

# Styrebrev 1-21

19. Oktober 2021

Det nye styret hadde sitt første styremøte i mai 2021.

Nytt styremedlem er Solveig Jacobsen fra E.66. Solveig har også tidligere sittet i styret i EBS og har god kjennskap til styrearbeid.

Første oppgave for styret var å reorganisere, samt oppgradere lekeplassen. Nå er lekeplassen ferdig og stort sett i samsvar med det som var planlagt for i år. Styret er åpne for innspill for veien videre.

I forslagene til årsmøtet inkludert budsjetttiltakene og driftens egne fremdriftsplaner var det mange og flere store og krevende tiltak. Styret og driften er på god vei til å få gjennomført de fleste av disse. Styret er også opptatt av et godt miljø i sameiet vårt. Som et sosialt tiltak ble det arrangert en sensommerfest i september, der mange deltok.

## **I dette styrebrev:**

- 1) Lekeplassen
- 2) Vedtak fra årsmøtet, gjennomføring av tiltak, budsjett osv.
- 3) El-billading tariffer osv.
- 4) Parkering og feilparkering skjerping av borttauinger
- 5) Driftshjelp
- 6) Merking av boder på kjeller og loft
- 7) Tyverier
- 8) Økning av fellesutgiftene med 9%
- 9) Større trivsel i sameiet: Vær en «god nabo» mot nye beboere.

## **1. Lekeplassen.**

Lekeplassen skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og på sikt favne om et bredere spekter av sosiale aktiviteter og lek.

Forrige styret inviterte en gruppe til å komme med innspill til styret om hva som var ønsket av utstyr og leker. Styret har kommet i møte med flere av disse innspillene. I anlegging av den nye lekeplassen var det mange hensyn å ta. HMS var selvsagt styrende og bidro til noe økte kostnader. Lekeapparater som tilfredsstiller HMS- krav er dyrt i Norge. Det var særlig nytt huskestativ inkludert underlag som kostet en del.

Det har vært en del gjenbruk og driften sto for all gjennomføringen. Et overslag viser at det ble brukt totalt ca kr 50.000, til materialer og utstyr. Dette er egentlig en svært beskjeden sum for slike anlegg. Det ble i tillegg brukt en del driftstimer til

gjennomføringen.

Når det gjelder trivsel og orden på lekeplassen er det viktig at alle bidrar.

Det er lagt opp til at brukere kan låne stoler, grill og leker fra bod.

Man bruker kjellernøkkel til å låse opp hengelåsen her. Rydding etter seg er selvsagt.

Ved at alle er tro mot dette enkle prinsippet kan vi fortsette med denne

utlånsordningen for alles trivsel. Noen enkle regler er slått opp på ute-boden. Sett deg gjerne inn i disse ved bruk.

## **2.Årsmøte vedtak gjennomføringer, budsjett, drift, m.m**

Styret og driften er på god vei til å iverksette de fleste tiltakene vedtatt av årsmøtet.

Lekeplassen er gjennomført, vi er midt inne i pipe-rehabilitering i 66 og 68. Første

del av tiltaket i Eiksv.80 er gjennomført dvs. oppgradering til en bil-vei og passasje langs inngangssiden på nedre side mot lekeplassen og komposthaugen. Det er drifts-

hensyn som bidrar til dette tiltaket. Planen er at det også skal opp en mur som ramme rundt beplantningen der, selve beplantningen skal også oppgraderes. Hensynet til

overflatevann i dette området må også ivaretas. Det ble felt forholdsvis få trær i år og felling av større trær balanseres ofte mot nødvendighetsfelling og HMS.

Oppmaling av parkeringsplasser, kvist og garasje-rensk, klipping av hekker er også

langt på vei gjennomført. Driften fikk god hjelp av Kjell Lindrupsen i E.68 som nå er

blitt god ekstrahjelp for drifts-teamet. Samir Hadzalic fra E.64 har også bidratt mye for å gjøre det pent i skråninger særlig området E.60 – E.66.

### **Hva gjenstår?**

Nå gjenstår det noe belysning og en hel del annet El-arbeid. Det skal fortsatt utføres enkle tak-tettinger så langt været tillater, samt «etterskru» fasadeplater plater der vi har stillas.

Malearbeid i E.64: Det gjenstår maling av noen ganske få utvendige-vindusrammer i Eiksveien 64. Driften tenker ikke leie lift nå til disse få vinduene som gjelder 2 og 3. etasje på inngangssiden. Dette må tas til neste år da arbeidsoppgaver knyttet til stillas som nå er satt opp i E.68 må ha førsteprioritet.

## **3. El-bil lading, tariffer osv.**

Det har tidligere vært planer om å bytte mange av «chuko-kontaktene» inne i

garasjene med nye «ladebokser». Fra DSB og fra bransjehold holdes «Chuko»

kontaktene frem som en mindre heldig lade-løsning. Chuko kontaktene dvs. de

«vanlige» jordete «husholdningskontaktene» ble aldri laget for å lade el-biler. De er

derfor heller ikke særlig tilpasset bruken. Styret tenker å bytte ut «chuko» kontaktene med «industrikontakter» (rundstift) som tåler større lade-strømmer og slitasje, og som

også er tilpasset en mer varig belastning. Disse er betydelig billigere enn lade-bokser.

Som kjent ble måneds-avgiften for tilgang lade-strøm justert fra kr 100 til kr 200 våren 2021 som følge av planlagte utgifter og investeringer. Nå når styret har funnet en ny løsning som innebærer at vi likevel ikke invester så «tungt» som først antatt, tenker vi sette ned avgiften fra kr 200 pr mnd. til kr 150 pr mnd. Samtidig må prisen på kwh justeres i takt med gjeldende strømpriser inkludert påslag for administrasjon på 10%. Da vil man lande på ca. 2 kroner pr kw/h. Mer info vil bli gitt etter hvert.

#### **4. Parkering og feilparkering skjerping vedr. borttauinger.**

Styret og driften har mottatt flere klager på parkeringer fra beboere som har opplevd sjenerende feilparkeringer. Det er grunn til å nevne at det vanligvis er nok parkeringsplasser i EBS. Trykket kan være stort nært de mest sentrale blokkene. Ved innkjøring mot sør-blokkene er det vanligvis ledige plasser. Det samme gjelder Eiksveien utenfor E.70.

Det minnes om at stans utenfor blokkene kun kan skje som følge av på- og avlesning. Det må være prioritert plass for ambulanse samt biler der hensikten er persontransport av bevegelseshemmede. Flytting og ved andre spesielle tilfeller kan det selvsagt gis dispensasjon for parkering utenfor inngangene. EBS kan ikke skilte for enhver plass det ikke er lovlig å parkere. Parkering kan etter reglene kun skje på plasser som er oppmerket for dette. Parkering utenfor oppmerkede plasser kan altså resultere i borttauing. Det er også grunner til å nevne at parkering gjelder for kjøretøyer som er registrerte og som står innenfor arealet av den oppmerkede plassen. Vanligvis biler kortere enn 4,5 meter. Det er gjort nye oppmerkinger av parkeringer som klart viser hvor det er anledning å parkere. Har man garasje bør disse benyttes.

#### **5. EBS kan ha behov for ytterligere drifts-hjelp. Svak dugnadaktivitet**

I Sommersesongen har driften ofte for lite ressurser for å kunne ta unna alt drifts-arbeidet. Vi skulle gjerne hatt mere ekstrahjelp. Styret ser også at dugnad-aktiviteten har blitt svekket. For eksempel blir bark-legging fra blokker som har hekker og ugress-lukingen ofte fraværende. Det er også svakt med vanning av planter/hekker i noen blokker. Å holde en hekk i live og i god kondisjon krever sitt.

Heldigvis ser vi beboere som også står på for å gjøre det pent. Samir Hadzalic, Gerd Nordby fra E.64 med flere har gjort en kjempejobb. Disse fortjener ros. Det er store arealer og mye som skal vedlikeholdes. EBS trenger fortsatt ekstrahjelp sommersesongen, så om du har mulighet så kontakt driftsansvarlig. Ønsker du sommer jobb så ikke nøl med å kontakte driftsansvarlig. Tidligere har det vært slik at hver blokk har hatt sitt ryddeområde eller sin «sone» og ansvarsområde som skal holdes i orden, klippes og ryddes. Dessverre ser vi at denne aktiviteten ofte er fraværende. Dugnad er jo frivillig hevdes det. Flere blokker spør driften om hjelp, men driften har kapasitetsproblemer sommerhalvåret og må prioritere det viktigste. Styret er derfor glad når enkeltpersoner hjelper til. Styret vil også gjøre det klart at ingen blokker har eiendomsrett over bestemte «områder», fellesarealet eies av «alle». Praksisen i EBS har vanligvis vært å rydde de fleste av felles-arealene samt å klippe

plener. Om det er slik at man ønsker å endre denne praksisen så må et slikt forslag tas opp på årsmøte. Det fins altså ikke noe forbud mot å klippe samt å rydde på fellesarealer.

## **6. Merking av loft og kjellerboder**

Styret henstiller alle sameiere/beboere om å merke sine loft og kjellerboder med sitt seksjons-nummer. Er du usikker på seksjons-nummeret ditt kan du kontakte driftsansvarlig om dette. Umerkede boder gjør det umulig å varsle om det skulle oppstå situasjoner som krever tilgang til boden. Det er også frustrerende ved salg at ingen aner hvem som «eier» bodene.

## **7. Tyverier**

Dessverre opplevde flere beboere i E.62 å få sine sykler stjålet. Det er tydelig at tyven(e) hadde «god kjennskap» til kjellerarealene og hvor de dyreste syklene befant seg. Dette gjør selvsagt at det oppleves ekstra ubehagelig for alle, og spesielt for de berørte. Det var ikke tegn til innbrudd, så her kan det være kommet nøkler på avveier. Det som er spesielt for blokkene i E.62 er at disse har en ekstra utgangsdør i kjelleren som de andre blokkene ikke har. Fordi vaskeriet ligger her er det derfor flere brukere av kjelleren enn blokkas beboere. Det har kommet innspill om kameraovervåkning, egen nøkkel til sykkelrommet osv. Men om det er en «innsider på ferde» vil vel dette bare gi en «falsk trygghetsfølelse». Styret anbefaler de som har en sykkel som kan utgjøre et tyveriobjekt om å låse disse inn i sin egen bod inntil videre. Har du en el-sykkel bør du i tillegg ta ut batteriet når sykkelen ikke er i bruk.

## **8. Økning av felleskostnader med 9%**

Styret varslet i forrige uke, blir det en økning av felleskostnader på 9% med virkning fra november-21. Styret har fått noen få reaksjoner på dette.

### *1. Hvorfor økte man husleien med 9%?*

Dette var helt nødvendig av hensyn til særdeles høye strømpriser til fyring, noe som allerede har vart i flere måneder. Styret håpet på at prisene etter hvert ville gå ned eller stabilisere seg. Dette skjedde imidlertid ikke, tvert imot har de holdt seg høye lenge og tidvis også økt. Styret varslet på sms om særdeles høye strømpriser i midten av september og før fyrings-start. Styret har siden da fulgt opp økonomi samt prisutvikling på strøm og også mot sameiets nå økende forbruk av fyrings- strøm inn i fyringssesongen. Styret har hatt en prosess med forretningsfører der likviditetssituasjonen i EBS har vært vurdert. Dessuten har det også blitt vurdert nødvendige tilpasninger og korreksjoner for å møte de nye strømprisene. Ut fra dette, har styret fulgt Boligalliansens anbefalinger og landet på en økning av felleskostnader med 9%. Styret tror dette kan gi en ansvarlig korreksjon.

## *2. Har styret anledning til å heve husleien på denne måten?*

- Styret har ikke bare anledning til dette, de har faktisk plikt til å justere fellesutgiftene til et forsvarlig nivå i takt med uforutsette og ekstreme prisøkninger. Styret sin hovedoppgave er nettopp å sørge for at drift og vedlikehold kan foregå på en forsvarlig måte.

## *3. For kort varslings-tid?*

Styret antydte at det forelå en stram økonomi og særdeles høye strømpriser allerede for en mnd. siden. Dette ble gjort på sms. Forrige uka ble det også sendt sms i tillegg til både e-poste og brev. Hvis man regner at frist for å betale faktura er den 20. hver mnd. har man altså nå fått over en mnd. varsel for den kommende «husleieøkningen».

## *4. I sms- varslet stod det økning med 9% inntil videre.*

*Hva betyr inntil videre? Blir dette den «nye husleien»?*

Inntil videre betyr inntil det kommer **en ny og god grunn** for å endre «husleia» på nytt. Styret tror ikke at det i den nærmeste tiden kan komme en slik grunn. Men ekstra-ordinære forhold kan oppstå. Særlig på gamle og komplekse anlegg som vi har. Nedgravde varmt og kaldtvann -forbruks ledninger, kloakk og nedgravde varme-rør kan være utsatt og ekstraordinære situasjoner kan oppstå. Dette har skjedd før og medført store graveutgifter osv. Styret tror imidlertid mye av de nye nedgravde avløpsledningene er blitt bedre og mer stabile.

Videre er det vanskelig å anslå prisutviklingen for fyring/strøm fremover. Det er også svært vanskelig for styret å vite alt om været og kuldeperioder fremover i fyringssesongen. Men vi vet at vinter månedene januar og februar historisk sett står for 40% av fyring-kostnadene av hele årsforbruket. Derfor trenger man tilstrekkelig likviditet ganske snart for å kunne møte dette. Sameierne må ta høyde for at de neste 8 mnd. - fra november 2021 til juni 2022 vil husleia bli den samme som denne varslede korreksjonen. Hva som skjer videre må tiden vise, men styret legger nå opp til en mest mulig stabil og forutsigbar økonomi fremover. På sikt går sjelden prisene ned og vedlikeholdsbehovet synker heller ikke. Av nevnte grunner tror ikke styret det er særlig lurt å justere fellesutgiftene ned. EBS har dessuten en gjeld på over tre millioner knyttet til rør-fornyingen som har vært.

## **9 Trivsel i sameiet:**

Vær en «god nabo».

Det flytter ofte nye beboere inn i sameiet. I tillegg til å være hyggelig, og å ønske disse velkommen, er det viktig å informere om de regler og standarder som gjelder i sameiet.

Mvh

Styret i EBS

Elin, Skjalg og Solveig

---

Eiksmarka 10.September 2021