



Styrebrev 2-19

4. desember 2019

I dette styrebrevet:

1. Om fremdriften i rørfornyings-prosjektet (og *utfordringer for alle beboere*)
2. Nytt toalett med dusjløsning etablert i Eiksveien 62
3. Om driften og økonomien i EBS.
4. Tiltak gjennomført så langt i år.
5. Aktuelt: Mer graving og mer pigging på uteområder nærmeste halvår.
6. Fellesutgifter til neste år.
7. Sommerfesten og sosiale tiltak i EBS.
8. EBS for miljøet.
9. Innkassinger av rør på bad.
10. Renovasjon. Vær nøye med kildesorteringen.
11. Canal Digital og nye dekodere/rutere deles ut i før nyttår
12. Blokktilitsmannsmøte og forberedelser gjennom avholdt blokkmøte.

1 Fremdriften i rørfornyings-prosjektet (utfordringer for alle)

Rørfornyings-prosjektet startet i mai 2019 med en forkontroll. Forkontrollen gikk ut på å få kartlagt problemer/avvik i leilighetene for bl.a at seksjonseier deretter kunne rette disse og på den måten klargjøre sin leilighet før selve gjennomføringen av rørfornyings-prosjektet. Det er viktig at forkontrollen blir gjennomført. Har du ikke gitt tilgang, må du snarest melde dette og avtale adgang til leiligheten.

Selve gjennomføringen startet i E.78 i august og fortsatte i E.80 deretter 82, 84, 76 og E.68 nå i desember.

Prosjektet har hittil stort sett gått greit. Vi ser at kommunikasjonen mellom leverandør og beboere kunne vært bedre, og vil jobbe med å forbedre dette i

siste halvdel av prosjektet. Det er imidlertid viktig at også beboere og sameiere setter seg godt inn i prosjektet og leser seg opp på planer for gjennomføring og hva dette måtte innebære for dem personlig, samt sjekke at de selv har klargjort for leverandøren og at de har fått nødvendige beskjeder i tide.

Har du kjøkken med opprinnelige rør må røret foran vannlåsen tilgjengeliggjøres av sameieren selv. BTS kan bistå med rørlegger men da må sameieren engasjere BTS.

Har du gammelt støpejernsluk må dette også fornyes, dvs. belegges gjennom en sprøytebehandling. Det er en sameier-plikt å sørge for at dette blir gjennomført.

2 Toalett og hygiene forhold under gjennomføringen:

BTS-teamet jobber med en rytme som innebærer at beboere blir uten vann og avløp i 1 eller 2 perioder på 3-4 dager. Oftest fra mandag formiddag til torsdag, men fremdriften kan variere noe. Etter torsdag åpnes det normalt for alminnelig bruk av leiligheten igjen. Det varsles når det er klart igjen.

Det sier seg selv at når gjennomføringen pågår vil det altså være begrensede muligheter for toalett og normale hygiene-løsninger. Dette kan altså ikke skje på vanlig måte i hjemmet da avløp og vann stenges. Det henvises til alternative løsninger. Disse er:

- Leie av biotoalett i sin leilighet 1500,- pr uke, som kan bestilles gjennom BTS
- Bruk av sameiets toaletter som finnes i kjelleren E.58, 62 og 82. Her må man også tenke på et av disse kan være ute av drift i samme fase av prosjekt.
- Noen sameiere har valgt å flytte ut mens arbeidet pågår.
- Noen sameiere planlegger også å låne nødvendige fasiliteter av naboer i perioden.

Nytt er at styret har etablert toalett og dusj i kjelleren i E.62.

Du finner dette ved å gå inn hovedinngangen, deretter ned og inn til høyre i kjellergangen. Deretter 2. dør til venstre gjennom "sykkelrommet" og inn neste dør.

Ved bruk av dusjen må pumpe aktiveres gjennom oransje bryter ved siden av toalettet. Dette for å unngå oversvømmelse.

Bryteren slås av ca. 2 minutter etter bruk slik at dusjkaret tømmes ordentlig. Om du kan ha behov for dette, er det fritt frem for å ta en tur og sjekk ut ordningen på forhånd før selve rørfornyingen.

Dusj- og toalettløsningen er også ment å kunne være et tilbud i tiden etter rørførings-prosjektet. Dette kan for eksempel bli aktuelt når en sameier pusser opp eget bad og prosjektet løper over flere uker. Det kan også benyttes ved andre akutte tilfeller som kan oppstå.

3 Om driften, gjennomførte tiltak i 2019 og økonomien i EBS.

Driften har fått gjennomført mange tiltak, og har hatt en travel sommer i år. Vindusmaling, feste av veggplater, utbedring av plener og planteområder, 20 tonn god jord er tilkjørt og planert ut i sommer. Takarbeid har vært et satsingsområde i 2019.

Vi holder nesten tritt med vedlikeholdsplanen og driftsarbeid for øvrig. Noen uteanlegg og miljøtiltak har også blitt utført. E.64 har fått granittmur som avgrensning mot parkeringsplass. E.78 har fått ferdigstilt granittmur opp mot en planteskråning. Jenny Hendseth har vært en stor drivkraft ved det nye hageanlegget i E.78. Det er også fint om hele blokka i E.78 fortsetter grønt-arbeidet som et fellesprosjekt til glede for alle.

Det er fortsatt mye driftsarbeid som gjenstår, og kommende tiltak er bl.a. oppmerking av parkeringsplasser, fortsettelse av bytte av takspiker med pakningsskruer, fortsettelse av utbedring av plener for bedre flyt i driften og bedre driftsbetingelser, samt Impregnering av piper, maling rundt vinduer og veggplateskruing på steder vi ikke kom til i år. Vi skal også skifte nettinger i raftekasser, samt tette enkelte tak der lekkasjer er påvist. Vindusarbeider må også fortsette, og dette er lagt til desember og januar. Meld inn om du har dårlige vinduer så kan driften ta en befaring.

4 Gjennomførte tiltak i år:

Styret og driften har gjennomført tiltak nesten etter planen slik det er beskrevet til nå.

Det ble satt opp en plan på ca. 60 punkter i mai, og de fleste av disse er gjennomført, mens takarbeid er delvis utført. Dessverre dukker nye ting opp som blir beskrevet under neste punkt.

5 Aktuelt: Mer graving og pigging på uteområdet:

Prosjekt 1: Nødvendig med nye rør i bakken ved lekeplassen.

Bakgrunn: Søndag 3. november oppsto inntrengning av kloakk inn i kjelleren i E.66. Kloakken kom også inn i noen av bodene og sto et stykke opp mot veggen i pumperommet. Pumpe/spylebil ble tilkalt og problemet ble løst på kort sikt. Kjelleren ble deretter vasket og desinfisert.

Årsaken til at dette oppsto måtte kartlegges og planer for å løse dette legges. Konklusjonen er at det må graves fra kum i E.66/68 til kum utenfor E.80. Fallet mellom disse punktene har blitt for dårlig, det antydes som en årsak at ustabile masser kan ha beveget seg og gitt motfall visse steder.

Kamerainspeksjon avslørte også overganger mellom rørdimensjoner som var uheldig.

Pris for å gjennomføre dette arbeidet er estimert til ca. 650.000,- kroner.

Prosjekt 2: Flere nedgravde containere til renovasjon.

Driften sørger kontinuerlig for å måle belastningen på de ulike containerne i sameiet. Dette for å sikre at fordeling av type containere i sameiet er hensiktsmessig, og for å forsikre oss om at vi har tilstrekkelig kapasitet. Målingene viser at det er behov for flere nedgravde containere på området, og styret ser for seg følgende løsning:

Løsning: Det pigges/monteres ned en container for restavfall og en for glass/metall ved E.64. Dette blir i tillegg til plast og papir som er der fra før. Det monteres en nedgravd container for papir ved E.68/78 i tillegg til glass og restavfall som er der fra før. Det må også vurderes en ekstra plastcontainer ved E.68/78 da EBS også ligger helt på grensen for plast-kapasitet.

Proessen: Blir det glass/metall ved 64 vil kommunen betale denne kostnaden. Det er 3 mnd. leveringstid etter bestilling. Styret har allerede innhentet tilbud fra leverandør. Planen må også godkjennes av kommunen før iverksettelse

Under forutsetning at kommunen godkjenner planen vil det bety at anleggsarbeidet kan starte til våren, kanskje allerede i april..

Pris for å gjennomføre dette prosjektet er estimert til ca. 600.000,- kroner

Prosjekt 3: Skifte av kum i E.58.

Ny avløpskum ved E.58 monteres og omkringliggende rør utbedres. Dette ligger i planen og behovet er godt dokumentert. Det kan i samme prosjektet vurdere ytterligere graving og montere nye rør om ikke rørfornyings-prosjektet klarer å løse samme oppgave.

Pris for å gjennomføre dette prosjektet er satt til ca. 250.000,- kroner.

Prosjekt 4: Kum ved E.84.

En gammel kum ved E.84 bør vurderes skiftet i samme prosess som kummen i E.58. Her er imidlertid rørene til og fra blitt rørfornyset, slik at det formodentlig bare blir nødvendig å skifte kummen.

Pris for utbedring er ca. 80.000,-.

Summen for prosjekt 1-4 utgjør da nærmere 1,6 millioner kroner. Flere tilbud er allerede innhentet så styret føler seg nokså sikker på kalkulasjonen.

6. 5% økning i fellesutgifter neste år

Trapperenhold innkreves også via faktura for fellesutgiftene, men posteres utenom fellesutgiftene som en gratis faktura-tjeneste. Renholdet er priset til kr. 100pr leilighet pr måned.

Årsaken til økning på 5%

Som en del av finansieringsplanen til rørfornyingen ble det varslet at en moderat økning ville komme. Finansieringen var 3-delt:

1. salg av vaktmesterleiligheten 2. en mindre ekstraordinær innbetaling og 3. låneopptak og moderat økning av fellesutgiftene.

Det kan også nevnes at renovasjonen i Bærum økes med 16% og vann-avgifter økes med 9% . Generelt er det slik at priser på varer/tjenester/lønninger i Norge øker med ca. 3 % årlig. Dette påvirker selvsagt også vurderingen av fellesutgiftene hos oss.

Noe annet som også påvirker husleieutgiftene er planlagte prosjekter presentert under pkt. 5. Det er også et faktum at noen av pipene bør fornyes. Dette gjelder særlig Eiksv.62,64, 66,68 og 70. Dett er priset til ca 430.000,- pr blokk. Dersom vi tar en blokk pr år over 6 år tror styret at vi har en tilstrekkelig "økonomisk kraft" til vedlikehold i budsjettet. Styret jobber dessuten aktivt for å innhente gode anbud. Det er alltid bedre å utbedre piper før vi får pålegg om det samme fra brann/feiervesenet. Å ligge litt i forkant er fornuftig med hensyn til innhenting av priser og planlegging av gjennomføringen. Et evt. fyringsforbud

er lite populært både i forbindelse med salg og fra de som liker å benytte vedfyring. Godt vedlikeholdte anlegg gir også lavere forsikringspremier og tryggere boforhold. Et kontrollert planlagt vedlikehold gir som regel også lavere vedlikeholdskostnader enn å måtte vedlikeholde mer «akutt».

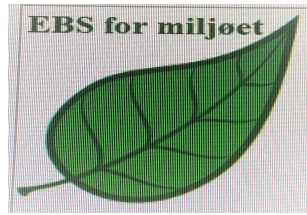
7. Sommerfesten og sosiale tiltak i EBS

Sommerfesten ser ut til å ha befestet seg som tradisjon. Folk satte pris på grillmat og godt drikke, og det var hyggelig med det gode oppmøtet. Kanskje skulle vi engasjert flere til underholdning og musikk neste år?



8. EBS for miljøet.

Leser du styre-brevene elektronisk og laster det ned fra vår web-side adresse: www.eiksmarkabs.no eller med face book med adresse: <https://www.facebook.com/groups/eiksmarkabs/> og derfor ikke trenger et trykt eksemplar, kan du reservere deg mot å få det på døra. Du må hente klistremerke som du finner på oppslagstavla i gangen. Plasser merket mellom dørhåndtak og låsen under. Da vil vi ikke levere styre-brevet foran døren din ved utdelingen.



Sett klistremerket mellom dørhåndtak og over lås om du leser digitalt!

9. Innkassing av rør på bad

Våre rørsystemer er av eldre dato. Har du «kasset» inn rør på badet for å skjule rørene og andre vvs komponenter som sluk-potten, grenrør mm., så sørg da for at det er en inspeksjonsluke på «innkassingen» som er egnet til formålet. Det bør også være en avtapnings-mulighet i bunnen som gjør at lekkasjer i kassen renner frem i gulvet og synliggjøres der. Dette kan la seg «ettermontere». På den måten avsløres “skjulte” lekkasjer raskt og lekkasjer avdekkes før skaden blir unødig stor. Alle er tjent med at skadeutbetalingene gjennom forsikringen holdes lavest mulig. Dette bidrar også til at forsikringspremiene og fellesutgiftene kan holdes lavest mulig. EBS har en relativt høy egenandel som belastes den som forårsaker skaden. Gjør derfor ditt for å begrense et unødig stort skadeomfang.

10. Renovasjon: *Vær nøye med kildesorteringen!*

I begynnelsen av november mottok styret epost fra kommunen vedr. varsel om feilsorteringer. Eposten inneholdt også bilder som viste feilsortering. Bærum kommune varslet om ekstragebyrer som følge av feilsorteringen dersom det ikke ble en forbedring

Denne hendelsen var knyttet til at en beboer hadde kastet restavfall og annet i matavfallet. Å «feilsortere» er helt unødvendig, og kan ramme andre økonomisk. Dersom beboere ser at det sorteres feil, vær snill å gi “diplomatisk” veiledning til den det gjelder. I EBS har vi fått flere “nye” beboere som kanskje ikke kjenner vårt sorteringssystem og som kunne trenge litt veiledning.

Det er i alles interesse at kostnadene holdes nede og at alle gjør en innsats for miljøet. Styret skal også tilrettelegge for bedre løsninger. Så ender vi kanskje opp med den beste løsningen for alle. Styret minner også om: restavfall er ikke “universelt” avfall. Restavfall er det som er “lovlig” å kaste i restavfallet etter matavfall, plastemballasje, metall og glass- og papiravfall er sortert ut og kastet i sine respektive containere.

Det skal samtidig sies at de fleste sorterer avfallet utmerket :-)

11. Nye dekodere/rutere deles ut i desember/januar.

Styret har fornyet avtalen med Canal digital. Dette betyr at prisene fryses neste år, men gir også mer fleksible løsninger i forhold til kanal-valg. Ruterer er også forbedret ved at den er en såkalt «smartruter» og skifter til det frekvensområde som er gunstigst mot andre naboer for å opprettholde best hastighet for alle. Dette betyr et mer effektivt internett for brukerne. Canal Digital er i øyeblikket den eneste tilbyderen i området, men det kan fort endres da vi vet at andre aktører nærmer seg oss med utbygginger i området. Canal digital vil også dele ut og drift-sette nye dekodere mot beboernes tv apparater. Sørg for at du kan ta imot montøren når han/hun kommer. Canal Digital tar seg også av nødvendige spørsmål, service og vil gi informasjon om produktet.

12. Blokk-tillitsmannsmøte

Siden det skal avholdes møte med alle «blokk-tillitsmenn» den 16. januar oppfordrer styret til at blokken avholder sitt årlige blokk-møte før den 16. Januar.

Noen blokker har allerede avholdt slikt møte. Møtepunkter er behov i blokka som f eks.:

beplanting, svakheter bygningsmessig, fyring, parkering trafikkforhold.

Blokktilitsmannen (personen) vil bringe sakene videre til driftsansvarlig på

blokktilitsmannsmøte torsdag den 16. januarkl.19.00.

Hensikten med slike møter er å avdekke “blokkens” behov og ønsker.

Behov settes inn i en driftsplan, prioriteres for gjennomføring så raskt det lar seg gjøre og etter styrets vurderinger.

13. Den søte juletid

Nå går vi inn i en tid med mye kos og hygge. Vær forsiktig med åpen ild, og husk å sjekke røykvarslere. Vi gleder oss alle til et «lyssatt» sameie! Styret ønsker alle en fredfull og fin julehøytid!