Informasjon fra styret i Åsbråten Borettslag

21. november 2025

Endringer i månedlige innbetalinger fra 1/1-2026

Styrets budsjett for 2026 medfører:
Felleskostnader økes med 3,6% (svakt over generell prisstigning),
brensel reduseres med 5%, Flex50 settes til kr. 521 pr. mnd. og trappevask i blokkene til kr. 136 pr. mnd.
Flex50 har vært underfakturert i 2025, derfor den markante stigningen.



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

	Felleskostnader	Flex50	Brensel	Trappevask	Renter	Sum
Nov. -25	**4.360**	**489**	**1.465**	**130**	**2.120**	**8.564**
Jan. -26	**4.517**	**521**	**1.392**	**136**	**2.120**	**8.686**

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

Avdrag på felleslån starter i mai 2026

Vi har inntil mai 2026 avdragsfrihet på felleslånet. Månedlig avdrag starter med ca. 37% av det du betaler i renter for november.
På BONABO ser du detaljer om felleslånet og dine innbetalinger til borettslaget.

Norgespris

Styret har valgt Norgespris på fjernvarme, fellesstrøm og strøm til elbil-lading.

Bytte av leverandør på trappevask

Fra 1. februar 2026 overtar Ren Service AS trappevasken i blokkoppgangene. De er anbefalt av vårt naboborettslag Grensen, og vi har inngått en gunstig avtale med flere tjenester enn det vi har hatt til nå. Vi takker Prima Renhold AS for innsatsen gjennom flere år.
Mer informasjon kommer.

Kameraovervåking i garasjeanleggene snart klart

Generalforsamlingen vedtok med mer enn 2/3 flertall at vi skal installere overvåking i garasjeanleggene. Arbeidene er nå ferdigstilt, og styret får snart informasjon om bruken.

Erfaringer fra grovsøppelinnsamlingen 5. november

Leverandøren feilplasserte burene for elektrisk avfall og var forsinket et par timer.
Utenom det kan vi vel si at denne gangen gikk innsamlingen stort sett greit.
Dessverre la noen ut avfall etter at innsamlingen var over. Det var ikke greit.
Faktura har ennå ikke kommet, men vi kan ikke tenke oss at dette blir så dyrt som sist.

Hager & hekker

Styret har gått på befaring inne i borettslaget og sett på hager, hekker og gjerder.
En del andelseiere kommer til å få brev med krav om å rydde i hager, beskjære hekker og rive eller reparere gjerder.
Gjerder kan ikke være høyere enn 1,6 meter og hekker ikke høyere enn 2 meter.

Alle områder utenfor bygningene er i prinsippet fellesområde. Andelseiere kan søke om å få gjerde inn områder som naturlig «hører til» en andel, men da må området holdes godt vedlike. Forsømmes vedlikeholdsplikten, kan området ryddes og tas tilbake som fellesområde på andelseiers kostnad.

Servicesentralen kan ikke gjøre jobber for andelseierne

Noen ganger oppstår det uenigheter pga. ulike forventninger til vaktmestrene i forhold til det de har lov til å levere.
Borettslaget betaler månedlig for Serviceavtalen som bestemmer hva vaktmestrene skal gjøre for borettslaget. Denne summen er uten merverdiavgift (mva).
Hvis Servicesentralen skulle gjort jobber direkte for andelseierne og fakturert hver enkelt, ville denne virksomheten blitt pålagt mva. (Fordi de hadde levert tjenester i et marked.)
Dette ville «smittet over» på tjenestene levert til borettslaget og ført til at prisen for Serviceavtalen hadde økt med 25%, som er kr. 444 000 pr. år.

Lekkasjer i fjernvarmeanlegget

Alle har nok fått med seg at det har vært mye graving rundt i borettslaget. Hafslund jakter på lekkasjer i fjernvarmerørene som begynner å bli noen år gamle. Heldigvis har det ingen økonomisk konsekvens for oss når lekkasjene er på Hafslunds ansvarsområde.

Hva ellers har styret gjort i år?

Styret beklager at vi ikke har formidlet nok av hva vi jobber med.
Her er en kjapp oversikt over prosjekter i år.

Fysiske prosjekter:
Ferdigstillelse av frittstående boder og felleshus, delvis finansiert av fasadeprosjektet.
Maling av frittstående boder og felleshus.
Utskift av nedløp på blokkene skadet av frostsprengning.
Installering av varmekabler i nedløp på blokkene.
Nedløpsvann fra nr. 36 lagt i rør rundt bygningen.
Syv nye fartshumper inne på gangveiene.

Andre saker vi har brukt mye tid på:
Dialog med Multinett og andre leverandører om levering av TV og bredbånd. Multinett kommer om ikke lenge med et tilbud som sannsynligvis innebærer fiber til alle.

Styret har vært i en lengre tvist med Boligbygg Oslo KF om kommunens egne regler for trangboddhet og kommunale boliger. Vi reagerer på at Boligbygg ignorerer sine egne retningslinjer, men har valgt å ikke gå videre i rettssystemet, da vi ikke kan risikere fellesskapets midler i en sak med usikkert utfall.

Lekkasjer fra bad skaper svært mye arbeid for styret.
Dessverre er mange av badene i borettslaget ikke etter våtromsnormen. Og mange slurver med vedlikeholdet. Sluk som går tett pga. manglende rensing er en gjenganger. Når vannet stiger pga. tett sluk, finner det andre veier nedover i bygningen, -gjerne til naboen under. Forsikringen dekker ikke skaden på det utette badet, men kan dekke følgeskadene. Egenandelen på kr. 12.000 blir krevd inn fra eier av det utette badet i tillegg til påbud om å fikse badet etter gjeldende våtromsnormer.

Her er en QR-kode du kan skanne for å se video om rensing av sluk:
https://youtu.be/rMtFJvEoSqo?si=_XXR9aPL3XQo85RV

Hva ønsker styret å gjøre fremover?
Styret vil prioritere oppussing av felles oppganger i småhusene og i blokkene.

Vi sliter med å finne ut hvordan vi skal finansiere utskifting av resterende vinduer og dører. Kostnaden på det blir godt over 15 millioner, det er penger vi ikke har. Borettslaget har en sunn økonomi nå med en buffer på ca. 3 millioner på konto. Vi bør bygge oss opp en større økonomisk reserve for å kunne ta et slikt prosjekt om ikke mange år.

Lukk bommene! -Alltid. (Alle kan lukke…)
Styret takker de som holder bommene lukket. Vi har observert at de er mer lukket nå enn før. 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.

P-service hjelper oss
Fordi ikke alle bryr seg om reglene vi har for trafikk og parkering og fordi for mange til andres fare og irritasjon tar seg til rette, har vi avtale med P-service AS om kontroll.
Du kan sende sms til 94 01 29 42 hvis du ser brudd på reglene.
Reglene finner du her: https://asbratenborettslag.no/regler/Trafikk-ogparkeringsregler.pdf

Parkeringsplasser ute

Det er begrenset hvor mange p-plasser vi har til rådighet ute selv om vi etter fasadeprosjektet har ordnet oss noen flere plasser enn vi hadde før. Antall effektivt tilgjengelige plasser er redusert ved at 10 plasser (foreløpig) er reservert elbiler under lading.

I ukedagene er det som regel nok ledige plasser, men noen ganger i helgene kan det bli fullt pga. av at gjester parkerer.

Styret oppfordrer alle til å være forsiktige med å tilby gjester parkering. Gjester kan også parkere andre steder som f.eks. Rosenholm innfartsparkering.

Det er ingen god løsning å reservere uteplasser da antall tilgjengelige plasser da vil bli redusert og dermed strupe kapasiteten. Parkering er et fellesgode som skal kunne brukes av alle beboere.

***Må* du kjøre inn i borettslaget?**

Etter borettslagets regler er nødvendig kjøring inne i borettslaget tillatt. Det ser ut til at «nødvendig» strekkes svært langt av enkelte.

Tenk deg om litt før du evnt. kjører bilen din inn på gangveiene. Kanskje du kan parkere ferdig og ta med deg et par handleposer på veien hjem?
Husk at alle bommene skal være lukket hele tiden for å gjøre det litt mer brysomt å kjøre inn.
Bilkjøring kan irritere naboer og være en fare for gående og syklende, spesielt barn.

Åpent styrekontor

Er stengt 22. og 29. desember.

Styret ønsker alle en god vintertid!



Kontaktinformasjon

Beboere kan kontakte styret pr e-post: asbraten.borettslag@multinett.no,
brev i postkassen utenfor styrekontoret, Åsbråtstien 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 finner du informasjon om borettslaget, vedtekter, husordensregler og tidligere utsendte informasjonsbrev.
Se under linken «Siste nytt».