

SKJELSBLEKKA

INFORMASJON FRA STYRET I SKJELSBEEKSKOGEN BORETTSLAG

NOVEMBER 2022

LES: Slik blir den nye husleia ►



FOTO: STEIN GUDVANGEN

El-billaderne er på plass og brukes nå i 26 av garasjene. De fungerer godt, men noen justeringer må likevel gjøres.

– Entreprenøren som har utført arbeidet for leverandøren Mer, har hatt noen små utfordringer, og det skal gjøres en del utbedringer både innvendig og utvendig på anlegget. Denne jobben vil snart bli igangsatt og alt av utbedringer skal komme i orden i løpet av noen uker, sier styreleder Øystein Lono etter samtale og evaluering med Mer og firmaet TLS Elektro.

– Hverken de som har utført arbeidet eller Mer er fornøyd, men vi har hatt

konstruktive samtaler, så dette løser seg uten ekstra kostnad for borettslaget, forteller Lono som opplyser at det er nye folk som kommer inn og gjør utbedringene for firmaet.

I forbindelse med de nødvendige utbedringene, vil det også bli foretatt asfaltering etter arbeidet i høst.

Spørsmål. Det har vært et par spørsmål knyttet til hvordan laderne fungerer og hvordan ladegraden blir synlig på laderens display og inne i el-bilen.

Det korte svaret på disse spørsmålene er at det vil være en mindre forskjell mellom hva som vises på laderen og hva som vises i bilen.

– Ved en kWh-måling vil man kunne finne en liten prosentdifferanse mellom de to displayene når det gjelder hvor mye bilens batteri er ladet opp. Dette er som det skal være. Du kan si at det henger sammen med at noen biler oppgir nettotall for lading, og noen bruttoall, sier

styreleder Lono som forklarer at dette er knyttet til batteriets kapasitet.

Det er derfor ingen som betaler for mer strøm enn den de faktisk får slik noen har trodd.

Stikkprøver. TLS Elektro skal etter hvert, når alt etterarbeidet er unnagjort, gjennomføre stikktester på ladeboksene for å forsikre seg om at alt fungerer som det skal. Da vil det eventuelt bli avdekket om det er noen avvik eller feil.

Noen har oppfattet det slik at den enkelte beboer kan montere den laderen man ønsker i garasjen og knytte denne til borettslagets ladeanlegg.

– Dette er en misforståelse, og det er ikke tillatt å skifte ut el-billaderne i anlegget med andre ladere. Laderne er koblet til borettslagets fellesanlegg og er borettslagets eiendom. Ingen andre enn leverandøren kan demontere disse og bytte dem med andre ladere enn den styret har valgt, understreker Lono. •

– Økning i husleia ikke til å unngå

• Den dårlige budsjettnyheten for 2023 er at husleia går opp.

• Den gode er at styret har greid å bremse stigningen en god del.

– Husleia går opp. Det var dessverre ingen annen utvei, slår styreleder Øystein Lono fast etter at styret nå har ferdigbehandlet borettslagets budsjett for 2023.

– Hovedårsaken til økningen er krigen i Ukraina, energisituasjonen i Europa og alle følgene av dette, men også at kommunale avgifter fortsetter å gå opp samtidig som renta stiger, sier han.

Avgiften på vann og avløp går alene opp med 13,5 prosent neste år.

Lono forstår at de ekstra hundrelappene dette betyr i utgifter månedlig, kommer til å svi en del for flere.

– Med dette i tankene har styret derfor jobbet mye for at økningen skulle bli så lav som mulig, og det har vi fått til, sier han.

Halvert stigning.

NBBOs budsjettforslag la opp til over 1.000 kroner i økning av fellesutgiftene for 4-romsleilighetene, en del mindre for 2-romsleilighetene. Styret har gjennom ulike grep greid å mer enn halvere økningen for begge leilighetstypene.

I budsjettet for 2023 er det lagt inn en husleieøkning på 477 kroner for leiligheter på 110 kvadratmeter, 473 kroner for leiligheter på 109 kvadrat og 290 kroner måneden for leiligheter på 68 kvadrat.

I prosent ligger økningen på omkring 8 prosent for hver av leilighetstypene.

– Det er nok en dårlig trøst, men dette er en lavere økning enn i mange borettslag vi kan sammenligne oss med, sier Lono.

Alexander Lunde Gabrielsen, som er leder for rådgiverteamet hos NBBO (Nedre Buskerud Boligbyggelag) kan bekrefte dette:

– 8 prosent stigning er lite i denne sammenhengen, sier han og opplyser at økningen i enkelte borettslag blir på hele 30 prosent. Men flere ligger på rundt 10 prosents økning, og Skjelsbekksgogen hører klart til i nedre sjikt sammenlignet med andre borettslag. De største økningene kommer i borettslag der man har vært for sparsom med vedlikeholdet og til slutt blir nødt til å ta kraftig tak for å hente inn etterslepet.

– Økningen er lavere enn i mange borettslag vi kan sammenligne oss med.

ØYSTEIN LONO, STYRELEDER

Økonomiske grep.

I arbeidet med budsjettet er det tatt ulike grep for at Skjelsbekksgogen Borettslag skal stå best mulig rustet til en bebudet tøff vinter og en dels usikker fremtid:

Lånevilkårene: Styret har forlenget nedbetalings-tiden på borettslagets lån med fem år. Dette gir en årlig reduksjon av avdragene på snaut 320.000 kroner.

Forsikring: Styret vil dessuten innhente tilbud fra flere forsikringsselskaper for å se om det er mulig å få en rimeligere avtale enn den vi har i dag, selv sagt uten at vilkårene blir dårligere.

Vedlikehold: Vedlikehold av bygningsmassen er en stor og nødvendig utgiftspost. Det typiske behovet vil være endevegger som trenger å bli skiftet på grunn av råde, nye dører og enkelte trapper.

Generelt ligger borettslaget godt an med vedlikeholdet, og utgifter på det vi er nødt til å ta, vil svinge fra år til år. Styret har god kontroll på situasjonen, og bygningsmassen er gjennomgått av NBBO. Ved-

DYRERE Det koster å bo, og husleia går opp også i Skjelsbekksgogen Borettslag.

FOTO: STEIN GUDVANGEN



likeholdsplanen følges og vil fortsatt bli fulgt, men det er lov å håpe at det ikke dukker opp noe uforutsett.

Det viktigste i vurderingen vil uansett være at ingen boliger skal ta skade av manglende vedlikehold.

Høyere rente. – Er det i det hele tatt noe slingsringsmonn i budsjettet?

– Ja, vi budsjetterer for eksempel med at renta blir høye-re inn i 2023 enn det som er forutsagt. Det gjør vi for å gi oss selv en margin i tilfelle noe uforutsett skjer. Vi forventer dessuten noen inntekter som vi ikke har lagt inn i budsjettet, sier Lono og forklarer at bildet kan se penere ut om et halvår enn det gjør nå mot slutten av året.

Han opplyser at styret vil plassere en større andel av egenkapitalen på en sparekonto med høyere rente slik at pengene skal gi bedre avkastning.

– Vi plasserer det som er utenom sikker-



hetsmarginen vår på en sparekonto med høyere rente. Da får vi litt bedre avkastning på en del av pengene. Det gir en fin bonus, sier han.

Videre er det noe penger å hente gjennom borettslagets forsikringsavtale.

– Normalt får vi hvert år tilbake et beløp på 10 til 12 prosent av forsikringspremien fra selskapet vårt. Dette er ikke noe stort beløp, men blir likevel en pen liten inntekt for fellesskapet. Heller ikke forsikringspengene er lagt inn i budsjettet, men vi vet de kommer, sier styrelederen.

Summen av disse punktene gjør at det økonomiske bildet forventes å bli noe bedre enn det ser ut på papiret pr. i dag.

Styret mener det er riktig å holde disse inntektene utenfor slik at borettslaget har noe å gå på med tanke på ulike mulige scenarier gjennom vinteren og neste år som helhet.

Urørt egenkapital. I arbeidet med å holde husleieøkningen så lav som mulig, så

styret på ulike alternativer.

En fristelse kunne vært å ta av egenkapitalen, men dette har ikke styret vurdert som noen god løsning siden solid egenkapital er viktig for å få så gode lånevilkår som mulig både nå og på lengre sikt. Egenkapitalen sikrer oss også mot store framtidige utgifter med vedlikehold og uforutsette hendelser.

– Styret har i stedet valgt å lete etter andre muligheter og har latt egenkapitalen stå urørt slik at vi fortsatt kan ha en buffer hvis noe skjer. Dette er krigskassa vår, og om det kommer enda tøffere tider, vil vi ikke trenge å låne mer penger enn vi alt har gjort. Ved utgangen av 2022 forventer vi derfor et samlet beløp tilsvarende to tredjedels årsbudsjett på konto. Det er veldig bra, sier styreleder Øystein Lono.

Han påpeker også at høy egenkapital i borettslaget er et godt salgsgjort argument for den som vurderer å omsette sin boenhet. Det gjør Skjelsbekksgogen Borettslag attraktivt i markedet. •

Viktig kontaktinformasjon

- 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:
Torsdag 17. november, 2022

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 (44)

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



ÅSHILD ROGNSTAD (68)

- Styre-medlem
- Bor i Oterfaret 10
- Telefon: 971 05 953



ERLING DEVIG (71)

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



JAN ARILD ANDORSEN (52)

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



STEIN GUDVANGEN (63)

- Styre-medlem
- Bor i Minkstien 21
- Telefon: 400 27 228



JORUNN ANVEDSEN (49)

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



ASTRID RIBE (78)

- 2. vara-medlem
- Bor i Ilderstien 10
- Telefon: 971 98 506



VALGKOMITEEN MORTEN NILSEN (50)

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



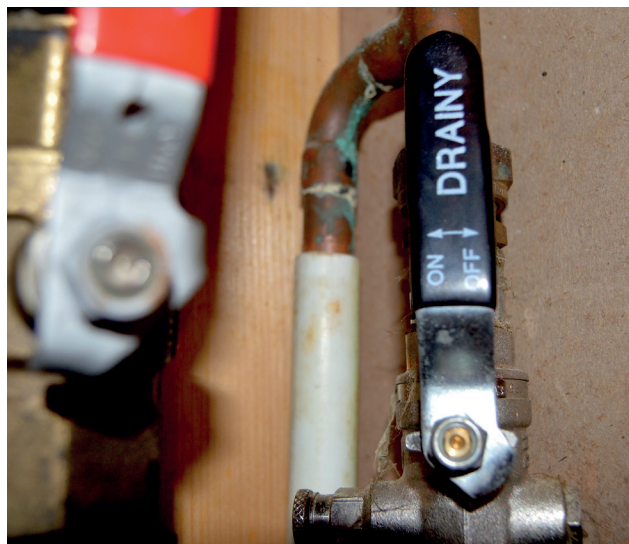
VALGKOMITEEN HILDE VISTNÆS (54)

- Medlem av valgkomiteen
- Bor i Oterfaret 32
- Telefon: 932 92 569



VALGKOMITEEN NICLAS BREIVIK (40)

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



Husk utekrana!

KULDA KOMMER Hvis du ikke har stengt av vannet til hageslangen for vinteren, er det på høy tid nå.

- Vi har hatt en usedvanlig mild november, men nå blir det straks kuldegrader og snø. Da er det viktig å huske på at utekrana må stenges – hvis du ikke alt har gjort det.

① Steng vanntilførselen innenfra

Ved siden av hovedkrana er det en kran med svart hendel. På den står det «Drainy». Dra den opp i OFF-posisjon (se bildet) og åpne den lille luftingsmutteren på venstre side. Da tømmer røret seg når utekran åpnes. NB! Husk å stenge luftemutteren etter lufting.

② Åpne utekrana

Ta av slangen på utekrana og åpne den slik at det som er igjen av vann der, kan renne ut. Når det ikke står vann i krana i vinter, berger du både krana og røret inn i huset.

Pass på asken!

BRANNFARE Kaster du aske i søpla må du være ekstra påpasselig.

- Våre vaktmestre melder om at det kastes en del aske i søppelrommene, særlig på denne tiden av året.
- Da er det svært viktig først å la asken stå utendørs et par dager så den blir nedkjølt.

