

Styrebrev 1-23

Onsdag 8. Februar 2023

I dette styrebrev:

- Tv og internett.
- Økonomi fremover og økte fellesutgifter.
- Årsmøte og siste frist for forslag til årsmøtet
- Tiltak i 2023: Styret har to forslag til årsmøtet.
- Praktisk info
- Tillitsmannsmøte i 2023

Tv og internett

Styret har vedtatt å videreføre den gamle avtalen med Telenor med det eksisterende nettet dvs gjennom coax/fiber-kabel. Vi fikk et årlig prisavslag på 90.000 kroner ved å beholde dagens ordning. Dette alene var ikke utslagsgivende for styrets valg. Styret forespurte to tilbydere i tillegg til Telia vedr fiber. En av tilbyderne var lite interessert gi et tilbud i dette området mens det andre hadde med en «klausul» i sitt tilbud. Styret ble nødt til å se på hele prosessen med nye øyne særlig siden det også kom inn annen relevant informasjon rundt tematikken.

Det ble bragt på det rene at vi har allerede 97% fiber. Vi mangler bare de siste 3 % inn mot blokkene. Det betyr at nettet nå er mer stabilt enn før men det påvirker ikke ubalansen i opplasting og nedlastingshastigheter som følger med at vi ikke har 100% fiber. Styret prøver å balansere flere hensyn og forhold før beslutninger tas.

Vi er også forespeilt mulighet for noe raskere hastigheter over dagens nett uten å betale tillegg når dette skjer. Tidspunktet her er usikkert, men styret håper på at dette skjer innen utgangen av året. Konklusjonen blir at vi fortsetter en periode til med det gamle nettet og Telenor som leverandør og anbefaler i stedet bytte ved neste periode. Det er god grunn til å tro at fiber blir eneste alternative i fremtiden.

Økonomi fremover og økte fellesutgifter med 4% fra 20. Mars 2023

Fellesutgiftene økes med 4% fra 1.april. Dessverre er det slik at priser har økt betraktelig det siste året. EBS har vært heldige med en strømvartale knyttet til varme og varmt forbruksvann som ble inngått i 2020 og hadde med denne avtalen et øvre pristak som har hjulpet oss i 2021 og 2022. Avtalen skulle egentlig løpe to år til, men er nå opphørt fordi leverandøren avvikler sin virksomhet. Ellers ser det ut til at sameiet har en «grei» økonomi. EBS hadde et langsiktig lån på 2.66 millioner kroner pr 1.1 2023 grunnet rørfornyningen i 2019 og 2020. Vi betalte ned 660.000 kroner den 5. februar 2023 og planlegger en ny ekstraordinær

nedbetaling i August 2023 på 300.000 kroner. Vi bør gjøre oss ferdig med dette lånet innen 2025, fordi det vil komme andre tunge løft fremover.

Alle bør forberede seg på det kommende oppgraderingsprosjektet. Mange av våre nesten 40 år gamle vinduer trekker rundt vindus-karmer og leilighetene er dårlig isolerte. De fleste balkongdørene er slitte og noen melder om at de egentlig er utslitt og har problemer med lukke-mekanismen. Mange ønsker seg høyere temperaturer inne i leilighetene. Pr i dag er det en dårlig ide å presse varmepumpene mer enn det vi allerede gjør.

Et problem med varmesystemet nå er at vi har en lang «kjede» med varme-rør i bakken som blir for lang med den følgen av at forsyningen svekkes. Denne kjeden starter i Eiksveien: 70 på produksjonsstedet hvor den deretter går til 62, 68, 66 og til slutt 64 som siste ledd. Særlig E.64 og toppleilighetene kan «slite» noe og driften benytter to sirkulasjonspumper for å kompensere. Erik Young, sameiets energikonsulent, har foreslått å strupe den korte kjeden mot E.58 og 60 for på den måten å presse enda større mengder varme mot den lange kjeden. Tiltaket planlegges gjennomført etter fyringssesongen i år. Den endelige og beste løsningen vil uansett være å etterisolere blokkene samtidig med vinduskiftene. Det vil da bli mye lettere å balansere varmen slik at temperaturen i leilighetene kan øke og varmepumpene vil kunne få nødvendig avlastning. Varmepumpene er basert på «vekslinger» av temperaturer i berget under oss dvs i «brønnene» som ligger inntil 200 meter nedi bakken. Når EBS startet med disse pumpene i 2013 hadde vi pluss 5-6 grader nedi bakken. Nå nå starter vi fyrings-sesongen med kuldegrader. Jo kaldere det er der vi skal hente varmen desto mer må kompressorene jobbe, og det er en «grense» for hvor mye vi bør presse varmepumpene med tilhørende kompressorer.

Det er også andre forhold som vil påvirke økonomien fremover. Takene må også skiftes. Det er særlig undertakene som er problematiske. Snø og regn driver inn særlig når vindretningen er «ugunstig» Piper over tak må også skiftes på de fleste blokkene. Det er en kjent sak at om man lagrer i loftsboder så kan man risikere at tingene kan bli utsatt for fukt. Driften gjør så godt de kan for å holde stand mot fukt som bryter gjennom svakheter i takene. Nød-tiltak og nød-reparasjoner kan ikke kompensere for gamle og dårlige tak.

Årsmøte og siste frist for å sende forslag til årsmøtet:

Årsmøte vil bli gjennomført i Eiksmarka vel sine lokaler (ved biblioteket) den 24.mai klokken 19.00

Siste frist for å melde inn forslag er satt til 30.mars 2022. Forslag kan legges i sameiets postkasse i Eiksveien 58 eller som mail til styrets leder:
skjalgutheim@gmail.com

Tiltak i 2023:

- **El-bil anlegg og flere lademuligheter.**

Styret vil foreslå flere lade-anlegg for el-biler med en ramme på inntil 150.000, - kroner. Tiltaket var egentlig planlagt gjennomført i fjor, men bare en potensiell bruker viste sin interesse. Styret mente at investeringen ikke stod i forhold til interessen. Styret vil i år forsøke å skalere ned det planlagte lade-anlegget til et mindre og plasseringen blir utenfor e.82 i stedet for utenfor nr. 70 mot Eiksveien. Om det nå blir 6 ladeplasser kan disse allikevel forsyne inntil 18 el-biler. Dette forutsetter at brukeren flytter bilen sin etter endt lading. Elektronikken i en ladestasjon har en begrenset levetid og det er dumt å ha for mange ubrukte ladestasjoner som over tid reduseres i verdi. Styret regner med at netto tilvekst av brukere for lading av el-biler er begrenset til 2 eller 3 pr år. Det er fortsatt ledig kapasitet i garasjene for flere el-biler kanskje 5-6 plasser. Ta kontakt med garasjelaget om dette skulle være av interesse. Om du er interessert i å lade på offentlig plass med «flytteplikt» etter endt lading kontakt styret i EBS ved driftsansvarlig. Ellers så har EBS også noen få ledige ladeplasser med *eksklusiv* parkeringsrett, men disse ønsker man å fase ut på sikt, dvs man tenker å flytte de fleste av disse ladepunktene inn i garasjene i stedet.

- **Forprosjektering vedr den store oppgraderingen av bygningsmassen i EBS**

Styret vil også foreslå tiltak om forprosjektering om oppgraderingsprosjekt for EBS ressurs-setting 400.000 kroner.

Hvorfor er forprosjektering nødvendig? Det er viktig å forprosjektere for senere å kunne ta de beste valgene, finne mulighetsrommet for oppgraderingen og å sikre best mulig økonomi i selve prosjektet.

Praktisk info:

- **Parkering.** Styret henstiller gjester til å parkere mot Eiksveien mest mulig utenfor kjerneområdene i EBS. Styret henstiller også garasjebukere å benytte egen garasje. Trykket på fellesparkeringen har økt de siste årene og parkeringsplasser har blitt en knapphetsressurs i EBS.
- **Det legges opp til en ryddeaksjon i månedskiftet Mars/April**
der driften vil foreta bort-kjøring av skrot. Nærmere info vil bli gitt på oppslagstavle.
- **Varme i leilighetene og nye radiatorer.**
Styret minner om tilskuddsordning for de som ønsker nye radiatorer. Tilskuddsordningen går ut på at om sameieren ønsker å bytte sin radiator kan EBS gi tilskudd med inntil halvparten av kostnaden om byttet skjer gjennom en prekvalifisert rørlegger. En radiator som er ødelagt grunnet gjennom rustning e.l vil kunne kvalifisere til et kostnadsfritt bytte når saken og årsak er avklart med styret. Om noen har kjøpt leiligheter der

radiator mangler kan EBS også være behjelpelig med 50% tilskudd til ny etter visse vilkår. Ta kontakt med styret om du lurer på noe.

- **Lekkasje på takene** Sjekk loftsboden din med jevne mellomrom og særlig etter mye regnvær. Om du har en større lekkasje inne i boden din meld fra til driften. Vær også nøye med hvordan du lagrer og hva du lagrer på loft.

Tillitsmannsmøte:

Møte med blokktiltitspersoner ble avholdt torsdag 26/1. Dessverre var ikke alle blokkene representert. Fordelen med en blokkrepresentant er å sikre ivaretagelse av blokkbehov og ønsker. Blokktiltitsvalgt bør informere beboerne i blokka om hvilke saker som er meldt inn med plan for oppfølging. Bruk gjerne oppslagstavla til dette. De aller fleste synes for øvrig å være fornøyde med bomiljøet.

Noen punkter som ble tatt opp på møtet:

- **Hjelp til hekkplanting?** Driften har ikke kapasitet til graving for hånd, men om vi leier maskin til andre graveprosjekter kan vi også prøve å bistå om kapasiteten muliggjør dette.
- **Rot på fellesarealer vedr umerkede ting som lagres der:** Dette kan fjernes ved dugnad om ikke eieren tar ansvar. Bort kjøring blir satt opp i driftsplanen til våren.
- **Noen ønsket oppussing av postkasser.** Her henstilles det til dugnadsinnsats. EBS stiller med maling og utstyr. Det er mer usikkert om driften får kapasitet til slikt da driften ligger etter med allerede planlagte oppgaver.
- **Vaskeriet kunne trenge en bedre organisering i forhold til brukere og renhold:** Dette er notert, og oversiktlige lister vil komme vedr brukere og renhold.
- **Skadedyr på loft, og maur i kjellere.** Maur og annet kre oppstår i kjeller når det finns byggematerialer der og tilgang til mat samtidig med utette gjennomføringer i vegger osv. Styret ber alle sjekke sine boder og holde disse rent for skitt og særlig spiselige materialer. Meld fra til driftsansvarlig om du opplever maur som trenger inn i kjeller. Dersom skjeggkre eller annet utøy blir observert inne i leilighetene meld straks ifra til driftsansvarlig.
Det samme gjelder kaja på loft, vepsebol og ekorn.
Forebyggingsprinsippet er også viktig ved at man ikke mater ekorn/fugler fra balkong.