



**SOLCELLEPANEL PÅ TAKET
KILDESORTERING
MINNER FRA JUBILEUMSFESTEN
OPPGRADERING AV UTEAREALENE**

**VASKERIENE
FREMLEIE I BORETTSLAGET
BIER PÅ «HAUGEN»
BYVANDRING PÅ GRØNLAND**

STYRET INFORMERER

STYRET OPPDATERER

Styrets arbeid siden forrige utgave av Ener'n (september) har fortsatt vært noe preget av prosjektene med nytt låssystem og nye heiser. I tillegg også med fase 1 av ny plan for uteområdene, se egen artikkel. Og med hyggelig avslutning på 50-årsjubileet med en særs vellykket beboerfest 7. oktober, omtalt et annet sted i avisa. Og selvsagt med de mange mindre, av og til større, «fra dag til dag-sakene».

DE NYE HEISENE

Fremdriften er i rute. Den første nye heisen er overtatt og er i drift i både Enerhauggata 7 og i Smedgata 34, selv om enkelte mindre justeringsarbeider gjenstår. Arbeidet er så langt vi vet, i rute med heis nummer 2 i både Enerhauggata 3 og 5. Etter planen skal disse overtas i uke 51. Det vil si før julen setter inn for alvor. Etter det gjenstår kun de siste to heisene i nummer 7 og 34, som etter planen skal tas i bruk midt i mars 2015.

LÅSSYSTEMET

Det nye lås- og nøkkelsystemet fungerer i hovedsak greit. Noen få av de nyinnsatte låsene har riktig nok «kollapset» og blitt skiftet. Årsaken til dette blir nå utredet av leverandøren. Fortsatt sier noen få beboere at de må prøve mange ganger før de får åpnet døra. Som vi orienterte alle om ved overlevering av nye nøkler, er det viktigste at du setter nøkkelen rolig inn i låsen, og ikke for raskt. Da går det greit. Og om det likevel ikke fungerer; Ta nøkkelen helt ut og prøv igjen.

RENHOLDET I BLOKKENE

Etter en del klager fra beboere nå i høst har styret hatt møte med renholdsbyrået, som beklaget (og forklarte bakgrunnen for) for dårlig utførelse den siste tida. Byrået har nå frist fram til jul med å rette opp situasjonen og vise at renholdet blir utført i henhold til avtalen på en tilfredsstillende måte. Om ikke vil styret engasjere et annet renholdsbyrå.

Enten Renholdspartner får fortsette også neste år eller om et nytt firma overtar, vil styret for 2015 måtte gjennomgå avtalen nøye og sannsynligvis måtte foreta enkelte utvidelser av gjeldende avtale som i dag muligens er for økonomisk rimelig. Vi trenger godt og rimeligst mulig renhold, men får uansett aldri mer enn vi er villige til å betale for.

VI SKIFTER FORSIKRINGSBYRÅ FRA 1.1.2015

Det er vedtatt fra 1.1.2015 å skifte fra Gjensidige Forsikring ASA til OBOS Skadeforsikring AS. Når det gjelder de generelle forsikringsvilkårene, er det små forskjeller på nåværende og kommende avtale. Men nytt med OBOS-avtalen er at vi får en skadedyrforsikring inkludert.

Etter overgangen vil vi få en del høyere forsikringspremie å betale. Dels skyldes det naturlig nok den nye skadedyrforsikringen som er med, men vel så viktig er de kostbare forsikrings-skadene i 2014 knyttet til vannskader. Antallet skademeldinger under stikkordet «vann» har vært ganske konstant de siste 5 årene, 7 eller 8 hvert år, men i 2014 har de hatt en til dels yngre karakter med langt større skadeutbetalinger. Det ville slått klart ut på premien neste år også om vi hadde forblitt hos Gjensidige.

ØKONOMIEN I BORETTSLAGET

Styret har fulgt opp tidligere varsel om en jammere økning av felleskostnadene framover, i tråd med pris- og lønnsutviklingen, framfor tøffe hopp når «kassa er tom». Alle andelseiere har nylig fått brev med varsel om de relativt små økningene som er vedtatt for 2015. Det er selvsagt for tidlig å anslå i slutten av november hva driftsresultatet blir for 2014. Det vi uansett alt nå kan fastslå som positivt i 2014, er at fyringskostnadene i år blir en god del lavere enn budsjettert, og at det store heisprosjektet så langt holder budsjetten. Renta på heis-lånet settes for øvrig ned til 3,25% i desember.

ANDRE TING I PERIODEN

- Den gamle gressklipperen har mer eller mindre havarert i høst. Ny klipper er bestilt, det borger for enda bedre og mer effektiv plen-skjøtsel neste år.
- Det er påvist noe høy inngangsspenning på strømmen til borettslaget, som kommer inn via Smedgata 34. Styret utreder nå problemet og mulig løsning på det.
- Vaktmestrene melder om gjentatte klager fra beboere over følgende to forhold;
 - a. Sneiper som kastes ned fra balkongene. Sikkert lurt å røyke ute framfor i leiligheten, men sneipene får man ta vare på. Det gjelder også for dine gjester!
 - b. Når du blir borte noen dager fra heimen, så husk å avbestille avisene du har i abonnement. Rekker du det ikke, så be i det minste naboen å ta dem inn så lenge. Eller ta dem inn for naboen uansett, om det blir haug på gangen. Avishauger sperrer for renholdet og kan innby til innbrudd ved signal om tom leilighet
- Til slutt en glad og sommerlig melding i denne mørke førjulstid; Styret har plottet ut torsdag 11. juni 2015 som dato for sommerfesten – denne gang også med brannsvern-demonstrasjoner. Sett av dagen i almanakken eller på mobilen!

Styret i Enerhaugen Borettslag

SOLCELLEPANEL PÅ TAKET

Styret i Enerhaugen borettslag vedtok i mai 2014 å gjøre en mulighetsstudie for hvorvidt det er gjennomførbart og fornuftig å anskaffe solcellepanel på taket. Dermed ble det satt ned en komité som skal i et forprosjekt utrede muligheter, kostnader og løsningsmodeller som kan være aktuelle for borettslaget. Komiteen (populært kalt «Solcellepanelet») består av Jens Aas Hansen, Patrick Storm-Jansen og Martha Haukaas. Det overordnede målet i denne sammenhengen er å gjøre borettslaget grønnere, skape et større miljøengasjement internt, være et forbilde for andre sameier/borettslag og på sikt være et kostandssparende tiltak for å få ned strømavgifter.

Som kanskje noen har fått med seg har borettslaget nylig fått presseoppslag i Dagens Næringsliv i forbindelse med et nytt pilotprosjekt om solcellepanel. Det er Oslo klima- og energifond som nå i en begrenset periode starter med tildeling av støtte til husholdninger med minst 4 boenheter for innstallering av solcellepanel. Fondet dekker inntil 40 % av utgiftene til å installere et slikt anlegg. Som en del av en større kampanje ønsker kommunen også å teste ut slike solcelleanlegg i større skala med tanke på borettslag og sameier.

Enerhaugen Borettslag er nå i dialog med kommunen om støtte til innstallering av solcellepanel på taket og byråd Guri Melby fra partiet Venstre stiller seg svært positiv til dette i en uttalelse i DN 26. november:

- Vi har utrolig mange av denne typen bygg i Oslo. Hvis vi kan få noen av dem på solcelleenergi, vil det utgjøre mye av energiforbruket i Oslo. Jeg håper at dette kan bli det første kommunalt støttede solcellebygget i Oslo, sier Melby.

Solcellekomiteen fortsetter sitt arbeid med å innhente tekniske opplysninger om borettslagets bygningsmasse og strømforbruk og undersøke hvilke erfaringer som er gjort med solcellepanel i bygg som ligner på våre. I tillegg vil komiteen ha dialog med miljøorganisasjoner og leverandører for å kartlegge omfang og kostnader. Arbeidet vil munne ut i en konseptbeskrivelse og en anbefaling. Dette skaper et solid beslutningsgrunnlag for styret som deretter vil vurdere om det er grunnlag for å gå videre med prosjektet og legge det frem for generalforsamlingen.



KILDESORTERING

– stryk fra renovasjonsetaten

Vi i styret er opptatt av å legge til rette for at beboere i borettslaget vårt skal kunne ha en miljøvennlig livsstil. Fra spørreundersøkelsen som ble gjennomført tidligere i år vet at veldig mange beboere også er opptatt av en grønn profil i borettslaget.

Fra våren av skal vi jobber for at beboere kan dyrke egne grønnsaker i parsellhager, bikuber vil produsere honning fra haugen, vi skal tilrettelegge for at det blir lettere å bruke sykkelen i hverdagen og vi utreder muligheten for å høste vår egen solenergi fra takene.

Likevel er det et område som kanskje er det viktigste, hvor alle beboere må bidra selv; kildesortering. I høst gjennomførte Renovasjonsetaten en kontroll av avfallet vårt. Vi fikk strykkarakter. Enerhaugen borettslag ligger langt under gjennomsnittet i kildesortering av avfall.

Kildesortering er nødvendig for og ikke kaste bort ressurser. Matavfall blir til drivstoff. Å kaste det i restavfallet er som å tømme bensin i søpla. Plastemballasje som havner i den blå posen blir gjenvunnet til ny plast. Da slipper vi å bruke unødvendig olje på å lage nye plastprodukter.

Dette er ikke lenger valgfritt, alle innbyggere i Oslo skal kildesortere avfallet sitt. Vi vil gjerne hjelpe deg med å få det til. Alle som ønsker det kan få en egen søppelbøtte til matavfallet ved å kontakte vaktmester.

Del gjerne din historie med oss på Facebook. Vi vil gjerne høre fra både dere som kildesorterer og dere som ikke kildesorterer.



MINNER FRA JUBILEUMSFESTEN





OPPGRADERING AV UTEAREALENE

I høst gjennomførte vi en spørreundersøkelse om utearealene våre via Facebook, og vi fikk nesten 150 svar - takk til alle som deltok! Undersøkelsen er en del av styrets arbeid for å lage en mer helhetlig plan for oppgradering av uteområdene, og arbeidet gjøres i samarbeid med arkitektkontoret LARK. Noen hovedlinjer pekte seg ut i undersøkelsen, og det vi ser spesielt mange ønsker seg er parsellhager, bikuber og bedre sykkelparkering. I tillegg fikk vi en mengde gode, konkrete forslag og ønsker som f.eks. bordtennisbord ute, krydderplanter ved grillene og frukttrær. Styret kan ikke love at vi kan innfri alles ønsker, men forslagene det er størst oppslutning om vil vi gjøre det vi kan for å realisere. Vi har f.eks. allerede inngått en muntlig avtale med birøkterne på Geitmyra og Tøyen skole om å plassere ut bikuber ved brannveien nedenfor E3 og E5, og dette vil bli gjennomført som et prøveprosjekt fra våren. Driften vil Geitmyra og skolebarn fra Tøyen stå for, mens vi stiller arealet til disposisjon. Om prosjektet viser seg å fungere bra kan det selvsagt også bli aktuelt å involvere beboerne i birøkting etter hvert om det skulle være interesse for det det. Mer om birøkting på Enerhaugen kan du lese i en egen sak i denne utgaven av Ener'n.

Når det gjelder utearealene for øvrig er det mye planarbeid som gjenstår, men det er styrets mål at det ikke skal gjøres dramatiske grep som endrer områdes karakter. Vi ønsker først og fremst å tydeliggjøre grensene mellom borettslagets områder og offentlig eiendom og å gjøre større deler av borettslagets utearealer lettere å benytte seg av for beboerne: Per i dag er det for eksempel mange som ikke engang vet at området bak St. Hallvard kirke er borettslagets eiendom, så her er det stort potensiale for forbedring!

Selv om undersøkelsen er avsluttet er vi fortsatt takknemlige for gode ideer, ønsker og innspill, send i så fall en mail til styret@ebrl.no eller legg en lapp i postkassa vår i Smedgata 32.

VASKERIENE FÅR EN ANSIKTSLØFTNING

Med nymalte og fine vaskerier er det nå på tide med en utbytting av de gamle og falmede gardinene. Samtlige vaskerier vil få nye gardiner og disse vil komme opp så fort tilpassede gardinstenger er på plass.

Det har også blitt etterlyst en oversikt over varighet på maskinenes ulike vaskeprogrammer. Serviceleverandør har laget en plakat med vasketider for de nyeste maskinene, og denne vil henges opp på veggen i vaskeriene.

Sist men ikke minst vil vi be alle om å bidra til å holde det rent og trivelig i vaskeriene. Dette innebærer også renhold av vaskemaskiner (f.eks. ved vask av tøy med mye hundehår) og lofilter på tørketromlene (pga. brannfare). Korrekt bruk av vaskemiddelbeholdere på maskinene er viktig. Tøymykner er en kilde til muggforekomst i beholderne og bruken bør derfor begrenses.

FREMLEIE I BORETTSLAGET

I forrige utgave av Ener'n skrev vi om flere tilfeller av Bed & Breakfast-utleie i borettslaget der styret har satt foten ned, under henvisning til våre vedtekter og til lovverket.

Etter det har det dukket opp nok en sak, i samme gate, men med en annen begrunnelse og en søknad om å få drive utleie gjennom Airbnb.com. Den aktuelle andelseieren mener selv at opplegget i dette tilfellet kunne være tillatt etter vedtektenes bestemmelser.

Styret var uenig, men det valgte likevel - siden problematikken kan ha interesse for flere - å be om en juridisk betenkning fra Advokatene i OBOS. Vi kan ikke her gjengi hele betenkningen på 3 sider, men skal gjengi noen viktige vurderinger og selve konklusjonen; Borettslagsloven av 2003 – som våre vedtekter også bygger på – lister opp i paragraf 5 en del eksempler på når andelseieren kan ha krav på å få leie ut eller overlate hele eller deler av sin bolig til andre (bruksoverlating heter det i loven, et nyord fra 2003). Så lenge andelseier selv bor i leiligheten, kan han/hun fritt ta inn husstandsmedlem eller hybelboer. Man kan også a. relativt fritt leie ut hele boligen for inntil 3 år forutsatt en viss botid, og b. selv uten nødvendig egen botid eller ved behov for lenger utleie enn 3 år kan styret si ja forutsatt at særlig grunn foreligger. Både a. og b. forutsetter søknad til og godkjenning av styret.

Ingen av disse tilfellene synes «å treffe» den aktuelle søknaden om utleie via Airbnb, da det her ikke er snakk om hybelutleie eller noe opptak i husstanden over tid. Uansett ville utleien måttet forutsette søknad til styret i hver enkelt tilfelle, og da styret etter loven har en måned på seg til å behandle søknaden, ville det neppe kunne bli noe omfang slik søker ønsker.

Nå gir loven også styret anledning til, om det ønsker, å gå ut over begrensningene for bruksoverlating. Når styret ikke ønsker det, er det flere forhold som teller med. Blant annet;

- De fleste ulovlige utleieforholdene i vårt borettslag knyttet til B&B og internett-annonsering, er nettopp varslet av naboer som føler seg utrygge over at det til stadighet er nye og ukjente mennesker som dukker opp med nøkkel til fellesområdene.
- En utleie gjennom airbnb-systemet slik angjeldende andelseier skisserer, minner påtakelig om at boligen brukes til næringsvirksomhet (hotell-/pensjonatliknende virksomhet), noe loven ikke gir rett til uten styrets samtykke.

Betenkningen konkluderer med at andelseier ikke synes å ha noe rettskrav til utleie gjennom airbnb (eller annen likeartet utleie). Styret kan, slik det har gjort, nekte utleie både under henvisning til reglene om bruksoverlating og begrensningene som gjelder for retten til å bruke boligen til næringsformål.

Styret kan samtykke til at andelseier gjør slik av bruk av boligen, men samtykket kan gis eller nektes på fritt grunnlag (styret i Enerhaugen har valgt ut fra en totalvurdering å nekte). Det påpekes også at det så langt Advokatene i OBOS kjenner til, ikke foreligger rettspraksis av betydning som er egnet til å belyse spørsmålet ytterligere.

Styret i Enerhaugen Borettslag

BIER PÅ «HAUGEN»

Det har i en tid vært prat om bikuber på enerhaugen, styret har tenkt at dette kunne være både en artig kuriositet for oss beboere, men også et viktig tiltak for miljøet.

På sensommeren ble vi kontaktet av Geitmyra birøkterlag som lurte på om vi var interessert i å stille arealer til disposisjon. De ønsker å sette opp kuber som skal besøkes og røktes av barnehagebarn i nærmiljøet! Dette var midt i blinken da vi var litt redde for å gå i gang med dette selv uten kompetanse. Nå vil vi få muligheten til å se hvordan det fungerer hos oss, lære litt, kose oss med "Haugen-honning" og kanskje senere vurdere å anskaffe egne kuber som kan "driftes" av interesserte beboere.

Mange kommer nok til å være litt bekymret i starten med tanke på stikk. Derfor vil dette kun være en småskala prøveordning til å begynne med. Men vi har fått forsikringer av Geitmyras representant at dette aldri er noe tema, biene jobber med sitt og stikker ikke ved mindre de blir forstyrret helt i nærheten av kuben. Altså, ber man om bråk, så får man bråk med en bie! Kanskje de summer litt i blomsterkassen på balkongen, men de kan ikke sammenliknes med veps som omringer frokostbordet om sommeren.

Det var først snakk om å plassere kubene på takene. Men av praktiske årsaker som tilgang og ikke minst det faktum at de ville blitt "usynlige" for oss som ikke jobber med dem så har vi nå valgt å finne et sted på bakkenivå istedenfor. Vi håper å få laget noen fine kuber som kan passe inn i landskapet der de blir plassert.

Går alt etter planen og biene er flinke nok så blir det altså kanskje kortreist honning i teen til neste høstforkjølelse! :D



BYVANDRING PÅ GRØNLAND

Søndag 30. november arrangerte Grønland beboerforening, i anledning sitt 35-års jubileum, en byvandring på Grønland. Sammen med sivilarkitekt og forfatter Bård Isdahl og Bente Guro Møller, senior rådgiver i Kulturdepartementet og stifter av Interkulturelt Museum på Grønland, vandret vi gjennom Grønlands gater og fikk høre om både folk og fe, samt Grønlands arkitektoniske historie. Du visste kanskje ikke at Grønlands torg i sin tid gikk under kallenavnet ”Kutørjet”, og var et sentrum for handel og slakt. Dette var lenge før tomta i forbindelse med byfornyelsen ble solgt av Oslo kommune til private entreprenører for den nette sum av 125 millioner, og Grønlands torg som vi i dag kjenner det ble bygget.

Vi fikk høre om bydelens internasjonale og interreligiøse historie, og om de menneskene som gjennom nyere tid har valgt å slå seg ned eller å drive sin virksomhet her.

Takk til Grønland beboerforening, Interkulturelt Museum og guidene for et flott blikk inn i Grønlands historie!

Ps. Grønland beboerforening søker nye og engasjerte medlemmer - for mer informasjon og innmelding se foreningens nettside: <http://gronland-bf.no/medlem.php>.



A large, green Christmas tree stands in front of a modern building with a light-colored facade and blue accents. The tree is decorated with small lights. The text is overlaid on the tree in a white, cursive font.

*Styret ønsker alle
beboere en riktig
god jul og
et godt nyttår.*

TIPS OG INNSPILL? Hvis det er noe du savner informasjon om eller har andre tips og innspill er du velkommen til å ta kontakt med oss. Send en e-post til styret@ebrl.no