

Styrebrev 2-23

Eiksmarka, 5.desember 2023

I dette styrebrevet:

- **Økonomi: fellesutgiftene til neste år**
 - **Ekstraordinære tiltak på varmeanleggene**
 - **El-billading i EBS**
 - **Asfalteringer på området**
 - **Nye seriekoblede røykvarslere montert**
 - **Det store byggetekniske vedlikeholdsprosjektet i EBS**
- Vedlegg 1-4:** spørsmål og svar, renter, byggetekniske forhold og TEK 17

Økonomi: fellesutgiftene til neste år:

Økonomi og fellesutgiftene for neste år. Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med 5% fra 1.1-2024. Økningen er i hovedsak som følge av generell prisstigning. Dessverre er det også oppstått en situasjon med varmeanleggene som gjør at nye større kostnader kan komme. Styret har engasjert eksperter og situasjonen utredes.

Ekstraordinære tiltak på varmeanleggene:

Det har oppstått en situasjon ved at bergvarme anleggene sannsynligvis må rehabiliteres i løpet av sommeren 2024, eller så snart som mulig. Problemet kan være knyttet til at man tar ut større energimengder fra fjellet under området vårt enn det fjellet klarer å levere. Kort sagt borehullene knyttet til bergvarmepumpene kan ha vært underdimensjonerte. Varmeledningsevnen i fjellet kan også være dårligere enn den burde være. Når man etablerte hullene for over ti år siden burde disse kanskje vært flere i antall, kanskje dobbelt så dype og spredningen fordelt på større arealer.

EBS er i så måte ikke i en unik situasjon. Flere andre anlegg i Norge fra samme tid har fått problemer. Den gangen visste man ikke bedre og det var vanlig på det tidspunktet i 2012/2013 å prosjektere slik man gjorde. Nå ser det ut til at fjellet der man henter varme fra er mer nedkjølt enn forsvarlig. Denne negative prosessen ser i tillegg ut til å akselerere noe. Tiltak må treffes for å reversere dette. Forskjellige tiltak kan settes inn. Men dette vil koste og sannsynligvis må saken opp på årsmøtet evt. ekstraordinært årsmøte. Saken vil påvirke prioriteringene i EBS. Rehabiliteringen kan komme til å koste 3-4 millioner kroner. Men tallet er usikkert og styret vil måtte bruke konsulent for å innhente

og beregne priser. To konsulenter har allerede vært på saken og det jobbes videre med den. Tiltak som kan avhjelpe er anlegg for tørrkjøling. Dette betyr oppvarming av borehullene og fjellet under bakken inntil forsvarlige temperaturer kan oppnås.

Videre mulige tiltak er å etablere flere og dypere borehull spredt utover på større områder. Man ser også for seg en ny varmesentral ved E.64/66 som isoleres fra de øvrige 5 blokkene og anlegget i nord blokk-området.

Styret vil informere sameierne i neste styrebrev når man med større sikkerhet vet mer om saken. Bedre isolerte blokker ville kunne avhjelpe problemet men der er vi ikke akkurat nå.

Vedtak på årsmøtet 2022 om å forlenge fyringssesongen har også forsterket problemet. Nabosameier har også boret energibrønner rundt om. Dette influerer også på energimengdene i fjellet under oss og gjør ikke situasjonen bedre.

Det som i alle fall er sikkert er at varmepumpeanlegg fortsatt er det beste alternativet ut fra et økonomisk og miljømessig perspektiv og da særlig sammen med godt varmeisolerte blokker.

Dessverre styrer økonomien mye av tiltakene i EBS. Den nye situasjonen med utfordringer i varmeanlegget kan føre til omprioriteringer for EBS og at det store vedlikeholdsprosjektet må settes på vent inntil man har fått kontroll på situasjonen.

El billadding i EBS:

Ladestasjoner til felles bruk ferdigstilles i desember.

Det ble på årsmøtet i 2022 vedtatt å etablere flere ladestasjoner i EBS. I 2022 var imidlertid behovet for ladding på felles parkeringer begrenset. Styret valgte derfor å utsette tiltaket et år. Interessen og behovet har økt betydelig siden da. Og planen er å få etablert disse plassene og drift-sette disse før nyåret. Disse 4 nye ladeparkeringene er etablert på parkeringen mellom Eiksv.82 og 84. I sørblokkene har behovet vært størst.

Et annet forhold som styrer plasseringen, er tilgang til strøm og i Eiksveien 82 som er vaskeriblokken har man nok tilgang til strøm for å kunne lade.

Priser for bruk bestemmes av administrator som kommer til å være Elaway. Det er viktig at den som lader bilen sin fjerner denne etter endt ladetid for å gi plass til nestemann. Det følger altså en flytteplikt med å kunne lade på felles ladeparkering. Sannsynligvis blir det innført en gebyrordning om man ikke

flytter bilen i tide, men regler vil komme. Ladeanlegget mellom 82 og 84 er et såkalt fleksibelt anlegg. Dvs anlegget er klargjort for senere utbygginger til flere ladeplasser. <https://elaway.io/no>

Nye ladestasjoner utenfor Eiksv.70: Styret i EBS har også planer om å etablere ladeplasser utenfor E.70. Dette skjer når behovet blir stort nok. Parkeringen her kan klargjøres for inntil 12 nye plasser. Om dette skjer allerede til neste år eller i 2025 gjenstår å se og saken kan tas opp på årsmøtet. Sannsynligvis blir det en gradvis utbygging der man starter med to stolper og to ladeplasser.

Brannsikkerhet og nye seriekoblede røykvarslere på fellesområdene.

Som en del av styrets HMS program er gamle røykvarslere nå byttet ut mot nye seriekoblede varslere med høyere kvalitet. Systemet er utbyggbart og røykvarslerne kan kobles til enda flere ved behov. Røykvarslerne ble testet gjennom en faktisk hendelse på fyrrommet i E.78 søndag morgen den 20. november og besto testen.

Asfalteringer på området

I høst ble det utført et større asfalteringsarbeide i EBS. Det var behov for utbedringer og oppgraderinger mange steder. Særlig er det viktig å sikre at vann dreneres bort fra blokkene men også for å begrense isdannelse på uønskede plasser vinterstid. Slike asfaltarbeider er dyrt og vi rakk ikke over alle områdene til tross for at mye ble gjort.

Det store byggetekniske vedlikeholdsprosjektet i EBS

Oppfordring Bruk Web siden mer:

*Styret vil oppfordre sameiere til å sette seg inn i informasjonen som har vært gitt gjennom vår hjemmeside. Det er nå lagt ut et nytt meny punkt under infosider som heter: **Byggetekniske tiltak og vedlikehold i EBS**. Her vil styret samle relevant info som omhandler byggetekniske forhold og da særlig vedlikeholds situasjonen i EBS. Styret begynner forsiktig å utvikle punktet fra desember av.*

Hjemmesiden er åpen og man trenger ikke passord for å få tilgang til informasjonen som er lagt ut. Den tar også for seg øvrig praktisk info for sameiere inkludert styrebrev, protokoller, osv. HUSK: eiksmarkabs.no

Oversikt over informasjon om byggeteknisk vedlikehold som har vært gitt til sameiere/EBS de siste 15 årene:

Innkalling årsmøte 2022

Innkalling årsmøte 2023

Årsmeldingen 2022,2021,2020, 2019,2018,2017,2016 og innkallingen årsmøte: 2015 (mye her), 2014, 2013,2012, 2011 og 2010

Vedlikeholds-rapporten 2013 og 2017 fra ABBL. Selvaagrapporten fra 2019

Vedlikeholdsplan fra 2012. (gjennom byggeteknisk utvalg i EBS og vedtatt på årsmøte 2013)

Juridiske forhold som krever vedlikeholdstiltak:

- **Sameiets forpliktelser.**

Eierseksjonsloven § 33.Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer utdrag: «Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader» «Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere»

- Sameiets vedtekter vedtatt i 2013: «§ 7 Sameiets plikter» Sameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med uteanlegg, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, rep. /utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Eu's energikrav osv./TEK17 og viktigheten av tilstrekkelig isolasjon:

Det er flere grunner til at man bør tenke på bedre isoleringer gjennom et vedlikeholdstiltak. Mange er redegjort for tidligere. Men det finns flere grunner

enn disse. Vi har i dag et system for bergvarme og varmepumper tilknyttet fyringen for leilighetene. Pr i dag henter vi ut mer energi fra energi-brønnene vinterhalvåret enn brønnene klarer å reprodusere sommerhalvåret. Dette gir ubalanse i systemet og brønnene fryses ned mer enn det som er gunstig og forsvarlig. Man kan alltid borre flere brønner, men problemet vil kanskje gjenta seg etter en tid. Det beste er å nå et varmeisolasjonsnivå på bygningene som er i balanse og harmonerer med forbruket og ønsket innnetemperaturer for leiligheten.

Ved en bedre varmeisolering av leilighetene vil man også stå sterkere i forhold til driftsavvik med fraværende varme. Godt isolerte leiligheter er også en stor fordel ved langvarig strømbrudd og eventuelle andre «Force majeure» hendelser. (Tek17: se vedlegg 4)

Svar på spørreundersøkelsen den 20.September om finansiering til vedlikehold og oppgradering i EBS:

Selge loftsleiligheten for å finansiere vedlikehold og oppgraderingen?

Ja: 30 Nei: 55 Blanke stemmer: 3

Totalt 88 Stemmer som utgjør over 61 % deltagelse.

Foretrukne finansieringsløsninger:

2a 50/50% løsning dvs. 50% lån og 50%ekstraordinært innskudd:12 stk

2b 66/34 løsning: dvs. 66% lån og 34 %ekstraordinært innskudd: 17 stk

2c kun ekstraordinært innskudd: 4 stk

2d kun lån:16 stk

Konklusjoner:

A) Flertallet i EBS gikk ikke for lofts utbygging ved denne undersøkelsen.

B) Slik styret ser det nå bør det velges 72/28 løsning med «IN-løsning» dvs mulighet for individuell nedbetaling. Dette for å omfavne de fleste svarene og for å være sikker på å komme i mål. 72/28 betyr 72% lån og 28% egenkapital til prosjektet.

På bakgrunn av resultatene av spørreundersøkelsen, har styret utarbeidet en foreløpig konsekvensanalyse av de to alternative løsninger for finansiering av vedlikehold og oppgradering:

- Utbygging av loftsleiligheter
- 72/28 løsning med IN-mulighet

Foreløpig konsekvensanalyse ved utbygging/salg av loftsleiligheter:

En utbygging av en 5.etg vil utløse krav om heis som vil kunne subsidieres med 50% fra husbanken. Heisen kan også gi betydelige fordeler for andre enn de som bor i 5.etg.

Et estimat fra Selvaag-prosjekt fra 2019 viste at en hensiktsmessig oppgradering (mot tek 17) vil koste 300.000, - til 350.000, - i snitt pr leilighet. Beløpet er avhengig av hvilket ambisjonsnivå man legger seg på. Ved at man frigjør loftsetasjene til bolig vil utbyggingen kunne finansiere størstedelen, eller kanskje hele oppgraderingen og kanskje til og med gi et solid overskudd.

Styret tenker seg to leiligheter pr blokk som erstatning for dagens loftsetasje.

Dette vil øke fortettingen i EBS noe og dermed øke behovet for flere parkeringsplasser med inntil 24 nye plasser.

Byggetid ved to ekstra leiligheter: Heisbygging vil ta ca 2-4 mnd. Når det gjelder leilighetene på toppetasjen kan disse prebygges som elementer et annet sted utenfor EBS. Modulene kan deretter monteres med kran som vil kunne gi minimal byggetid.

Det er grunn til å tro at verdien og markedsprisen av leilighetene etter oppgraderingen av EBS vil øke betraktelig. Toppleilighetene (2 i hver blokk) der de fleste vil kunne få sjøutsikt vil kunne oppnå en salgspris på 11,5 millioner for hver ifølge en megleruttalelse.

Ny mønehøyde vil kunne øke med inntil 1,5 meter etter en utbygging.

Det er også en usikkerhet vedr strømkapasitet, og prosjektet kan utløse krav til nye kabler for noen av blokkene.

Når det gjelder varmebehovet tror man at dagens anlegg (etter rehabilitering av energibrønnene) vil ha nok kapasitet med denne utvidelsen. Dette har å gjøre med at varmeisolasjonen til leilighetene blir betydelig bedre.

Loftsbodene vil måtte bortfalle. Det kan riktignok etableres flere lagermuligheter men EBS klarer ikke å erstatte tilvarende arealer for alle sameiere.

Før årsmøtet 2023 startet styret en forsiktig utredning gjennom å engasjere en byggkonsulent. Man utredet da mulighetene for utbygging sett i lys av kommunens reguleringsplan. Konklusjonen ble at det var mulig å kunne gå videre med prosjektet.

Hvis flertall av sameierne hadde vært interessert i slik finansiering gjennom lofts- utbygging ville styret avklare om Bærum Kommune tillater det. Prosessen her innebærer en forhåndskonferanse med kommunen der bl. annet effekten av noe større fortetning og et «nytt uttrykk» i området drøftes sammen med kommunens bærekraftmål. Reguleringsplaner og miljø vil også drøftes samt muligheter og begrensninger for at en dispensasjon kan gis.

Videre måtte en dispensasjonssøknad utarbeides og sendes kommunen til behandling. Vi vil da kunne få et negativt svar eller EBS innvilges tillatelse på bestemte vilkår. En innvilgelse vil utløse en rammetillatelse for prosjektet.

En rammetillatelse vil være nødvendig, men her må det også sjekkes ut byggets beskaffenhet før man går videre for fullt med forprosjekteringen. Spørsmålet blir om man kan dokumentere at bygget tåler en utbygging? Disse beregningene og undersøkelsene må utføres av profesjonelle aktører.

Spørreundersøkelsen viser at et flertall av sameierne for øyeblikket ikke har interesse for å finansiere oppgraderingen ved å selge ut loftsleilighetene til bolig.

Foreløpig konsekvensutredning av 72/28 løsningen.

(72% lån og 28% egenkapital IN-løsning. IN betyr mulighet for individuell nedbetaling)

Gjennom spørreundersøkelsen kom det fram at mange sameiere ikke har vært tilstrekkelig forberedt på situasjonen vi er inne i med et nødvendig behov for vedlikehold.

Tiden etter årsmøtet har også forandret seg med blant annet høyere renter på byggelån, høyere bygge-kostnader, vanskeligere med arbeidskraft fra utlandet og den norske krona er svekket. Noen har også fått det tøffere økonomisk.

Velges denne løsningen for finansiering av vedlikeholdsprosjektet i EBS, anmoder styret sameiere i EBS om å forberede seg på å ha tilstrekkelig midler klare til prosjektet. Et totalbeløp for prosjektet på 350.000 kroner gir kroner 98.000 i ekstraordinær innbetaling og 252.000 i lån gjennom felleskapet EBS for en «snitt» leilighet. Løsningen innbefatter også en mulighet for en ekstraordinær nedbetaling for individuelle lån for den enkelte sameier.

Sameierne i EBS bør derfor forberede seg på å ha til disposisjon en innbetaling i størrelsesorden 85.000-120.000 kroner tilgjengelig egenkapital ved en ekstraordinær innbetaling før oppstart av vedlikeholds- og oppgraderingsprosjektet. (se også vedlegg 2)

Forprosjektet:

Årsmøtet 2023 vedtok at styret skulle gjennomføre et forprosjekt. Styret valgte å utsette oppstarten av dette inntil resultatene av spørreundersøkelsen forelå. Dessverre har det nå inntruffet en situasjon som gjør at man blir nødt til å få kontroll på varmesituasjonen i EBS før man går videre med forprosjektet.

Vedlegg 1:

Spørsmål fra sameiere:

-Når har hele sameiet stemt over at det skal lånes/innbetales 350.000 pr leilighet?

Styret: Sameiet har ikke bestemt dette, men det fremkommer av lovverk, vedtekter og protokoller at man skal starte forberedelser mot et omfattende vedlikeholdsprosjekt og prisestimer fra «Selvaag-rapporten» peker på hensiktsmessige beløp i så måte.

-Hadde det vært mulig å enten fått noe ytterligere informasjon hva som inngår i prosjektet, evt. en kommentar på hvor vi kan finne denne informasjonen?

Styret: Vi håper dette styrebrevet er oppklarende og viser også til hjemmesiden: eiksmarkabs.no under infosider og under menypunktet: Byggetekniske tiltak og vedlikehold i EBS. Punktet er under utvikling

-Flere har stram økonomi fra før av - som verken har mulighet eller ønsker om mer gjeld hva med disse?

Styret: Det blir nødvendigvis ikke billigere av å utsette ting. Det kan faktisk bli dyrere. Å oppgradere varmeisoleringen og å montere nye energivinduer vil gi betydelige lavere energikostnader/driftskostnader og bidrar til å redusere fellesutgiftene på sikt. Styret er klar over at noen kan slite økonomisk men dette er ikke et juridisk argument for at EBS ikke skal oppfylle sine vedlikeholdsplikter.

-Noen føler seg nå tvunget til å stemme på å bygge ut loft til leilighet fordi de ikke har økonomi til mer utgifter. Mens mange ikke ønsker å bo på en byggeplass fremover hva med disse?

Styret: Et vedlikeholdsprosjekt og en oppgradering må nødvendigvis medføre visse ulemper over en kort tidsperiode. Dette kommer man ikke utenom. Alle bør ta sitt sameieransvar alvorlig ved at man forsøker å planlegge kommende utgifter. EBS er ikke en offentlig institusjon med passive deltakere men sameiet bør bestå av sameiere som deltar aktivt og ansvarsfullt med et klart felles mål om å få til de beste løsningene.

- Å selge leiligheter hvor det ligger en fremtidig ekstrakost på flere hundre tusen gjør området mindre attraktivt for potensielle kjøpere i samfunnet i dag. Nettopp på grunn av høye renter og et høyt kostnadsnivå ellers.

Styret: - «Vi er alle i samme båt». Det som gjelder for EBS må nødvendigvis også gjelde for andre tilsvarende sameier. Det er ikke noe unikt at et sameie på et gitt tidspunkt må tenke på vedlikeholdet. Man kan kanskje også klare å tenke seg at ved å vedlikeholde leilighetene og sameiet, vil verdiene på leilighetene øke vesentlig, og som deretter kan føre til at EBS bli mer attraktive i forhold til andre sameier som har misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Bokkvaliteten og trivselen vil også kunne øke etter oppgraderingen.

Mange sameiere har faktisk gjort sin livs-investering ved å kjøpe bolig her. Disse har rett til å forvente at investeringen beskyttes og ikke forringes unødvendig. Bolig er for de fleste det dyreste man eier og derfor ofte det viktigste å ivareta.

Ivaretagelse med bærekraftige løsninger blir både bra for miljøet og på sikt det som er mest økonomisk lønnsomt. Vi har for tiden usedvanlig høye strømpriser i Norge, særlig vinterstid, og dette vil vedvare. Utsetter man «problemet» eller vedlikeholdstiltakene (spesielt mot bedre varmeisoleringer) forverres situasjonen i mellomtiden ved at man betaler unødvendig mye for strømmen (til oppvarmingen). Sløsing med penger til unødvendige strømutgifter vil kunne tilføre mindre penger til de *nødvendige prosjektene*. Tid ser ut til å være penger i dette tilfellet også, men å forhaste seg kan også bli dyrt.

Hva er tidslinjen for dette prosjektet?

Styret: Dette er prosjektøren den beste til å svare på, men et estimat kan tilsi 3-6 mnd. pr blokk etter oppstarten. Det er mange forhold her som kan virke inn, men særlig valg av løsninger, materialer og metoder.

Hvor mange stemmer må man ha pr alternativ for at det blir bestemt hva man skal gå for?

Styret: Det er egentlig ikke antall stemmer som avgjør om man skal vedlikeholde. Dette er det eierseksjonsloven og vedtektene som avgjør og egentlig ikke årsmøtet. Allikevel er det hensiktsmessig å engasjere alle sameiere gjennom en god gruppeprosess. Årsmøtene kan bestemme hvilken løsning man skal gå for og hvordan man finansierer dette. Årsmøtet kan også influere vedr tidslinjen for prosjektet og for oppstartdatoen.

Hva med verdiforringelse ved å selge ut loftene?

Styret: Isolert sett kan man si at det kan føre til en verdiforringelse, men samtidig kan man si at fordelene ved å selge ut loftene med nye loftsleiligheter gir en mye større total økonomisk gevinst enn om man ikke gjorde det. Altså kan man tenke seg at totalen vil gi en betydelig mer-verdi av leilighetene ved et

senere salg. En megleruttalelse vil i så fall sannsynligvis kunne bekrefte dette. Leiligheter med tilnærmet isolasjonsverdi mot nye TEK 17 krav og med nye friske fasader og heis vil kunne bli svært attraktive i området og innby til en vesentlig verdiøkning.

Jeg leser ut i fra følgeskrivet at alternativ 1 står sterkt. Det står dog ikke noe om hva en evt. prislapp på å selge ut loftsetasjen er?

Styret: Estimert fra Krogsvæen tilsier 11,5 millioner pr. leilighet. Og med 2 leiligheter på loftet vil dette kunnebringe inn 23 millioner kroner pr blokk. Trekker vi fra 2 millioner til heis og 13 millioner til nytt tak og bygge kost for leilighetene kan man sitte igjen med 8 millioner kroner netto som kan brukes til nye vinduer fasader isolering yttervegg. Men disse tallene er bare estimater og man kjenner i øyeblikket ikke til nøyaktige tall.

Vil dette dekke oppgraderingsprosjektet uavhengig av prislappen på prosjektet?

Styret: Ja, sannsynligvis

Er det penger til overs fra salget etter at oppgraderingene er gjort?

Styret: Ja, sannsynligvis

Hva skjer evt. da med disse pengene?

Styret: Det blir opp til styret og årsmøtet å avgjøre. Men et sameie som vårt vil det alltid være behov for både nye investeringer og løpende vedlikeholdsarbeider. For eksempel vil utvendige og innvendige rør og varmesystemer på sikt kreve store innhugg i budsjetter.

Krever tiltaket vedr nye loftsleiligheter heis?

Styret: Ja en femte etasje vil utløse heis-krav. Utgifter til dette er estimert til 4 millioner men husbanken kan gi tilskudd for halvparten av beløpet.

Hvilket firma har fått oppgaven med å gjennomføre forprosjektet?

Styret: Styret vurderer to seriøse firmaer som også ble anbefalt av BO-alliansen disse er kvartal gruppen AS og Selvaag prosjekt.

Hvilket mandat /oppgavebeskrivelse er gitt?

Styret: Mandatet til å vedlikeholde er nedfelt i Norges Lover dvs: loven om eierseksjoner og som utgjør en plikt for styret og EBS å etterleve. Med andre ord: et sameie som ikke vedlikeholder bryter loven. Videre er det nedfelt i EBS sine vedtekter at EBS må vedlikeholde bygningene.

Prosjektet/oppgavebeskrivelse er nedfelt i siste årsmøter og vedlikeholds rapporter.

- Når skal resultatet av forprosjektet presenteres for seksjonseierne?

Styret: Det er naturlig å presentere forprosjektet når det er ferdig. Kanskje til neste år.

Hvorfor sende ut en spørreundersøkelse, for bruk av opp mot 4,2 mil. kr. pr blokk før omfanget av oppgraderingen er definert?

Styret: Det ble forklart ved følgebrevet til spørreundersøkelsen at denne vil være med på å definere oppgraderingen og vedlikeholdstiltakene.

Hvorfor må man ta alt på en gang?

Styret: Man tar ikke alt på en gang. Men det er hensiktsmessig for økonomien å starte med å ta bygningsdeler som henger tett sammen samtidig, og som dessuten vil være lønnsomme å få gjennomført. Tak vegger/fasader, veggisolasjon, vinduer og ballkongdører henger sammen og bør tas samtidig for å sikre den beste økonomien i prosjektet og for sameiet generelt. Rør og radiatorer kan «punkt-vedlikeholdes» og kan derfor tas enkeltvis senere. Det samme gjelder stigeledninger på el-anlegget.

Hva går nå den forhøyede husleien vår til nå som strømutgiftene har gått betraktelig ned?

Styret: Utsagnet i spørsmålet er feil (den forhøyede husleien er egentlig ikke forhøyet i forhold til den generelle prisøkningen på varer og tjenester) sist år ble husleia økt med 4% og dette er lavere enn konsumpris indeksen.

Strømutgiftene antas heller ikke å gå ned. Noen sommermånedene med mye regn og lav strømpris influerer lite på det totale årsregnskapet. Om sommeren og utenom fyringssesongen bruker EBS minimalt med strøm Styret forventer tvert imot svært høye strømutgifter for året 2023. Skulle det allikevel vise seg at vi skulle oppnå lavere utgifter på strøm enn budsjettet må dette betraktes som et «luksus-problem». Staten yter for øyeblikket noe i strømkompensasjon. Alle bør ta innover seg at denne er ment som en midlertidig ordning og EBS bør bruke tiden til å tilpasse seg nye og høyere strømutgifter enn det man har vært vant til.

Vedlegg 2: Renter på lån:

Vår representant i handelsbanken sa i september at rentenivået er på 6,5% for et felles lån til et sameie. Renten til sameier ligger fra 1,5 til 1,8% over det renten for private pantelån med sikkerhet i bolig. Har man mulighet vil man kunne spare rentekroner på å låne mest mulig på leiligheten fremfor å betale renter over fellesutgiftene. En IN løsning kan åpne for dette. Aller rimeligst blir jo uansett med oppsparte midler.

Vedlegg 3: Dilemmaet loft gulv-isolering:

Lofts gulv bør også etter nye energikrav og fornuftige isolasjon standarder, ha

behov for ytterligere varmeisolasjon. Helst totalt 25-35 cm. I dag har vi 10 cm pluss «5cm dårlig isolasjon» som bare gir totalt *bare* «13 effektive cm», så varmelekkasjen er ganske stor her. Særlig med tanke på at «tommelfingerregelen» tilsier at det bør være dobbelt så mye isolasjon på øverste delen av et bygg i forhold til veggene av bygget. Som en følge av dette hensynet og om man skal ha ytterligere tilleggsisolering her, spiser man opp romhøyde og begrenser lagringsmulighetene på loftet ved loftsbodene. Sameierne har fortsatt mulighet for å revurdere lofts-arealene til leiligheter men styret vil ikke nå ta nytt initiativ til dette.

Vedlegg 4: Byggteknisk forskrift (TEK) er en norsk forskrift som inneholder krav til utforming og gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven for å ivareta hensynet til energi, miljø, helse og sikkerhet. For at et byggetiltak skal godkjennes, må kravene i forskriften være oppfylt (eller unntatt kravet gjennom dispensasjon). Formålet er både å gi næringslivet (utførende) forutsigbare krav, og sikre at kunder (brukere/eiere) kan forvente en viss standard. Forskriften inneholder dessuten en rekke regler som er felles i EU.