

Oppdatert 12. september

Nyhet

Nytt fra styret september 2025

Styret ønsker å avgi en halvårsrapport slik at andelshaverne har en oversikt over hva vi prioriterer av oppgaver. Her deler vi alt som vi i dag kjenner til om driften av borettslaget. Vi oppfordrer at de som skal selge andelen sin, oversender dette notatet til eiendomsmegleren, så slipper styreleder hele tida å svare på de samme spørsmålene.

Dere er hjertelig velkomne til å gi tilbakemeldinger om hva vi gjør og hva vi burde gjøre. Bruk gjerne kommentarfeltet nedenfor.

Økonomi

I år er økonomien under god kontroll. Så sant intet helt uforutsett skjer (et akutt større vedlikeholdsbehov), vil vi avslutte året omtrent som planlagt.

Styret har lagd et budsjettanslag for perioden 2026-2029. Det må understrekes at dette kun er et estimat, budsjetter vedtas år for år. Først og fremst lagde vi dette for å se hvordan vi likviditetsmessig kan håndtere oppussing av alle oppganger denne vinteren, samtidig som vi ivaretar annet nødvendig og fornuftig vedlikehold. I anslaget forutsetter vi en jamn, årlig økning i felleskostnadene rundt nivået for pris- og lønnsøkninger, rett og slett fordi alt blir dyrere for borettslaget. Vi har vært varsomme med forventninger til rentereduksjoner, bedre å bli gledelig overraska.

Konklusjonen i analysen vi har gjort, er å vedta å ta opp et lån i OBOS-banken på 1,5 millioner kroner som nedbetales over tre år med start 1.januar 2026. Altså et lån vi ikke skal drasses med i lengre tid, nærmest et likviditetslån som er et mindre kostbart alternativ enn avdragsfrihet eller kassekreditt.

Det følger en rentekostnad med et lån. Men siden vi får utført oppussinga av oppgangene til 2024-priser om vi gjør jobben denne vinteren, er det kun marginale ekstra kostnader - om noen - siden indeksregulering unngås. Dette lånet vil ikke medføre økning i felleskostnadene utover hva styret allerede anser som nødvendig.

Utført vedlikehold

Vi har hatt en travel vår/sommer etter at vi ble ferdig med oppgangene G og H:

- Kjellervinduer mot gateløpene er rehabilitert: ødelagt glass bytta ut, treverk reparert, kitta på nytt, malt med linolje i åpen posisjon, eksisterende glass rensa, gitter malt og festa på nytt. Arbeidet utført av Oslo Malermester Forretning, totalkostnad 360.000 kroner. Vi var så heldige å få 100.000 kroner i tilskudd fra Byantikvaren til dette arbeidet, det er ikke lett å få – så vi var riktig heldige! Byantikvaren fikk også legge føringer for fargevalget for vinduene, noe helt nær det som var originalt. Tusen takk til alle beboerne som ga oss tilgang til kjellerbodene sine!
- Samtidig malte og fiksa vi litt på andre detaljer som nedløpsrøra, søppelskurdør, håndløpere, dårlige fuger rundt noen innganger og en litt stusselig trapp inn fra Maridalsveien.
- Flaggstanga ble av sikkerhetssyn tatt ned for en kvalitetssjekk, helt flott var den og fikk da også nye strøk maling.
- På taket fjernes nå «kinahattene» på utluftingsrøra til kloakken. Estetisk er de nydelige og artige, men dessverre viser det seg at de bidrar til kraftig isdannelse og isklumper faller ned om vinteren, både i bakgården og mot gata. Praktisk har det liten betydning om hatten er der eller ikke. Der kinahattene forblir på taket, er det ventilasjonspiper hvor isproblemet ikke virker å være til stede – og det er en fordel med hattene. Under arbeidet oppdaga vi dessverre at flere av blykravene på røra var dårlige, og at noen loftsluker er defekte og må skiftes ut. Alt annet enn gratis - og en overraskende kostnad.

Planer for vedlikehold

Siden vi har spart litt på enkelte prosjekter i årets planer – og sluppet overraskelser, foretar vi et par mindre oppgaver innen året er omme:

- Dreneringsplasten i blomsterbedene har en uferdig avslutning på toppen. Den ligger sånn at vann ledes ned og bak, dette gir saltutslag i kjellerveggene. I løpet av høsten festes toppen med list til muren.
- Tregjerdet ved sykkelstativet synger på siste vers. Planen er å erstatte det med et mer vedlikeholdsritt – kanskje à la det som er mot naboen, men det vil neppe skje før om noen år. Derfor får dette en enkel overflatebehandling slik at det holder seg litt bedre og ser penere ut i påvente av å skiftes ut.
- De gamle brannbalkongene mot gateløpene volder oss bekymringer. Pussen på undersiden begynner å løsne og kan falle ned. Balkongene burde vært rehabilitert da det ble satt opp nye i bakgården, men disse på utsiden gikk nok litt i glemmeboka. Vi tar i høst en runde for skadebegrensning, så må vi rehabilitere disse i åra som kommer.

Videre rehabilitering av oppgangene er åpenbart den store oppgaven som vi nå skal ta fatt i. Sannsynligvis starter dette arbeidet mot slutten av oktober og blir

gjennomført i løpet av vinteren. Ref informasjonen ovenfor om at vi foretar et låneopptak for å finansiere jobben.

Arbeidet fortsettes av Oslo Malermester Forretning på samme måte som oppgangene i G og H. Altså en temmelig omfattende oppussing hvor alt av flater og treverk igjen skal skinne pent. Responsen fra beboerne der – og for øvrig fra mange andre i borettslaget – har vært svært positiv. Vi forstår at det gjennomgående er et stort ønske fra beboerne om at deres oppgang også skal bli fornya. Så nå skjer det.

Vi starter med å pusse opp I/J, så er vi ferdig med den rekka. Fargevalget blir som i G og H. Deretter starter vi på begynnelsen av alfabetet og gjennomfører A til F.

Styret er åpne for andre fargevalg, for eksempel å gi hver av de tre fløyene sin fargeidentitet, men oppfatter at beboerne i all hovedsak er tilfreds med valget som er gjort. I prioriteringa av alt vi i styret har å gjøre, må vi derfor be om god hjelp om enkelte beboere – og det er det jo – vil ha opp et alternativ eller to. Det må være helt konkret slik at fargeprøver kan males opp og beboerne i de gjenstående oppgangene kan være med på å gi sitt besyv. Altså, om noen ikke er fornøyd med hva som er valgt i G, H og I/J, gjelder det å gripe sjansen nå og gjøre en innsats for å overbevise om at andre fargevalg kan være bedre.

Styret har lagd seg et lite arbeidsverktøy som vi kaller «Vedlikeholdssaker framover». Kall det en plan, eller kall det en oversikt. I hvert fall et forsøk fra vår side på å ha kartlagt alt som nå kan være kjent av behov, samt bruke dokumentet for prioriteringer. Det er mange småsaker der (men nyttige nok å løse!), samt enkelte større prosjekter – uten virkelig å være store.

Mulige vedlikeholdsoppgaver av større betydning økonomisk: rehabilitering kjellervinduer mot bakgården, brannbalkonger mot gateløpene, terrazzogulvene i oppgangene, asfaltdekket i bakgården og gjenstående oppgradering radiatoranlegget. Bare så det er sagt, det er hva vi nå kan overskue. Både store og små, ubehagelige overraskelser kan og vil komme. Kom gjerne med innspill om ting du sjøl synes vi skal vurdere for vedlikehold - så skal vi sjekke det av i arbeidsdokumentet vårt.

Hvor mye annet vedlikehold vi i 2026 får til utenom oppgangene, må vi vende tilbake til etter at vi har mer innsikt i hva høye kostnadsbærere som renter, kommunale avgifter og fyring havner på.

Fyring

Strømkostnadene vår er relativt lave, bortsett fra oppvarming av trappa til I/J. Det er fjernvarmen som er kostbar, de siste åra har fakturaene beløpt seg til +/- 900.000 kroner. Radiatoranlegget utgjør 75-80% av denne utgiften i de sju månedene det er i drift.

I sommer har vi rusta opp anlegget, gammelt sirkulasjonsvann er tappa ut, alt er gjennomspyldt og det er satt inn et renseanlegg. Kostnad ca 140.000 kroner, minus tilskudd 43.000 kroner som vi har fått fra OBOS miljøkonto. Tiltaket skal bidra til høyere effektivitet, lavere energiforbruk og mindre slitasje på komponentene. Vi er spent på resultat. Neste år skal en vakuumluftutskiller installeres for ytterligere forbedring. I år er det svært viktig at dere lufter radiatorene godt ut ved oppstart rundt 1.oktober.

Styret har vedtatt at vi skal starte med Norgespris. Krevde ikke så veldig stor hjernekapasitet for å ende på det, vårt forbruk er suverent høyest i de kalde månedene når energien er dyrest. Hafslund Celsio påstår at vi ville ha spart 170.000 kroner i 2024 med Norgespris. Til å bli litt optimistisk av.

Til slutt vil alle få en henvendelse for å rapportere om antall radiatorene dere har i leiligheten. Dessverre mangler borettslaget en slik oversikt etter installasjonene som ble gjort i 2013-14. Med denne kunnskapen kan vi muligens også hente en gevinst ved bedre kalibrering av det lokale trykket i anlegget.

Bakgården

Mange beboere har gitt styret ros for at blomsterbedene har blitt så fine. Denne rosen er det den lille hagegruppa som virkelig fortjener. Mangt ser bedre ut enn på flere år. Men det er et evighetsarbeid, så det er bare å melde deg på som bidragsyter. Arbeid er det til alle. Bli med i hagegruppa – intet er vel så trivelig som å glede andre med å gjøre det fint! Vi ser at flere har brukt den fine bakgården til større selskap, det er i grunn bare stas og bør neppe være til bekymmer for noen. Plassen skal vi alltid klare å dele på. En lyktestolpe utafør A/B har nå blitt fjerna etter gjentatte påkjørsler og skader. Et problem mindre uten at savnet vil være så stort.

Framover vil både styret og hagegruppa tenke på litt større planer for en oppgradering av bakgården. Asfaltdekket er slitent, men det er ikke sikkert at en oppgradering av dette er framtidens løsning. Vi bør tenke nytt og helhetlig over hvordan vi vil at bakgården skal være, både ivareta funksjoner i dag og kanskje gjøre den enda mer attraktiv.

Fellesarealer

Vi har rydda godt i enkelte av kjellerrommene, bl.a. i de gamle vaskeriene hvor maskiner fra 1962 nå er kjørt bort, og rullerom hvor de siste rullene er demontert.

Dessuten fjerna store mengder utgåtte varmtvannsbeholdere. Dette gjør vi fordi gammelt ræl bør og skal bort, samt at det gir nye bruksmuligheter:

- I april ble innendørs sykkel- og barnevognparkering på gateplan etablert i F. Virker som det er godt tatt i mot.
- I kjelleren i E opprettes det et bytterom hvor også gamle dører uten eierskap plasseres.
- Styret har informert om at vi er interessert i å leie ut ubrukt fellesareal – både langsiktig og for kortere tid. Foreløpig er det tre stykker som har benytta tilbudet.
- Vi er svært mottakelige for innspill om nye aktivitetsrom. Den populære snekkerboden og det mye brukte treningsrommet fortsetter, mens bryggeriet er vi mer usikre på.

Styret vil denne høsten vurdere nye rutiner og tilbud for trappevask.

Generelt ber vi pent om alle andelshavere holder fellesarealene ryddige. Flyter det over hos deg, du trenger mer plass, er det en rimelig og fornuftig løsning å leie plass av styret framfor å ta i bruk fellesareal uten avtale.

Oppfølging av vedtak på generalforsamlinga 2025

Styret ble på årets generalforsamling oppfordra å ta tak i to saker:

- Gjennomføre en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift
- Utrede om det er ønskelig med IN-ordning på borettslagets gjeld

Snart starter vi arbeidet med dette. I første omgang vil det komme en henvendelse til alle andelshavere for å kartlegge den generelle interessen for fyringsmuligheter og IN-ordning, samt ikke minst viktig, i hvilken grad pipeløp er tilgjengelig i de ulike leilighetene.

PS Alle beboere bør nå venne seg til at kommunikasjonen i borettslaget vil flytte på Vibbo. Facebook utfases.



Eksempel på isdannelser på taket - kinahatt på bakerste pipe er nå fjerna



Deler av Claus Riis' gate før og etter rehabilitering



Eksempel på vindu i vaskekjeller før og etter rehabilitering