

SKJELSBLEKKA

INFORMASJON FRA STYRET I SKJELSBEKKSKOGEN BORETTSLAG

MARS 2021

Har du registrert deg?



nbbo Min side

BLI MED PÅ FEIRINGEN

I år er vi 75 år! Det feirer vi med å gi alle medlemmer forkjøpsrett på unike, spennende og lokale arrangementer gjennom hele 2021.

[Ikke gå glipp av festen - bli medlem du og](#)

Boliger på forkjøpsrett finner du kun på nett

Er du på boligjakt? Husk å følge med på våre nettsider for ikke å gå glipp av drømmeboligen når den legges ut på forkjøpsrett.

[Se ukens boliger her](#)

Byggingen av Granittlia er nå i gang

Hei! Vil du motta e-post om medlemsfordeler, eksklusive medlemstilbud og andre nyttige ting?

[Ja, takk!](#)

Bruk Min side!

For å få best mulig utbytte av vårt utvidede samarbeid med NBBO, er det viktig å registrere seg på *Min side*.

Til nå har bare 30–40 prosent gjort dette, og det er viktig å få med alle.

Slik gjør du for å registrere deg:

- 1 Gå inn på nbbo.no (se faksimile over).
- 2 Klikk øverst i høyre hjørne på det røde feltet hvor det står Min side.
- 3 Registrer deg med ønsket passord.
- 4 Deretter kan du logge deg inn med e-postadresse/telefonnummer.
- 5 Når du så går inn på Min side, finner du all informasjon om din bolig og ditt medlemskap.
- 6 Du finner også masse annen informasjon her, blant annet om alle boliger i NBBOs område som du har forkjøpsrett til og oppslag fra styret og NBBO.

OBS! Logger du deg *ikke* inn, får du heller ikke e-postvarsler med viktig informasjon!

HUSK! også å takke JA til digital kommunikasjon ved å klikke på Ja, takk! nederst til høyre!.

**Tettere
sam-
arbeid
med
NBBO**

LES MER ►

Tettere samarbeid med NBBO

Borettslaget utvider samarbeidet med boligbyggelaget, og nye nettløsninger vil gjøre hverdagen enklere for oss alle.

Skjelsbekkskogen Borettslag har alltid samarbeidet med Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) hvor vi er medlemmer, men nå skal samarbeidet bli enda tettere.

Forretningsføreravtale

NBBO er forretningsfører for Skjelsbekk-skogen Borettslag – som nesten alle de andre av de rundt 350 borettslagene under NBBOs paraply.

Det er vanskelig for de fleste styrer å håndtere forretningsførselen selv. I det daglige handler det mest om at felleskostnadene kommer inn og å purrer hvis det trengs. «Husleia» er borettslagets hovedinntekt som for vår del er på nesten 9 millioner kroner i året.

– Det er faktisk noen borettslag som gjør dette selv på kjøkkenbordet, men det er få og små borettslag, sier Alexander Gabrielsen som er leder for rådgiverteamet i NBBO på snarvisitt i borettslaget.

Han anbefaler gjerne NBBOs tjenester. De tilbyr blant annet å passe på at regnskapet føres i tråd med lover og regler og at alle krav om informasjon til andelshavere overholdes. Med den avtalen borettslaget har med NBBO, er det NBBO som sender ut informasjonen vi alle trenger i forbindelse med skattemeldingen hvert år.

Rådgivning

– Hva er forskjellen mellom den gamle og nye avtalen med NBBO?

– Tidligere hadde vi ikke generell og finansiell rådgivning med i avtalen, men nå er dette inkludert. Videre har vi nå en rammeavtale, mens vi før betalte time for time. Rammeavtalen koster oss 177.000 kroner i 2021, og det er 4.000 kroner mer enn i fjor, så forskjellen er liten. Med denne nye avtalen sikrer vi økt profesjonalisering og økt erfaringsutveksling med andre borettslag. Det vil blant annet bidra til at vi alltid er godt oppdatert på endringer i lovverket, sier styreleder Øystein Lono.

– Vi er styrets støttespiller og prøver å finne gode løsninger for styret innenfor lovens rammer, sier Gabrielsen.

– Så hvis styret skulle overtre en grense, blinker det en lampe hos dere nede i byen?

– Ja, særlig hvis det er store investeringer med tilsvarende store økonomiske konsekvenser hvis noe gjøres feil, sier han og forklarer at dersom et borettslag for eksempel skal skifte tak, kan NBBO foreslå leverandører, anbefale byggeleder og bistå med å hente inn anbud.

– De fleste som sitter i borettslagsstyret, har jo den oppgaven ved siden av full jobb, og det er ganske krevende å skulle sette seg inn i alt. Vi kan tilby alle relevante tjenester på huset hos oss og dermed hjelpe styrene på en god måte, sier han.

Hjemmeside og e-post

Styret besluttet i høst å fase ut kundesforholdet til Boalliansen som har levert hjemmesiden vår de siste fem-seks år. Nå tar borettslagets nye nettside – *skjelsbekkskogen.no* – gradvis form. Den gamle blir snart inaktiv. Den nye siden bygger på NBBOs tekniske løsning, og nå samles alle digitale tjenester på en og samme plattform.

– NBBO har nå et bedre tilbud enn for fem år siden, og vi er teknisk og praktisk oppdatert, sier Alexander Gabrielsen.

– Med den nye løsningen får vi alle tjenester samlet hos én leverandør, og e-postadressen til styret vil også være knyttet til NBBOs plattform, legger styreleder Øystein Lono til.

Mer informasjon

– Vi tror det nye opplegget også vil gjøre informasjonen lettere tilgjengelig, sier styreleder Lono som sterkt anbefaler alle andelshavere å klikke seg inn på *Min side* på *nbbo.no*. Det er viktig fordi alle da blir registrert og kan få rask tilgang på nødvendig informasjon når det trengs.



Målet er å øke trafikken på nettet. Informasjon som må raskt ut, blir først å finne på *skjelsbekkskogen.no*. Men styret vil også informere via Skjelsblekka, og papir og nett vil gå hånd i hånd.

– Vi ønsker å nå ut med mer informasjon til nåværende og nye beboere. Nettsidene *nbbo.no/minside* og *skjelsbekkskogen.no* vil gjøre det lettere for brukerne å ha oversikt og finne raskt fram til det man trenger, sier Lono.

Velkomstdokumentet

Alle som flytter inn i borettslaget får et fysisk velkomstdokument i hånda. Det er ganske mye info som kommer i posten akkurat når man har kjøpt hus, og alle rekker ikke å lese alt i en hektisk innflyttingsfase. Denne informasjonen vil nå bli lagt ut på *skjelsbekkskogen.no*.

Alt på *skjelsbekkskogen.no* vil også være tilgjengelig for dem som for eksempel tenker på å kjøpe bolig her.

– Vi ønsker at nettsiden skal være levende og at alle i borettslaget skal finne nyttig informasjon der. Da får de også en motivasjon til å bruke den. Målet er dessuten at siden skal bli et slags oppslagsverk til nytte i hverdagen, sier styreleder Lono.

Han viser til fanen som heter *Praktisk informasjon; A til Å*.

– Der er det lett å klikke seg fram og få svar på ofte stilte spørsmål.

– Nettsiden tilbyr en selvbetjeningsordning, og trykket blir mindre på styret hvis siden tas i bruk. Ofte stilte spørsmål kan også «besvares» døgnet rundt, legger Alexander Gabrielsen til.



PARTNERE:
Alexander Gabrielsen (til venstre)
og Bjørn Tore Vollan (i midten)
fra NBBO var nylig innom borettslaget for å diskutere det utvidede samarbeidet med styreleder Øystein Lono.

FOTO: STEIN GUDVANGEN

Mer bruk av NBBO Byggtek

Styret arbeider for tiden med borettslagets vedlikeholdsplan, og her ønsker styret å trekke NBBO Byggtek AS sterkere inn i bildet. Den nye planen – NBBO VLP – skal først og fremst sikre det langsiktige vedlikeholdet og god oversikt.

– Vi har en plan som er utarbeidet av et tidligere styre. Den er veldig omfattende, og det er lagt ned mye jobb i den, men den har også noen svakheter fordi den krever stor datakunnskap og teknisk kompetanse. Styret jobber ellers særlig med å unngå inhabilitet i vedlikeholdsarbeidet. Vi må ha klare retningslinjer for hvilke tiltak som blir gjort hvor og i hvilken rekkefølge. Vi ønsker å sikre en faglig vurdering av alle saker. Også derfor trekker vi inn Byggtek som en enda mer aktiv rådgiver enn før, sier styreleder Lono.

Han sier boligmassen skal sikres på et faglig grunnlag, uavhengig av hva det til enhver tid sittende styret måtte mene og uavhengig av hvilket kunnskapsnivå styret måtte ha.

– Vi må også forhindre kompisvedtak, at man velger leverandør fordi det er noen man kjenner eller har en binding til. NBBO Byggtek skal gjennomgå borettslaget, sette opp klare kriterier og gi oss upartiske faglige råd. Da får vi god orden på det, sier styrelederen.

Videre ser Lono stor verdi i at Byggtek er de som sørger for skadeoppfølging i forsikringsaker. Her er Bjørn Tore Vollan sentral. Han er en mann mange sikkert har sett i borettslaget før siden han ofte besikter skader eller gir råd om forestående prosjekter.

Rørøpplagg

Som forsikrings-, prosjekt- og byggeleder i

NBBO Byggtek har han snart 25 års erfaring og solid teknisk kompetanse.

– Når jeg er ute på befaring, ser jeg først og fremst på tre ting. Er taket tett? Er rørøpplagget OK? Og hvordan står det til med det elektriske anlegget. Kontroll av dette er det viktigste i en bygningsmasse, sier han og legger til at det blir viktig å passe på fornyelse av rørøpplagg i tiden framover.

– Skal man først skifte kjøkken eller bad, er det smart å se på dette samtidig, sier han og påpeker at dette er andelseiers ansvar. Han tipser også om at det er viktig å vaske huset utvendig en gang i året. Det hindrer dannelse av svertesopp og minsker vedlikeholdsbehovet.

– Når det dukker opp sånne små, svarte prikker, bør man sørge for at de ikke får lov til å kose seg. Vask heller husveggen hver vår, sier han.

Som fastrente

Alexander Gabrielsen sier det er smart å ha en god vedlikeholdsplan. Har man kontroll på vedlikeholdet, har man også styring på økonomien.

– En vedlikeholdsplan er litt som å binde seg til fastrente på huslånet. Man kjøper seg forutsigbarhet, og det kan man trenge, for det vil alltid dukke opp noe uforutsett, sier Gabrielsen.

– Vedlikeholdsplanen vi har hatt til nå, er et godt utgangspunkt, men den er vanskelig å skjønne for andre enn dem som laget den. Nå får vi en plan som passer for vårt system, er enklere å bruke og enklere å forstå. Den vil bli mer tilgjengelig for folk flest og gi en universell brukeropplevelse. Dermed blir den også enklere for kommende styre, sier Øystein Lono.

Vil du ha kontakt med styret?

- På neste side finner du navn og bilde til alle i styret samt de som sitter i valgkomiteen.
- Flott om du slår av en prat når vi treffes ute – både når noe er bra og noe ikke er det. Vi i styret vil stå til tjeneste så godt vi kan.
- Er det saker du ønsker å ta opp mer formelt, er det fint om du melder fra skriftlig via e-post:

styretssbri@gmail.com

- Hvis du vil ringe, ber vi deg bruke styreleders telefonnummer.

Styreleder Øystein Lono:
414 79 092

Telefontid for styret:
Torsdager 16:00-21:00

Postkasse

Ikke fortrolig med e-post? Da har du også en annen mulighet. Styret har sin egen postkasse i Ilderstien hvor du kan legge brev og beskjeder. Kassa sjekkes ukentlig.

To viktige telefonnumre

Vaktmester Steinar Vold:
907 44 069

Vaktmesterassistent Erling Devig: **979 77 582**

VED NØD

BRANN: 110
POLITI: 112
AMBULANSE: 113

PRODUKSJON AV SKJELSBLEKKA:
Stein Gudvangen

HENVENDELSER: skjelsblekka@gmail.com

REDAKSJONEN AVSLUTET: 18. mars, 2021

TRYKT PÅ RESIRKULERBART PAPIR
HOS: Teko Print & Kopi AS, Drammen

STYRE & STELL ►



ØYSTEIN LONO (42)

- Styreleder
- Bor i Minkstien 9
- Telefon: 414 79 092



ANN KARIN BJØRNSTAD (40)

- Nestleder i styret
- Bor i Minkstien 19
- Telefon: 901 24 463



ERLING DEVIG (69)

- Sekretær
- Bor i Mårstien 53
- Telefon: 979 77 582



JAN ARILD ANDORSEN (50)

- Styremedlem
- Bor i Ilderstien 26
- Telefon: 971 47 045



ARNE OPPEGAARD BERRE (34)

- Styremedlem
- Bor i Ilderstien 19
- Telefon: 902 26 562



STEIN GUDVANGEN (61)

- 1. vara-medlem
- Bor i Minkstien 21
- Telefon: 400 27 228



JORUNN ANVEDSEN (47)

- 2. vara-medlem
- Bor i Ilderstien 14
- Telefon: 920 41 088



VALGKOMITEEN MORTEN NILSEN (48)

- Leder av valgkomiteen
- Bor i Minkstien 17
- Telefon: 951 46 940



VALGKOMITEEN KRISTINA MARKUSSEN (50)

- Medlem av valgkomiteen
- Bor i Røyskattfaret 27
- Telefon: 970 35 290



VALGKOMITEEN NICLAS BREIVIK

- Medlem av valgkomiteen
- Bor i Mårstien 75
- Telefon: 928 13 577



UT AV LOMMEBOKA? Nå kan du droppe det gamle plastkortet hvis du vil, selv om det vil fortsatt være gyldig og du kan bruke det i butikker.

Medlemskort = app

I år får du ikke noe nytt medlemskort fra NBBO i posten. I stedet har du fått et brev med informasjon om hvordan du kan laste ned en app på smarttelefonen.

Har du ikke slik telefon? Da kan du fortsatt bruke det gamle medlemskortet ditt i butikker for å få gode rabatter når du handler.

Trenger du teknisk assistanse, er det bare å kontakte styret, så hjelper vi deg med nedlasting og slikt.

Ny digital HMS-plattform

I dag ligger borettslagets plan for helse, miljø og sikkerhet (HMS-planen) i et tekstdokument. Dette er statisk og gir ikke muligheter for digital varsling om kommende tiltak.

– I det utvidede samarbeidet med NBBO får HMS-dokumentet en digital form slik at styret kan få varsler i god tid om hva som bør gjøres. Planen blir som et årshjul og vil ligge på NBBOs nettplattform. Da vil det komme påminninger digitalt om hva som må gjøres til enhver tid, sier styreleder Øystein Lono.

Han er sikker på at denne løsningen blir mer praktisk og effektiv enn dagens opplegg. Innholdet i planen er styrt av hva slags bygningsmasse vi har og av lovfestede HMS-pålegg, ikke minst knyttet til brann.

Husk undersøkelsesplikten

VIKTIG! Har du planer om å bygge noe eller gjøre en annen større endring på eller ved boligen?

• Styret minner om at du i så fall må kontakte styret og undersøke om du kan gjennomføre prosjektet.

• – Vi andelshavere har undersøkelses- og søknadsplikt på slike prosjekter, sier styreleder Øystein Lono som ber alle om å benytte styremailen i slike saker: styretssbrl@gmail.com

• Han minner også om at alle har plikt til å melde fra dersom de oppdager en skade eller noe som kan bli føre til skade på egen boenhet.