

Høst på Enerhaugen. Fotograf: Gunn Hauge i E7

**SMEDGATA 32 MALES
NYTT GALLERI PÅ ENERHAUGEN
SPØRSMÅL OG SVAR
BRANNVEIENPROSJEKTET ENDELIG GODKJENT
SYKKELKOMITÉ I ETABLERINGSFASEN**

STYRET INFORMERER

Det har utvilsomt vært et spesielt halvår, også for oss som bor på Enerhaugen. I skrivende stund er det omtrent seks måneders siden Norge "stengte ned". Det medførte at styret satte i verk flere midlertidige tiltak for å tilpasse oss smittesituasjonen.

Vi stengte vaktmester- og styrekontoret for besøk, satte opp Antibac-dispensere i inngangspartiene og bestilte ekstra renhold av kontaktflater (dørhåndtak, heiser, knapper etc.). Situasjonen vi håpet skulle vare noen få måneder ser nå ut til å bli langvarig. Ekstra renhold av kontaktflater er forlenget ut 2020, og vi vil gjøre en ny vurdering av behov ved slutten av året.

Koronasituasjonen har også vist oss gode sider ved Enerhaugen borettslag. Det som kanskje varmet mest var da vi så flere hyggelige initiativ fra beboere som hjalp naboer med småærend, som å handle matvarer, pante flasker og hente pakker på posten. Slik hjelp koster ikke så mye for de som stiller opp, men kan likevel bety enormt for de som får nødvendig hjelp. Slike eksempler viser hvor godt naboskap vi har på Enerhaugen – det er det vel verdt å ta vare på!

Styret har holdt aktiviteten oppe, selv om vi ble nødt til å gå over til videomøter i en periode. Vi valgte å avlyse den ekstraordinære generalforsamlingen som skulle behandle saken om garasjerehabilitering. I mellomtiden har borettslaget i vår gjennomført den første, ordinære generalforsamling i digitalversjon med hjelp av OBOS sitt nye verktøy på Vibbo.no. For å inkludere flest mulig av andelseierne ble innkallingen også trykket opp og delt ut på papir, med mulighet for å stemme «manuelt» for de som ikke benytter digitale kanaler. Med hele 45 % deltakelse blant andelseierne på det digitale møtet er det tydelig at den nye løsningen har

økt oppslutningen om generalforsamlingen, som normalt ligger et sted mellom 15 og 20 %.

Brannveienprosjektet endelig godkjent av Plan- og bygningsetaten

Arbeidene med buldrevegg og utsiktsplatå langs Brannveien har blitt forsinket på grunn av koronasituasjonen og byråkratiske prosesser som har tatt lengre tid enn vi hadde forutsett. Rett før dette nummeret gikk i trykken fikk vi ENDELIG godkjent rammesøknaden og har også fått igangsettingstillatelse fra Plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Det betyr at vi nå straks kan gå i gang med de fysiske arbeidene. Videre framdrift vil avtales med entreprenør denne uka og varsles på infoskjermene.

I påvente av tillatelsen har vi imidlertid gjort flere små justeringer som vi mener vil gjøre prosjektet enda bedre. Les siste nytt om Brannveien i egen sak i dette nummeret og få en oversikt over hva som skal skje den nærmeste tiden.

Garasjerehabiliteringen

På grunn av koronasituasjonen og av hensyn til smittevern, ble styret nødt til å avlyse den ekstraordinære generalforsamlingen vedrørende garasjeprojektet som var planlagt i midten av mars. Vi har i mellomtiden bedt entreprenører om utsettelse av tilbudsfristen i påvente av en beslutning og igangsettelse. Saken er straks klar for behandling på en digital ekstraordinær generalforsamling, og møtet åpner etter planen 21. september og lukkes etter åtte dager. Selv om

møtet vil bli avholdt digitalt har vi sørget for å trykke opp innkallingen på papir med mulighet for å levere manuell stemmeseddel. Vi oppfordrer flest mulig til å benytte den digitale løsningen til OBOS som blir tilgjengelig på www.vibbo.no

Andelseierne har hatt anledning til å sende inn spørsmål i forkant av at saken skal opp til behandling, og styret svarer på alle spørsmålene i en egen sak som du kan lese i denne utgaven av Enern.

Tilbudt fast jobb

Styret har nylig besluttet å tilby David Kinny fast stilling som vaktmester hos oss. David har bakgrunn som rørlegger og har vikariert som vaktmester hos oss det siste året. Mange har sikkert lagt merke til hans gode humør og vi er svært glade for å ha ham med på laget av kompetente og dyktige vaktmestere. I tillegg har styret vedtatt at den midlertidige prøveordningen med driftsleder blir permanent. Det betyr at Daniel Paus Sangolt nå tilbys fast stilling som driftsleder i borettslaget. Daniel har jobbet hos oss i tre år og har bakgrunn som tømrer. I tillegg til vaktmesteroppgaver har driftsleder et overordnet ansvar for vaktmesterkontoret, prioriteringer av drifts- og vedlikeholdsoppgaver (i samråd med styret) og følger opp alle leverandørene til borettslaget.

Innbrudd i fellesarealer

Nye låsmoduler

I arbeidet med å videreutvikle og forsterke skallsikringen til borettslaget har vi nylig innført en ny låsmodul fra iLoq på hoveddøren til Enerhauggata 3. Den nye modulen sørger for at vi har mindre slitasje på låssylindere og nøkler, og den er alltid oppdatert, noe som øker sikkerheten. I tillegg er låsen enklere å bruke: stikk inn nøkkelen (trenger ikke vri rundt), og dersom du har tilgangsrettighet vil du få grønt lys og døren åpner seg automatisk. Ved rødt lys blir du nektet adgang og du må da kontakte

vaktmester eller Eivind Åse for å få hjelp. Vi har også forsterket bakkdørene med en oppgradert løsning som bidrar til å øke sikkerheten.



Erfaringene har vært så gode at vi nå utvider iLoq-systemet i resten av borettslaget og forventer at det kommer på plass etter høstferien. Vi vil benytte infoskjermene for å varsle om fremdrift i arbeidene og hvordan dette vil påvirke deg der du bor. Du vil fortsatt benytte de samme nøklene som tidligere og skal i utgangspunktet ikke merke noen stor forskjell.

Det viktigste er fortsatt hva DU gjør

Likevel må vi minne om det viktige ansvaret som ligger på hver enkelt av oss: ikke la dørene stå åpne uten tilsyn, varsle vaktmesterne dersom du mister eller blir frastjålet nøkler, sørg for at ingen «smetter inn» når du går inn og si fra når du oppdager noe mistenkelig. Vi kan alltid oppgradere sikkerheten med bedre systemer, men det hjelper ikke hvis vi glemmer de mest grunnleggende og enkleste tiltakene.

Vi ser ofte at dører blir stående i åpen stilling over lengre tid fordi den hvite bryteren over inngangspartiet er aktivert. Denne bryteren skal KUN benyttes når det er nødvendig med åpen dør f.eks. i forbindelse med inn- og utbæring av varer. Bryter må stilles tilbake til «automatikk» etter endt ærend. Pass alltid på at transportører, håndverkere og andre tjenesteytere som jobber for deg lukker dørene etter seg når de forlater stedet.



Boning gjennomført

I juni ble alle felleskorridorene i borettslaget skuret opp og bonet på nytt av Novaren, vårt faste renholdsbyrå. Med god planlegging, hyppig varsling på nettside, via tekstmeldinger og på infoskjermene gikk det relativt greit for seg, med noen små utfordringer underveis. Alt i alt er styret fornøyd med det ferdige resultatet. Denne gangen valgte vi å gjøre boning på dagtid og på sommerhalvåret, noe som gjør at bonemiddelet tørker raskere og gjør det enklere å gjennomføre.

I forkant av boningen ble det gjennomført oppskuring av gulvene der alle tidligere lag med bonevoks ble fjernet og deretter ble det lagt nye lag med en voks som er mer matt i uttrykket. Renholdselskapet mener at denne metoden gir det beste resultatet og at løsningen vil holde seg bedre over tid.

Utvider containerordning

Borettslaget bestiller containere som alle beboerne kan bruke for å kvitte seg med ting flere ganger i året. Containerne for blandet avfall står som hovedregel fra mandag til fredag. Blir de fulle bestiller vi tømning, og det blir satt ut nye containere fortløpende. Containerne blir plassert ved Enerhauggata 5 og i bakgården til Smedgata 32 og 34.

I de store containerne skal du kun kaste ordinært avfall. Vi har egne containere til elektrisk avfall (for eksempel lamper, brødrister, TV og annet elektrisk forbruksmateriell).

Innsamling farlig avfall (NYHET)

Malingsrester, løsemidler, gassbeholdere o.l. regnes som farlig avfall. Dette må du ikke kaste i ordinære containere eller søppelsjakter. Nytt i 2020 er at vi har fått til et samarbeid med Oslo kommune om innsamling av farlig avfall, to

ganger i året: vår og høst. Avfallet blir samlet inn i lukkede containere med kodelås for å unngå at barn eller uvedkommende får tilgang. Datoene finner du i oversikten under her.

Kast riktig så slipper vi dyre gebyrer

Dersom elektrisk avfall feilaktig kastes i container for ordinært avfall, eller farlig avfall kastes ulovlig i containerne, medfører dette ekstra gebyrer og kostnader for borettslaget. I ytterste konsekvens kan dette føre til en reduksjon eller bortfall av dette populære containertilbudet i fremtiden.

Husk at det er alltid mulig å levere avfall (inkludert farlig avfall) helt gratis på Kampen minigjenbruksstasjon eller Grønland/Tøyen mobile minigjenbruksstasjoner.



Vi får containere til borettslaget på følgende datoer ut året:

- 26. okt - 2. nov Farlig avfall + elektrisk avfall
- 2. nov - 6. nov Blandet avfall

Borettslaget er radontrygt

Vinteren 2020 ble det gjennomført en omfattende måling av radonnivået i borettslaget. Målingene pågikk i en tre måneder lang periode fra januar til mars på mer enn 100 utvalgte lokasjoner, både i fellesarealer og leiligheter i de lavere etasjene i alle blokkene i henhold til retningslinjene for slike målinger.

Radon er en naturlig forekommende gass som siver gjennom berggrunnen. Forekomstene av radon vil variere med de geografiske forholdene, men Norge er blant de landene i verden som har størst konsentrasjon av gassen. Det er gjort målinger og anslått at en av ti, eller 170 000 boliger, har for høye radonverdier i Norge (kilde: Wikipedia).

Radonmålingene ble gjennomført i samarbeid med Radonmannen og sporfilmene ble fremkalt, analysert og vurdert av et profesjonelt laboratorium. Målingene viser at borettslaget er trygt med hensyn til radonverdier. Med unntak av én enkelt leilighet og noen tekniske rom i kjelleren som ikke regnes som permanente oppholdsrom, viste målerne verdier langt under grensenivåene fastsatt av myndighetene. Den ene leiligheten som hadde verdier i «gulsone» er informert og blir fulgt opp av borettslaget. Ut over dette er det ingen spesielle tiltak som er nødvendig å gjennomføre per i dag.

Sysselkomité jobber frem bedre løsninger

Styret ønsker å forbedre parkeringsmulighetene for sykkel i borettslaget og har satt ned en egen komité som skal jobbe frem nye løsninger. Det være seg både kortsiktige, enkle tiltak og litt større prosjekter som vil gjøre det tryggere og enklere å parkere sykkel i borettslaget, både utendørs og innendørs.

Sysselkomitéen ledes av styremedlem Inga Marie Holst og resultatene blir fortløpende lagt frem til styret for beslutning. Vi takker alle som har meldt sin interesse for å delta i arbeidet, og vi håper at arbeidet vil skape bedre parkeringsmuligheter for syklister både på kort og lengre sikt.

Maling av mur og fasader i Smedgata

Styret har besluttet at fasaden til Smedgata 32 skal få et nødvendig løft i form av vask og flere strøk med maling. Det har de siste årene begynt å danne seg svertesopp, spesielt på nord- og østsiden, og fasaden har ikke vært malt på mange år. Stillas er nå montert rundt blokka og vaktmesterne er i gang med vask og maling. Målet er å bli raskest mulig ferdig og vi håper at stillasene kan tas ned etter høstferien. Fasaden til Smedgata 32 vil bli malt i samme farge som nylig ble benyttet på muren i hagen, altså en lysere gul farge enn den som har vært der frem til nå. Les mer om fargevalget i en egen sak i dette nummeret av Enern.

Vi beklager ulempene arbeidet medfører for våre beboere. Vi er derimot helt sikre på at det ferdige resultatet blir kjempefint og at det vil vesentlig løfte inntrykket av blokka.

Ny vifte i Enerhauggata 1

Viften som står på taket i Enerhauggata 1 har den siste tiden skapt både støy og vibrasjon til plage for beboerne i øverste etasje i bygget. Det har blitt gjort flere forsøk på å redusere ulempene uten at det har gitt god nok effekt.

Styret har derfor besluttet å gå til innkjøp av ny vifte som blir installert i starten av oktober. Vi håper dette vil bedre ventilasjon og avtrekk fra leilighetene og at den vil være mer stillegående enn dagens løsning. Mer informasjon til

beboerne kommer på infotavlen i forbindelse med oppstart av montering etter høstferien.

Elsparkesykler reguleres

Mange har irritert seg over elsparkesykler som ligger slengt rundt i byen, og også på plenene på Enerhaugen. Styret har vært i kontakt med de ulike selskapene og bedt dem registrere Enerhaugens eiendom som områder hvor det ikke er mulig å parkere sparkesykler, på samme måte som det ikke er mulig i byens parker. Kundeservicen bærer ofte preg av å være lite tilgjengelig og ikke tilpasset de ulike landene, men noen av selskapene har svart og skal gjøre som de er bedt om, blant annet Voi og Wind. Vi venter i spenning på resten.

Ledig næringslokale for utleie i Smedgata 32

Etter at fysioterapeuten som holdt til i Smedgata 32 gikk av med pensjon i vinter, har næringslokalet blitt stående tomt. Styret søker nye leietakere som ønsker seg et lyst og praktisk næringslokale i første etasje. Lokalet, som er vendt ut mot sørøst, er om lag 50 kvadratmeter stort og består av ett stort rom, samt et mini-kjøkken og et lite lager.

Leietaker har tilgang til felles toalett og garderobefasiliteter i fellesarealene. Ta kontakt med styret for mer informasjon og for å avtale visning.

Slik kommer du i kontakt med styret

Åpent styrerom har tidligere vært et tilbud hvor du som bor i borettslaget kan møte representanter fra styret for å få hjelp og svar på praktiske spørsmål som er relevant for deg som beboer/andelseier. I forbindelse med koronasituasjonen har vi vært nødt til å stanse tilbudet midlertidig, men vi håper at vi kan komme i gang igjen så snart situasjonen tilsier det. I mellomtiden kan du kontakte styret per e-post: styret@ebrl.no. Ved viktige beskjeder kan du ta kontakt per telefon: 923 02 123 (tast 1 for styret).

Det er også mulig å kontakte styret eller vaktmester for å gjøre egne avtaler for å få hjelp til å skaffe vaskebrikke, nøkler og for konsultasjon i forbindelse med planlegging av oppussing.

Spørsmål om parkering og leie av garasje plass? Garasjeansvarlig nås per epost: garasje@ebrl.no

NYTT GALLERI PÅ ENERHAUGEN

- Enerhaugen er en perle i byen. Her så vi at vi kunne få det vi ønsket: en fin og sentral plassering i et område hvor det skjer mye spennende. Vi håper Galleri Van Etten kan være et tilskudd til denne utviklingen.

Katja van Etten Jarem forklarer hvorfor valget falt på Smedgata 3 på Enerhaugen da hun og partneren Øyvind Sørfjordmo skulle starte sitt eget galleri.

- Helt siden vi flyttet til Oslo har vi vært på utkikk etter et rom å stille ut samtidskunst av kunstnere vi mener er viktig å gi en arena til. Da vi kom over næringslokalet i Smedgata 3 så vi med én gang at det var stedet vi hadde lett etter. Både lokalet og plasseringen innfridde på alle plan.

Galleriet åpnet 4. august med utstillingen Scent Hound av Espen Kvålsvoll.

- Åpningen av galleriet var veldig vellykket og til vår store begeistring kom det flere naboer og tok del i hendelsen. Vi var spent på hvordan det skulle gå på grunn av restriksjonene vi nå må forholde oss til, i forbindelse med Covid-19, men det gikk fint. Vi tillot kun 15 besøkende i galleriet av gangen, resten oppholdt seg utenfor med mulighet for avstand og å stå i mindre grupper. Dessuten noterte vi navn og nummer til alle som var innom, i tilfelle vi var nødt til å sette i gang smittesporing.

Utstillingsprogrammet er lagt opp til én utstilling i måneden, og 11. september åpnet galleriet igjen med en utstilling av Sindre Hustveit, som varer ut september.



Malerier fra åpningsutstillingen Scent Hound av Espen Kvålsvoll.



Tegninger fra åpningsutstillingen Scent Hound av Espen Kvålsvoll.

- Sindre Hustveit jobber med maleri og skulptur og skal hos oss vise en del skulpturarbeider, i tillegg til malerier og relieffer. Utstillingen tar utgangspunkt i hans interesse for filmer om sjøreiser, øyer og eventyr. Han har tidligere deltatt på Høstutstillingen og har bakgrunn fra akademiet i Trondheim. Videre stiller vi ut Terje Nicolaisen i oktober og Maja Haugsgjerd i november.

Katja forteller at hun og Øyvind møttes Trondheim, hvor de har gjort flere utstillinger og prosjekter sammen. Han er utdannet kunstner, med en bachelor i visuell kunst fra Trondheim og master fra kunstakademiet i Oslo, mens hun er utdannet kulturprosjektleder og studerte kunsthistorie i Trondheim.

- I Trondheim startet jeg blant annet et studentdrevet galleri, "Punktet", som fokuserte på stedsspesifikk kunst, med formål om å være en møteplass for kunsthistorie- og kunstakademistudentene. Senere jobbet jeg noen år på Trondheim kunstmuseum med en rekke prosjekter og utstillinger.

- Det er jeg som driver galleri Van Etten, samtidig som jeg jobber på Operaen for å få endene til å møtes, forteller Katja.

Øyvind er billedkunstner og jobber hovedsakelig med maleri og skulptur. Han er tilknyttet Galleri Brandstrup og skal høsten 2021 ha sin neste separatutstilling der. Øyvinds rolle i Galleri Van Etten er i hovedsak som tekniker, noe som innebærer vedlikehold og montering av utstillinger. Han skal også arbeide som tekniker, utstillingstekniker, på det nye Nasjonalmuseet når det når det åpner.

Det engasjerte paret holder Galleri van Etten holder tre helger i måneden mellom kl. 13:00 og 16:00. Informasjon om utstillingene og andre arrangementer vil legges ut på deres facebook-sider, Van Etten, og deres hjemmeside, www.vanettengallery.com.



Seiler av Sindre Hustveit, fra utstillingen som står ut september







EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING OM REHABILITERING AV GARASJEANLEGGENE AVHOLDES DIGITALT

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling som vil omhandle rehabilitering av garasjeanleggene. Opprinnelig skulle møtet blitt avholdt i mars, men som følge av Covid19-situasjonen ble dette utsatt på ubestemt tid. Styret har gjort noen mindre justeringer på saken og legger den nå frem på nytt i digital versjon av smittevern hensyn.

Den ekstraordinære, digitale generalforsamlingen vil avholdes 21. til 29. september.

Stort prosjekt

Garasjeprojektet er komplekst og omhandler mye mer enn de estetiske og praktiske utbedringene av parkeringskjellerne våre. Prosjektet handler også om utbedring av skadene i bærende betongkonstruksjoner, oppgradering av brannsikkerheten (elektrisk anlegg, sprinkling, varsling, brannløser etc.), drenering og utbedring av ventilasjon. Hjellnes Consult anbefalte i 2017 at skadene i betongkonstruksjonene ble utbedret innen tre år, og det er derfor ønskelig å komme i gang med arbeidet så snart som mulig.

Endring av innhold

På møtet i mars var tre ekstra saker planlagt, som nå har blitt tatt ut, saken om rehabilitering av bunnledningene og saken om salg av tjenesteleilighet og utleie av tjenestebolig.

Saken om rehabilitering av bunnledningene var i utgangspunktet ikke en sak som var nødvendig å ta opp i generalforsamling, fordi den anses som ordinært og nødvendig vedlikehold, i tillegg til at prosjektet kan gjennomføres ved bruk av borettslagets oppstarte midler ikke krever låneopptak. Årsaken til at saken ble planlagt tatt opp i mars, var for å informere beboere, noe styret generelt sett forsøker å gjøre i størst mulig grad. Det var også vurdert hensiktsmessig å ta saken opp i generalforsamling fordi det ble vurdert å sette opp dusj og toalett i bakgården for en periode. I forbindelse med Covid-19 ble det imidlertid tydelig at det var ønskelig å opprettholde beboernes vann og avløp i som normalt. Styret kommer tilbake med mer informasjon om bunnledningsprosjektet, men slik det ser ut nå kan det gjennomføres

ved hjelp av pumpeteknologi som reduserer de negative konsekvensene for beboerne mens arbeidene pågår. Bunnledningsprosjektet vil derfor sannsynligvis ikke gå ut over beboerne i like stor grad som tidligere fryktet. Det er også en forutsetning at bunnledningene rehabiliteres i forkant av garasjeprojektet for å redusere kompleksitet og kostnader. Når de digitale møteløsningene i tillegg ikke er svært avanserte, er det også fornuftig å holde saksgangen så lite komplisert som mulig. Samlet sett har styret gjort en vurdering på at det er hensiktsmessig å ta saken om rehabilitering av bunnledningene ut av den ekstraordinære generalforsamlingen.

Salg av tjenesteleilighet og tilhørende motforlag om kortidsutleie av tjenestebolig vil tas opp på en senere generalforsamling. Styret vil derfor legge ut tjenesteleiligheten for utleie i en begrenset periode i påvente av at sakene blir avklart.

Praktisk informasjon om den digitale generalforsamlingen

Den digitale generalforsamlingen vil bli avholdt på Vibbo.no som er OBOS sin beboerportal. Møtet åpner mandag 21. september og vil lukkes etter åtte dager, den 28. september. Alle andelseiere som har samtykket til digital kommunikasjon og/eller har registrert et mobilnummer hos OBOS vil få en tekstmelding med informasjon om hvordan de kan delta i det digitale møtet. Det vil også være mulig å avgi stemme på papir for de av andelseierne som ikke har anledning til å delta digitalt. Stemmesedler på papir kan leveres i postkassen utenfor vaktmester/styre-kontoret utenfor Smedgata 32 (inngang ved barnehagen).

SPØRSMÅL OG KOMMENTARER FRA ANDELSEIERNE

Digitale møter fra OBOS er fortsatt en relativt ny tjeneste med sine tekniske begrensninger og det er ikke like lett å få til en dialog eller diskusjon sammenlignet med å ta opp saker i et fysisk møte. Styret har derfor tatt imot innspill, kommentarer og spørsmål fra andelseierne i forkant av møtet.

Andelseier A

Heisann.

Som oppfordret i innkallingen til ekstraordinær digital generalforsamling (21.09.2020

- 29.09.2020) så følger her tre spørsmål/kommentarer hvis svar undertegnede tror vil kunne være av allmenn interesse. Hvis deler av eller hele spørsmål bygger på misforståelser eller manglende faktagrunnlag fra min side så oppfordres det til at disse ignoreres/svares ut så kortfattet som mulig. Det bør for øvrig understrekes at jeg, i utgangspunktet, er utelukkende positiv til forbedringene som skal gjennomføres.

1) Totalkostnad, avvik fra originalt anslag

I tilstandsrapporten til Multiconsult, presentert i spesial-nummeret til Ener'n i 2018 ble totalkostnaden til nødvendig rehabilitering av garasjen estimert til å koste 38 millioner kroner. Anslått totalramme for prosjektet som foreligger i dag er 45 millioner kroner, et avvik på ca. 7 millioner kroner (eller en økning på 20 prosent).

Det er umiddelbart vanskelig å vite hvor sammenlignbare størrelsene er (involverer begge prosjektene de eksakt samme arbeidene etc.) og jeg antar at det er lagt inn en solid sikkerhetsmargin. Allikevel, hva er årsaken til kostnadsøkningen?

Svar: Rapporten fra Multiconsult (tidl. Hjøllnes Consult) kom frem til et grovt anslag på kostnadene til et fremtidig garasje-prosjekt basert på en nivå 1-tilstandsanalyse gjennomført i 2016/2017 (som ble presentert i Ener'n i 2018). Vi var forberedt på at disse anslagene kunne endre seg etter hvert som tiden gikk og vi kom lengre ned i detaljene i forprosjektet. Årsaken til kostnadsøkningen er både en generell prisøkning fra 2018 til 2020 (byggekostnadsindeksen for boliger har økt med 5,7% siden 2018) samt at det er lagt inn kostnader til ekstern byggeledelse og tatt høyde for eventuelle utforutsette arbeider som kan dukke opp underveis i byggeprosessen. Det er også slik at en aldri kan være helt sikker på pris før alle tilbudene er kommet inn.

2) Finansiering, egenkapital vs. låneopptak

Sakspapirene fremlegger en ramme for en finansiering tilsvarende 45 millioner kroner, hvorav 40 millioner kroner skal hentes gjennom låneopptak og de resterende 5 millionene skal innhentes gjennom bruk av oppsparte midler.

I årsregnskapet til borettslaget står borettslaget oppført med ca. 9,5 millioner i oppsparte midler, som antas å øke til ca. 13 millioner i løpet av 2020.

Gitt at det er svært lite lønnsomt å ha ”penger på bok” i en situasjon med mer eller mindre null rente på innskudd hvorfor brukes såpass lite av de oppsparte midlene til rehabiliteringen? Spørsmålet er særlig aktuelt siden økningen i felleskostnader ble begrunnet med et ønske om å bygge opp kapital for å gjennomføre rehabiliteringsarbeider.

Svar: Styret legger til grunn denne fordelingen av lån og egenkapital for å ivareta de økonomiske forpliktelsene til borettslaget. I tillegg til den løpende driften og vedlikeholdet i borettslaget planlegger styret å gjennomføre et bunnledningsprosjekt som vi tidligere har redegjort for. Dette prosjektet ønsker vi å finansiere med oppsparte midler.

Styret vil alltid vurdere borettslagets finansielle situasjon og vil ikke benytte mer av lånerammen enn det som er nødvendig.

3) Utbedring av bunnledninger, kostnadsramme

Det fremlegges i innkallelsen at utbedring av bunnledningene anses for å være innenfor rammene av ordinært vedlikehold, ikke krever låneopptak og derfor ikke trenger å behandles i generalforsamling.

Det påpekes fra undertegnede at borettslagsloven, §8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga, punkt 6 at: Styret kan ikke utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om:

6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

For borettslaget vil dette innebære alle utlegg på over 1,24 millioner kroner (hvis jeg har regnet riktig). Hvorvidt dette punktet er aktuelt her,

altså hvorvidt dette er å anse som vanlig forvaltning er selvsagt et diskusjonsspørsmål (personlig antar at jeg dette er trygt innenfor den definisjonen). Jeg vil allikevel oppfordre om at man er åpne om kostnadene og legger det frem for generalforsamling hvis dette anses som praktisk mulig, særlig hvis det er snakk om betydelige kostnader. For å sitere Obos: ”.. men styret kan selvsagt velge å forelegge saken for generalforsamlingen - hvilket kan være fornuftig for å sikre tilslutning til kostbare tiltak”. Det etterspørres i den anledning om det er mulig å fremlegge en kostnadsramme for dette prosjektet.

Som en ekstra kommentar så oppleves det noe underlig at man ikke har en klar kostnadsramme/tilbud å forholde seg til for dette arbeidet (som beboer i hvert fall) gitt at arbeidet er en nødvendig forutsetning gjennomføring av et prosjekt, som faktisk skal behandles på generalforsamlingen.

Svar: Utbedring av bunnledninger er å anse som vedlikehold innenfor vanlig forvaltning, og det betyr at § 8-9 i Borettslagslova ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet. Derfor kan dette tiltaket gjennomføres uten vedtak på generalforsamlingen. Dette har også vært drøftet med OBOS.

Kostnadsrammen for bunnledningsprosjektet er 6 millioner. Det er lagt til 1 million ekstra i koronatiltak (slik at beboere kan benytte vann og avløp i leilighetene der dette er mulig). Bunnledningsprosjektet vil på et tidspunkt måtte gjennomføres uavhengig av garasjeprosjektet. Styret mener at det er kostnadsbesparende og mest hensiktsmessig å gjøre dette i sammenheng med garasjerehabiliteringen. Prosjektet vil bli finansiert uten låneopptak.

Andelseier B:

Jeg synes delen om ladere til elbil var litt tynt beskrevet. Jeg har flere spørsmål knyttet til dette:

1. *Hvorfor velger styret å innstille på å bygge lading på bare en tredjedel av plassene i første omgang? Når skal resten av plassene få strøm? Norge har et mål om at alle biler som selges i Norge skal være fosilfrie (hovedsakelig med lading) i 2025. Det er om kun fire år. Ved nyttår var 20 % av alle biler registrert i Oslo elbiler (<https://elbil.no/elbilstatistikk/elbilbestand/>) I tillegg kommer ladbare hybrider. Så langt i år er over 50 % av alle biler solgt i Norge ladbare (<https://ofv.no/bilsalget/bilsalget-i-august-2020>). Andelen er antakelig høyere her i Oslo. Selv om bare ¼ av beboerne har elbil i dag vil økt tilgjengelighet til lading også føre også til økt etterspørsel. Vi kan da risikere at det må oppgraderes allerede etter kun 6 måneder. Global oppvarming er også en krise som vi ikke kan ta for lett på. Hvis installasjonene av flere elbilladere nå gjør at vi kan senke CO₂ utslippene er det et bidrag vi som kollektiv bør ta på oss nå og ikke utsette til vi må.*

Svar: Vi legger opp til 56 ladepunkt fra start, og det klargjøres for ytterligere 32 punkter med tanke på fremtidig etterspørsel. Dette er det maksimale antallet elbilplasser borettslaget kan installere med dagens trafokapasitet. Utvides antallet, vil strømeffekten til hvert ladepunkt bli u hensiktsmessig svak.

Styret vil underveis i prosjektet ta en vurdering på hvorvidt det er økonomisk forsvarlig og nødvendig å installere maksimalt antall ladepunkt fra start (totalt 88).

2. *Er det mulig å komme med endringsforslag til ekstraordinær generalforsamling om at alle parkeringsplasser inne skal bygges ut med lading i løpet av prosjektet?*

Svar: Det er ikke mulig å komme med endringsforslag til den ekstraordinære generalforsamlingen. Som tidligere nevnt, styret vil vurdere om det skal installeres 88 ladepunkt fra start.

3. *Hvordan skal ladingen organiseres? Er det slik at det er borettslaget som eier og drifter anlegget og kostnaden blir lagt flatt på alle som bruker det, eller er drift og betaling for strøm satt ut til en tredjepart? I tilfelle er denne leverandøren valgt og i tilfelle hvilken leverandør er dette?*

Svar: Det legges til grunn at borettslaget selv investerer i og drifter anlegget fra start. Selve modellen for hvordan strømkostnadene skal fordeles på de som leier elbil-plass og hvordan anlegget videre skal driftes er en sak som gjenstår å beslutte. Styret er kontinuerlig i dialog med OBOS og El-bilforeningen som begge har mye kunnskap og erfaring innenfor dette området. Styret er av den oppfatning at utgiftene knyttet til ladeanlegget i størst mulig grad bør bæres av de som til enhver tid leier elbil-plasser.

4. *Vil de nye garasjeportene ha samme teknologi for fjernåpning som idag eller skal det komme et nytt system? Hvis det velges et nytt system, vil dette da være kompatibelt med Homelink som er integrert i mange nye biler? Hvis det ikke velges et nytt system, er det vurdert å gjøre eksisterende system kompatibelt med Homelink?*

Svar: Styret har ikke tatt endelig stilling til valg av system for åpning av nye garasjeportene, men er opptatt av at det skal være enkelt å bruke og det legges fortsatt opp til fjernåpning av portene. I tillegg må systemet ivareta sikkerheten til garasjeanleggene. Det legges opp til en dialog om valg av system i samarbeid med entreprenør.

Andelseier D:

Hei.

Spørsmål vedr. rehabilitering av garasjeanlegg:
For en leilighet på 40 m², hvor mye blir det i økt fellesgjeld for min leilighet?

Svar: Ved et låneopptak vil fellesgjelden øke i henhold til borettslagets fordelingsnøkkel. Se eksempler på fem ulike leilighetstyper basert på et låneopptak på 40 millioner kroner:

Andel gjeld Leilighet 33,5 m² kr. 48 134

Andel gjeld Leilighet 40 m² kr. 57 653

Andel gjeld Leilighet 48 m² kr. 68 920

Andel gjeld Leilighet 72,7 m² kr. 104 104

Andel gjeld Leilighet 88,5 m² kr. 126 811

Vi tar forbehold om at det kan finnes mindre variasjoner innenfor samme leilighetstype.

Andelseier E:

Jeg foreslår at vi utsetter den ekstraordinære generalforsamlingen til andelseierne igjen kan møtes fysisk. Koronasituasjonen forhindrer dette, men koronasituasjonen forhindrer også oppstarten av de arbeidene som evt, blir vedtatt. Dette er et for stort prosjekt for den mer lemfeldige behandlingen saken får på et ikke-fysisk møte. Å vedta en rehabilitering i denne størrelsesorden på et digitalt møte har vel heller ingen presedens i noe borettslag, og jeg ser ingen grunn til at vi skal være prøvekaniner for dette. Å vedta det ordinære driftsbudsjettet som ble gjort digitalt tidligere i år, er på ingen måte det samme.

Man kan såvidt jeg skjønner, stemme både analogt og digitalt allerede før generalforsamlingen er ferdig med debatten. Dette er ikke holdbart for et såpass stort prosjekt, med så store konsekvenser for den enkeltes bosituasjon

og økonomi. Her er det viktigere enn noensinne at debatten gjennomføres på vanlig måte, og at alle andelseiere får sagt sin mening i samme sal, før stemmene avgis. Et hastevedtak til 50 mill, er ikke i andelseiernes interesse.

Det blir også gitt svært overfladisk info i forhold til rehabilitering av bunnledningene, det hadde vært fint om styret presenterte et regnskap for dette. Hvis dette prosjektet tar mesteparten av våre oppsparte midler, betyr det at vi må låne til borettslagets ordinære vedlikehold. og andre uforutsette utgifter. Jeg foreslår at styret tar forslaget om rehabilitering av bunnledningene til generalforsamlingen, istedet for å bruke vedlikeholdsbudsjettet på rehabilitering som ikke er vedtatt.

Svar: Vi er enige i at det i en ideell situasjon ville vært best å behandle denne saken i et fysisk møte, og vi prøvde å gjøre dette i mars. Koronasituasjonen gjør at dette ikke er mulig, og det vil mest sannsynlig ikke være mulig å møtes til fysisk generalforsamling på en god stund. Ifølge OBOS har det også vært gjennomført digitale generalforsamlinger med store prosjekter i andre borettslag, så dette vil ikke være et prøveprosjekt i denne sammenhengen. Styret ønsker mest mulig åpenhet i saken og derfor har vi lagt opp til denne spørsmålsrunden hvor beboere kan stille de spørsmålene de måtte ha i forkant av møtet.

Vi forholder oss til den samme totalrammen som ble presentert i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen som vi avlyste i mars. Vi gjør oppmerksom på at det er mulig å avgi og endre sin stemme helt frem til møteslutt den 28. september.

Angående bunnledningsprosjektet viser vi til tidligere svar.

STOPP PRESSEN: BRANNVEIEN-PROSJEKTET ENDELIG KLART FOR IGANGSETTELSE

Det har tatt sin tid, men før Enern gikk i trykken ble prosjektet langs Brannveien godkjent av Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune. Vi har derfor fått tillatelse til å sette spaden i jorda og komme i gang med de spennende planene våre.



Infoteksten nedenfor er skrevet mens vi ventet på tillatelsen og gir hovedsakelig en oppdatering av hva som har skjedd siden sist.

I forrige nummer av Enern skrev vi om at Braathen landskapsentreprenør hadde blitt tildelt jobben, og at vi håpet å ha veggen klar på sensommeren. LALA sendte ut nabovarsel om tiltaket, og tilbakemeldingene på dette varselet var utelukkende positive.

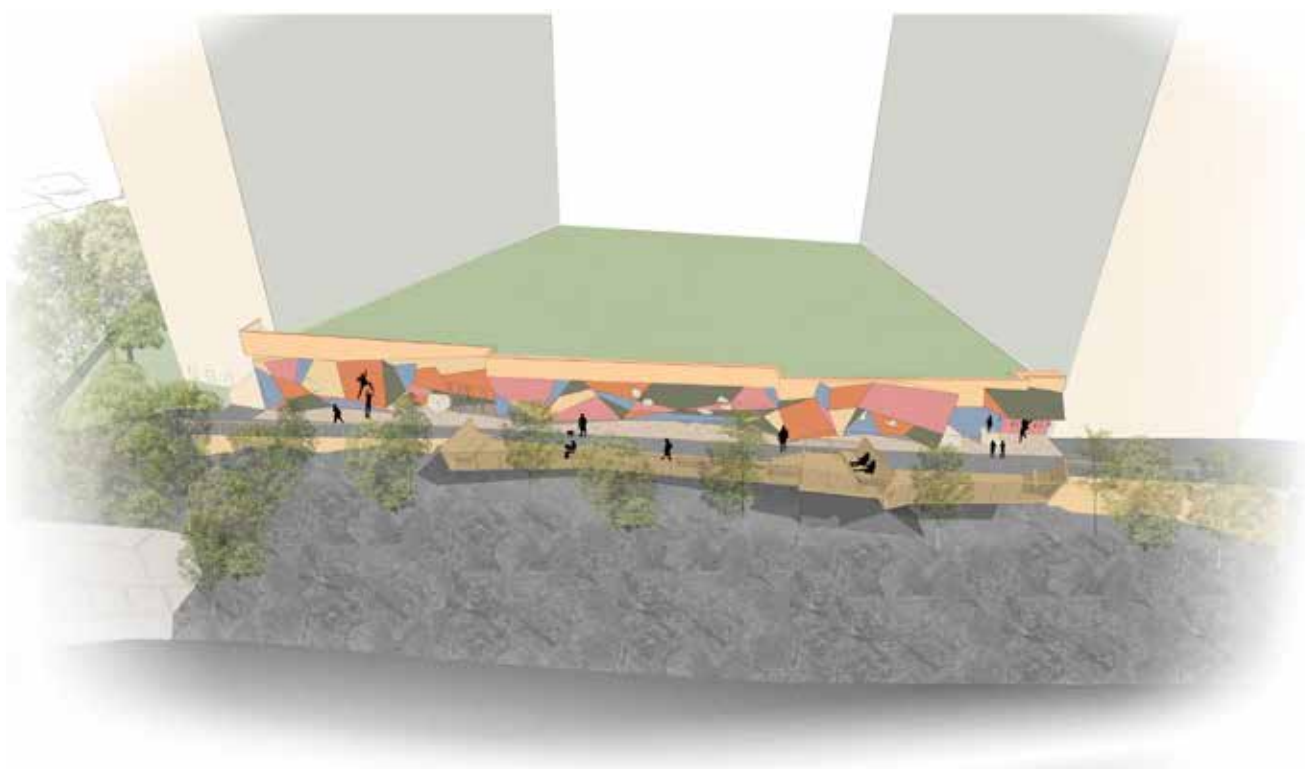
Deretter kom Korona-nedstenging, som ga utfordringer for vår entrepenør, med svært redusert kapasitet. I slutten av mai var vi i gang igjen, og Braathen planla full aktivitet gjennom

sommerferien for å ta igjen tapt tid og ferdiggjørelse i løpet av september. Men, grunnet en misforståelse rundt krav til hva slags type byggesøknad denne krever (forenklet prosess vs. ordinær prosess), er vi nå dessverre tre måneder forsinket i forhold til dette.

Heldigvis har ikke forsinkelsen vært bare negativ. Braathen fikk utfordringer på grunn av valutasisituasjonen, siden de planla å kjøpe buldreveggen fra Danmark, som med ett ble langt dyrere enn forutsett. Dermed oppdaget de en norsk leverandør av buldrevegg. Denne leverandøren, Tjelmeland friksjon, bygger buldreveggen i aluminium i stedet for impregnert finér. Vi anser det som svært fordelaktig fra et vedlikeholdsperspektiv at veggen bygges i aluminium. Etter å ha avsjekket at veggen også leverer like bra eller bedre på alle spørsmål om brukbarhet, kvalitet og estetikk, var valget enkelt. Det er forøvrig Tjelmeland friksjon som har levert klatreveggen til Over i Lillesand, verdens høyeste frittstående klatretårn.

Styret har i perioden vært i dialog med Tøyen Sportsklubb, som er veldig interessert i å få i gang et organisert buldretilbud slik at veggen får utnyttet sitt potensiale som positivt tilskudd

Skisse fra LALA arkitekter av buldreveggen.



til lokalmiljøet her på Tøyen. Vi har også sørget for at giverne våre er orientert, slik at prosjektets finansiering er sikret tross forsinkelsen.

Se nedenfor for tegninger av hvordan platået blir seende ut. Selve buldreveggen er fortsatt under detaljplanlegging. Det er fokus på at den skal være et estetisk element gjennom både fargevalg og utforming, i tillegg til sin aktiviserende funksjon.

Vår entreprenør har hele tiden bekreftet at de er klar til å gå i gang så snart tillatelsene foreligger. Med den rykende ferske tillatelsen i hånd

har styret nå igangsatt dialog for å avklare oppstartsdato og den videre fremdriften. Oppstart av arbeidene vil bli varslet på infoskjermene i oppgangen, og med et eget infoskriv med en framdriftsplan og beskrivelse av hvordan de ulike arbeidene vil kunne påvirke beboerne, med tanke på støy, stenging av Brannveien osv. Vi håper og tror at buldreveggen vil bli et fint tilskudd i borettslaget når den etter hvert vil stå ferdig.

OPPRYDDING I FARGER PÅ MUR OG FASADER

Mange har sikkert fått med seg at vaktmesterne har malt muren i hagen til Smedgata 32/34, og at det er satt opp stillaser rundt Smedgata 32. Det er mange år siden lavblokka Smedgata 32 har blitt malt, og på spesielt på den delen av bygget som vender mot nord, har det begynt å gro en del skjemmende svertesopp. Det er altså på tide at fasaden på Smedgata 32 skal vaskes og males. Som en del av prosjektet har styret funnet et virvar av farger, og vil forsøke å rydde opp i paletten.

Før maleprosjektet skulle i gang, begynte styret å se på gulfargen for å finne riktig fargekode. Etter flere befaringer i borettslaget, viser det seg at det er minst fire ulike gultoner som har blitt benyttet opp gjennom årene, og at det er vanskelig å finne tilbake til riktig fargekode. Gulfargen som er benyttet og malt med de senere årene, blant annet på utsiden av muren mot Sørligata, er en beige variant med en del rødt i seg. Muren fremstår derfor noen ganger litt rosa eller lilla, alt ettersom hvordan lyset treffer blokka og lysforholdene gjennom døgnet. Styret er også av den oppfatning at dagens farge på muren ligger litt for nært den som er benyttet på naboborettslaget i Sørligata 10.

Ulike fargenyanser i borettslaget

Da styret fortsatte å se på fargebruken, fant vi at det er brukt ulike bruntoner på nedre del av mur og fasader i bygningsmassen. I tillegg fant vi mange ulike andre farger, som lys brun, gråbrun, mørk brun, svartbrun, offwhite, grønn. Vi fant beslag i hvitt, sort og rosa, og rekkverk i variasjonene stålblå, sorte og hvite, samt mange ulike varianter og valører av disse fargene. Totalt har borettslaget i dag en bygningsmasse med om lag 30 ulike fargevarianter. Kombinasjonen av mange ulike toner og nyanser og en lite gjennomtenkt fargepalett er noe styret nå ønsker å gjøre noe med.



Muren og fasaden til Smedgata 32 med flere ulike fargenyanser i gult, brunt og grått.

Ikoniske blokker med særpreg

Høyblokkene på Enerhaugen er ikoniske i bybildet, og de har et spesielt særpreg med de tydelige betongrastene i frontfasadene som har en lys gul/kremgul farge. Det er på mange måter høyblokkene som er identiteten til borettslaget.

Etter flere befaringer og konsultasjon med arkitekter, bestemte styret seg for å redusere antall farger og systematisere valg av disse. Den kremgule fargen som i dag er mest synlig

på betongrastene på høyblokkene er heretter valgt som standard på betongflater i borettslaget. Styret mener at dette grepet knytter bygningsmassen bedre sammen, vel vitende om at fargen neppe faller i smak hos alle. Det vil mens arbeidene pågår kanskje være litt rart og uvant, men vi håper beboerne vil se at det ferdige resultatet hever inntrykket og setter en ny standard for borettslaget.

Innvendige dører og fellesarealer får også et løft

Det vises også til arbeidet som ble påbegynt i fjor høst i forbindelse med maling av alle innvendige dører som tidligere hadde opptil seks ulike farger (lys grå, grønn, dyp rød, sort m.m.). Fellesdører er nå malt i den samme fargevarianten som ble benyttet rundt heisdørene i inngangspartiene.

Deler av fellesarealene våre, som sykkelrom og bodområder, har også fått nye strøk med maling på gulv og vegger. Samlet sett gir disse tiltakene borettslaget et mer ryddig og helhetlig inntrykk. Arbeidene vil fortsette utover høsten og vinteren for de blokkene som fortsatt gjenstår.

Når blokkenes fasader en gang i fremtiden skal rehabiliteres mener styret at det vil være nødvendig med en ny, helhetlig plan for fargevalg i hele borettslaget. Inntil videre forsøker vi å gjøre det beste vi kan med få midler ved å rydde litt opp i fargene, med god hjelp av vaktmestrene våre som står for utførelsen.

De ikoniske rastene på høyblokken har en lys, kremgul farge.



LUFTING AV RADIATOR

Enerhaugen Borettslag følger samme prinsipp som de fleste borettslag med felles fyring: Ved normal utetemperatur startes fyringsanlegget normalt i løpet av september måned. Styret vil informere nærmere om oppstartsdato på nettsidene og infoskjermene så snart det er vedtatt.

Virkningsgraden på et varmeanlegg av den typen vi har på Enerhaugen er svært lav når utetemperaturen er høy, mens driftskostnadene starter med en gang anlegget settes i gang. For å holde kostnadene nede venter vi som regel med oppstart av varmeanlegget på høsten inntil vi vet at det er nødvendig og at vi oppnår ønsket effekt.

Lufting

I forbindelse med at varmen settes på igjen hver høst er det behov for lufting av radiatorene i leilighetene. Dette gjøres for å fjerne luftlommer som svekker sirkulasjonen og som kan føre til at radiatorene ikke gir tilstrekkelig temperatur.

Avgir radiatorene eller vannrørene dine lyder, er dette tegn på at radiatoren trenger lufting.

Obs! Pass på at du ikke skrur lufteskruen HELT ut – da kan stengeventilen falle ut og vannet vil ukontrollert flomme ut av lufteventilen.

For å foreta lufting trenger du en radiatornøkkel. Dersom du ikke har en slik nøkkel kan du ta kontakt med vaktmester eller kjøpe en på nærmeste jernvareforretning.

Sjekk for skader

Vi ber også alle beboere sjekke radiator og rør for synlige skader i forkant av at varmen skrues på. Dersom du oppdager skader, ta umiddelbart kontakt med vaktmester.



KONTAKTINFORMASJON pr. 09/2020

På ebri.no finner du alltid oppdatert kontaktinformasjon.

Obos

Forretningsfører OBOS: tlf 22 86 55 00

Forvaltningskonsulent: Line Hovland: Tlf 22 86 83 82 E-post: line.hovland@obos.no

Kontaktes ved spørsmål om faktura, bruksoverlating, endringer i personalia (tlf, e-post, adresse)

Styret

Tlf: 923 02 123, e-post: styret@ebri.no

Ved viktige beskjeder som angår vannlekkasjer, heisstans, innbrudd m.m. kan styret også kontaktes per telefon på ettermiddag/helg.

Vaktmesterkontoret

Dan Terje, Daniel og David: Tlf: 923 02 123, e-post: vaktmester@ebri.no

Arbeidstid: 07:00 til 16:00 hverdager.

Besøktid: Normalt fra kl 11:00 - 12:00 på vaktmesterkontoret i Smedgata 32, men det er fint om du gjør en avtale på forhånd.

Forsikring

Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA. Polisenummer: 1680824-1.1

Skades meldes direkte til skadeavdelingen hos forsikringsselskapet.

E-post: skade@protectorforsikring.no med kopi til styret@ebri.no

Vakttelefon Protector: 24 13 18 88

Andelseier må regne med å betale egenandelen selv, for tiden kr 10 000,-

Radiator og vannlekkasje

Ta kontakt med vaktmester på dagtid, eller Rørteknikk utenfor kontortid:

Tlf: 23 33 80 50, e-post: post@rorteknikk.no

www.rorteknikkvvs.no

Telenor Kabel-TV

Tlf: 915 09 000

Åpningstider: Man - fre: 08:00 - 20:00, lør: 09:00 - 17:00, søn: 10:00 - 15:00

Internett: OBOS OpenNet

Tlf: 21 01 61 50, e-post: service@opennet.no

Åpningstider: Man - fre: 08:00 - 20:00, lør: 10:00 - 14:00, Søndag: Stengt

www.obosopennet.no



**ENERHAUGEN
BORETTSLAG**

Smedgt. 32, 0651 Oslo
c/o OBOS, Pb. 6666, 0129 Oslo

www.ebri.no