andelseier kan betale ned på lånet individuelt utover det som går til avdrag over de månedlige innbetalingene. Avdragene starter i 2026 og 2027.

IN-ordningen har kostnader:

For å etablere ordningen, koster det borettslaget en engangssum på kr. 29.050, årlig kostnad deretter er kr. 22.875. Dette blir en del av borettslagets felles utgifter som alle betaler.

Minstebeløp for nedbetaling er 100.000,-, og egenkostnaden for å bruke IN-ordningen er kr. 3.500 pr. nedbetaling. Den delen av felleskostnadene som går til å dekke renter og avdrag på IN-lånet, vil bli redusert for andelseier med samme prosent som en nedbetaler på lånet.

Det blir altså en kostnad for alle for ordningen, og kun de som har ekstra midler kan benytte seg av den. Det er ikke sannsynlig at enkeltpersoner kan ta opp egne lån til lavere rente enn det borettslaget oppnår.

Klipp her

-----  
**Ja**, jeg ønsker IN-ordning

Riv av og levér i styrets postkasse eller send svar til styrets epost.

**Nei**, jeg ønsker ikke IN-ordning

Navn-----

Åsbråttstien ---- Andel ----

## **Brannsikkerhet i juletiden**

-Aldri forlat et rom med stearinlys tent.  
-Aldri plasser tente lys nær brennbart materiale.  
-Ha konstant oppsyn med stearinlys når det er små barn eller dyr til stede.

-Trekk ut kontakten på kaffetrakter/strykejern etc. når disse ikke er i bruk.

-Slå av stekeovn og stekeplater etter bruk.

-Røyk aldri på senga. -Ikke tøm varmt askebeger i søppelkassen.



-Elektriske ovner er ikke ment som tørkestativ, de skal ikke tildekkes.

### **Ikke lad mens du sover!**

Elsparkesykler, mobiler, nettbrett etc. kan ha feil som fører til overoppheting og brann. Det har vært en brann i borettslaget pga. lading av elsparkesykkel.

-Sørg alltid for at du har slukkeutstyr som virker i boligen -Sjekk at røykvarslerer virker  
**1. desember er røykvarslerens dag, husk å bytte batteri!**

## **Dobling av tilskuddet til BUSH**

Borettslaget har i alle år gitt tilskudd til Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia. Vi ser det som svært viktig for miljøet vårt at BUSH eksisterer og er en positiv kraft i nærmiljøet. I mange år har tilskuddet vært kr. 20 pr. bolig pr. mnd. På grunn av at kommunen vil kutte i støtten til BUSH, har styret valgt å doble tilskuddet.

**Styret ønsker alle en riktig god vinter!**



## **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».