

SKJELSBLEKKA

INFORMASJON FRA STYRET I SKJELSBLEKKSKOGEN BORETTSLAG

JUNI 2021

SNART GENERALFORSAMLING

Les mer i midten av Blekka

Refinansiering gir millionbesparing

Ved å slå sammen tre gamle lån til ett nytt, har borettslaget fått bedre vilkår hos vår nye bankforbindelse. Det gir en betydelig gevinst.

– Denne låneavtalen sparer vi store penger på, sier styreleder Øystein Lono som smiler bredt på vegne av hele borettslaget etter at avtalen med den nye banken var underskrevet for kort tid siden.

Styret har denne vinteren hatt kontakt med tre ulike banker og bedt om lånetilbud for å se om vi kunne få bedre lånevilkår enn de vi hadde fra før. Dette har vist seg å være svært lønnsomt.

Sparer millioner

Til slutt landet styret på et tilbud fra Danske Bank. Dette gir oss en umiddelbar gevinst på godt over 250.000 kroner. Dernest vil borettslaget til sammen spare millioner i løpet av lånets nedbetalingstid.

– Vi regner med å spare omkring 3,5 millioner kroner innen hele lånet er nedbetalt. Det er jo penger å ta med seg, og det gjør det mindre sannsynlig at vi blir nødt til å øke fellesutgiftene i årene som kommer, sier styrelederen.

Nibor-lån

Det er altså Danske Bank som har overtatt de tre lånene vi før hadde i Handelsbanken. Lånene var henholdsvis på omkring 31,5 millioner, 10 millioner og 11 millioner kroner. De er nå slått sammen til ett samlet lån på noe over 52 millioner.

Det nye lånet er et såkalt Nibor-lån, og det endrer forutsetningene en god del:

– Nibor-lån gis med en løpetid på inntil 5 år før de rulleres for en ny periode, forklarer Lill Kristin Utengen som er senior kundeansvarlig i Danske Bank og har vært borettslagets kontaktperson gjennom låneprosessen.

Lånet har flytende rente, og mens renten på det gamle lånet var på hele 1,68 prosent, ligger den nå så lavt som på 0,93 prosent pr. år. Rentedifferansen bare det første året utgjør over 350.000 kroner med det nivået rentene er på nå.

Nibor-lån

Utengen var i vinter i møte med deler av styret for å orientere om ulike låneformer. De tre lånene vi hadde, var annuitetslån på vanlige rentevilkår.

Etter møtet besluttet et samlet styre å akseptere tilbudet fra Danske Bank om et såkalt Nibor-lån.

Kort fortalt gir dette borettslaget en betydelig lavere rente enn vi hadde før fordi rentenivået beregnes på en annen måte enn for annuitetslån.

Gunstig

Nibor-renten fastsettes i forkant av hvert kvartal og gjelder for de påfølgende tre månedene.

Rentenivået for Nibor-lån har lenge vært gunstigere enn for annuitetslån, og det var dette som gjorde at styret ville se på denne muligheten.

Borettslagets avtale med Danske Bank åpner for at vi kan trekke oss fra låneavtalen og flytte lånet dersom rentenivået for slike lån skulle bli uventet høyt.

– Risikoen ved å inngå denne typen låneavtale, er derfor liten, sier styreleder Lono.

Første avdrag på lånet, betales 1. juli. Deretter har det en løpetid på 26 og et halvt år. Det vil si at hele lånet skal være nedbetalt ved årsskiftet 2047-48 – altså et godt stykke fram i tid.



BANKKONTAKT: Vår forbindelse i Danske Bank har vært Lill Kristin Utengen.

Tid for årets vareopptelling

Generalforsamlingen står for døra. Styreleder Øystein Lono er fornøyd med året som er gått, men ser også en del som kan forbedres.

– Det har gått et år siden forrige generalforsamling. Hva er du mest fornøyd med av det som har skjedd på denne tiden?

– Vi har en gruppe som har de samme målene og et felles ønske om at vi skal få et bedre borettslag å bo i. Vi har stor takhøyde når vi drøfter saker, men til slutt enes vi om det meste. Selv om vi har hatt noen diskusjoner, er det sjelden vi ikke har enstemmige vedtak. Vi får fram synspunktene på en god måte, og jeg tror alle føler at de får komme til orde. De uenighetene vi har hatt, er saksbaserte. Jeg opplever at alle er innforstått med at vi skal finne de beste løsningene, sier Lono i «vareopptellingen» for styreåret som er gått.

Etter et års arbeid har han fått bekreftet det han trodde, nemlig at styret består av folk med god og ulik kompetanse. Det har gitt fin bredde i styret. Han opplever også at kommunikasjonen er god med varamedlemmer og valgkomite.

– Tonen er positiv, sier han.

Ryddjobb

– Foran en generalforsamling er det kanskje lov for styret å skryte litt. Hva har det styret du leder, fått til det siste året?

– Vi har fått til mye, mener Øystein Lono som starter i den digitale enden:

– Vi ryddet i det digitale. Før hadde vi noe hos Boalliansen, noe hos NBBO og e-postadressen hos Google. Vi har samlet alle digitale løsninger hos NBBO slik at det blir enklere å finne fram og styrearbeidet blir mer effektivt og oversiktlig. Hos NBBO har vi styreverktøy for møteprotokoller, alle saksdokumenter, HMS-planen, vedlikeholdsplanen, hjemmesiden og all datalagring på ett og samme sted.

– Men det handler om mer enn det digitale?

– Ja, vi har samtidig utvidet samarbeidet med NBBO, særlig når det gjelder HMS og vedlikehold. Det tette samarbeidet

med NBBO Byggtøk har vi beskrevet i en tidligere utgave av Skjelsblekka. Gjennom dette samarbeidet får vi upartiske faglige råd. Når vedtakene er faglig basert, forhindrer det kompisvedtak, og det er viktig for dette styret. Samarbeidet gjør at vi lettere kan drive borettslaget på den beste mulige måten for alle som bor her, sier Lono.

HMS-arbeidet

Styrelederen mener videre at HMS-arbeidet er kommet godt i gang.

– Vi har sørget for at vaktmesteren og hans assistent har fått skikkelig verne- og førstehjelpsutstyr, noe vi er forpliktet til. Vi må ta innover oss at vi har et arbeidsgiveransvar ved å sørge for bekledning og sikkerhetsutstyr, kursing og opplæring. Det også krav om at vaktmestrene skal bruke dette utstyret. Her har ikke alt vært helt som det skulle tidligere. Forsikringen var blant annet ikke helt på plass. Den er nå oppjustert, så det går den veien det skal. Vi skal ha et møte med NBBO i august for å sikre at alt vedrørende vår arbeidstakerrolle er i orden, sier Øystein Lono.

Bedre strømvakt

Han nevner også at strømvaktene våre er reforhandlet og forbedret. De gjelder garasjene og belysning på hele området.

– Her har vi gått over fra Hafslund til Glitre som jo er en lokal bedrift. Men det viktigste for oss når vi valgte dem, var at de hadde det beste totaltilbudet, opplyser styrelederen.

Sparer millioner

Borettslaget har et voksent lån på over 52 millioner kroner, og fellesgjelden er så stor at det betales ganske mye i renter. Styret har i vinter framforhandlet en helt ny lånevktale med en ny bank. (Se egen artikkel på forsiden av Skjelsblekka).



– Etter å ha forespurt fem ulike banker, forhandlet vi fram en veldig god avtale om et Nibor-lån med Danske Bank. Rentenivået for slike lån ligger nokså konsekvent 0,5 prosentpoeng under nivået for vanlige banklån, og det gir oss dermed store besparelser over noen år. Innen lånet er helt nedbetalt om 25-26 år, vil vi ha spart minst 3,5 millioner kroner i renter, anslår Lono.

Vil forbedre informasjonen

– Styret gikk i fjor til valg på åpenhet, gjennomsiktighet og best mulig informasjon fra styret til andelshaverne. Er jobben gjort på dette området, eller kan den forbedres?

– Jeg er fornøyd med mye og synes blant



OPPSUMMERER:
Styreleder Øystein Lono synes styret jobber godt sammen og tar gjerne et nytt år i stolen øverst ved styrebordet.

FOTO: STEIN GUDVANGEN

annet at Skjelsblekka er blitt veldig bra. Det har vi også fått mange tilbakemeldinger om. Meg jeg er ikke fornøyd hvis noen beboere mener vi informerer for dårlig. Da må vi bli enda bedre, sier Lono.

Han er ikke tilfreds når bare 90 av 144 boenheter ser ut til å ha mottatt meldingen om hvor viktig det er å registrere seg på Min side på nbbo.no.

– Det tallet er for lavt, og vi må jobbe videre med å få flere til å registrere seg. Det vil bedre kommunikasjonen enda mer og gjøre det lettere for alle å få med seg alt det er viktig å vite, både om ting som skjer i borettslaget og informasjon alle er pliktige til å sette seg inn i.

Styrelederens visjon er at det skal bli et godt samspill mellom Skjelsblekka, oppslag ved søppelrommene, informasjonsark i postkasse-

ne, tekstmeldinger og e-poster. Dessuten er vi i gang med å forbedre borettslagets nettside. Bruken av hver enkelt kanal kan forbedres, og det vil det bli jobbet med kontinuerlig.

– Når vi må raskt ut med informasjon, bruker vi SMS, og noen ganger e-post. Men da er vi avhengige av at alle har registrert seg med sine mailadresser, og det er det ikke alle som har, sier Lono og legger inn et lite hint.

Men han er sikker på at de fleste får med seg det viktigste. Beviset er responsen da brannslukningsapparatene skulle kontrolleres:

– Den dagen apparatene måtte settes ut på trappa, ble dette gjort av 139 av 144 boenheter, mens én beboer meldte at han hadde glemt det. Informasjon ble gitt i postkassene og ved oppslag, og resultatet viser at informasjonen fra styret når fram, sier Lono.

Ikke feilfritt

– Men det har kanskje ikke vært et feilfritt styreår? Ser du noen streker i regninga?

– Ja, jeg skulle gjerne sett at vi kunne fått gjennomført generalforsamlingen på vanlig måte før St. Hans, men det får vi ikke til. Så det blir en todelt generalforsamling på papir i år. Første del kommer nå i juni, andre del like etter skolestart til høsten. Dette informerer vi mer om i disse dager, sier styrelederen og viser til et informasjonsark samt saksdokumenter i en egen trykksak som vanlig.

– Og så skulle vi selvsagt ha håndtert vår dugnaden bedre. Vi var litt for ivrige da vi ga beskjed om at det ble dugnad. Alt var godt forberedt og tilrettelagt innenfor de nasjonale smittevernreglene. Problemet var at ingen i styret husket å sjekke reglene som gjaldt i Drammen og som var strengere enn de nasjonale reglene i begynnelsen av mai. Men en våken beboer gjorde oss oppmerksom på glippen, og vi må bare beklage det som skjedde.

Lono sier det var tillatt å samle 20 voksne på fritidsaktiviteter, og dugnadsgjengen kunne vært delt inn i grupper på maks 20 i hver.

– Men siden dugnad ikke defineres som en fritidssyssel, men et arrangement, ville det blitt et brudd på regelverket å gjennomføre den. Sann er det bare. Det har vært en vanskelig tid der det er lett å misforstå regler og miste oversikten. Det gjorde Erna, og det gjorde vi også, dessverre. Heldigvis fikk vi tatt oss inn, og så får vi heller ha dugnad neste år, sier styrelederen.

Han berømmer ellers alle som uansett bidro til at det ble ryddet i omgivelsene våre. Blant annet var de fleste flinke til å koste singel inn mot midten av veiene så kostemaskinen kunne få det med seg etter vinteren.

Dugnader er fine sosiale møtepunkter, og Lono sier det er en tanke å lage gatefester når pandemien har sluppet taket.

– Vi kan jo prøve å få til fester, slik som de gjorde i Mårstien på 17. mai i fjor. Den var jo kjempebra, og det er viktig med lavterskeltilbud der vi treffer naboer og slår av en prat.

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

Postkassa

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 AVSLUTTET:
7. juni, 2021

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

Husk undersøkelsesplikten!

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

- Styret minner om at alle andelshavere har undersøkelses- og søknadsplikt knyttet til slike prosjekter. Man har også meldeplikt dersom det oppstår skade eller noe som kan føre til skade på egen boenhet.
- Kontakt styret på styremailen: styretssbrl@gmail.com – eller legg et brev i styrets postkasse.

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. varamedlem
- Bor i Minkstien 21
- Telefon: 400 27 228



JORUNN ANVEDSEN (47)

- 2. varamedlem
- 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



Slapp sortering i søppelrommene

Vi har gode løsninger for søppel i borettslaget, men alle greier ikke å følge reglene.

Når avfall legges i feil container eller når store gjenstander hensettes i søppelrommet, skaper det unødvendig ekstraarbeid for vaktmesteren. Dette er fordyrende og vil i ytterste konsekvens kunne gi høyere husleie.

Her er noen eksempler:

1: Det legges stadig *keramikk* og *porselen* i beholderne for glass og metall. Det gamle kaffekruset og Snill Pike-koppen med skår skal pakkes inn og legges i restavfallet!

2: Altfor mye *papp* går ubrettet i containerne. Riv opp pappesker og trakk dem sammen før du kaster!

3: Nylig ble to sykler plassert i *Lindum-seksjonen*. Dette er store gjenstander som beboere selv må kjøre til Lindum!

4: Flere ganger er store sekker med *gress* og *annet hageavfall* hensatt ved søppelrommene eller inne i rommene. Slikt må beboere selv kjøre til Lindum – med mindre man har en egen avtale med vaktmesteren.

Det vurderes nå å stenge Lindum-seksjonen i sommer fordi folk ikke skjerper seg. Vi oppfordrer til bedre innsats og flere snille gutter og piker. *Vi kan bedre enn dette!*