

## RUNDSKRIV Nr. 2 – 2009

### **Brannsikkerhet**

Det har vært flere store branner i boligblokker i Oslo det siste halvåret. Flere av beboerne i borettslaget vårt har derfor uttrykt bekymring for brannsikkerheten hos oss. Styret har av den grunn funnet det nødvendig å informere beboerne om situasjonen i vårt borettslag.

Under rehabiliteringen ble temaet aktuelt og vi stilte oss tvilende til at stiger og luker mellom balkongene måtte fjernes. Det er ikke noe krav i Oslo kommunes brannforskrifter om at det skal være to rømningsveier. Brannvesenet har teknisk utstyr til å hjelpe folk ut via brannstiger og annen redskap. Vinduene våre kan vippe opp til posisjon midtveis i vindusrammene hvilket også er gunstig. For alle leiligheter kan brannbilene føre stigen opp til vinduer eller balkonger. Rømningsveien vi hadde fra balkongene i sin tid og som i dag er fjernet var uansett upraktisk. Mange hadde lagt tregulv/matter over hele gulvet samt møblert med tyngre gjenstander. Stigenes fester var svært skrøpelige og mange av beboerne var rett og slett ikke i stand til å bruke denne fluktveien.

Styret er iherdig opptatt av forebyggende arbeid mot brann. Tidlig investerte og installerte vi røykvarslere og brannslukkere i leilighetene. Vi utfører årlig kontroll av disse og kontrollen er godt varslet på forhånd. Vi har fått fjernet brannfarlige installasjoner i kjellerbodene og krevd at sykler og barnevogner settes i sykkelrommene og ikke i oppgangene. Ved brann skal det lite til for å foranstalte ulykker. Det er nettopp derfor vi også stadig stresser dette med å ikke sette fra seg møbler og annet skrot i kjellergangene, men kvitte seg med dem. I forbindelse med dugnadsdagene leier vi containere hvor slikt skrot kan dumpes.

Trappene i oppgangen er en fluktvei. Beboerne må holde disse fri slik at det ikke er fare for å snuble i sko eller pyntegjenstander. Vi ber også beboere holde inngangsdøren til oppgangen lukket for å hindre uvedkommende adgang.

Branndørene i kjellerne er under utskiftning og brannvesenet som nylig var på befarings, var svært tilfreds med det. På generalforsamlingen i fjor mottok vi protester mot innkjøp av branndørene til tross for brannvesenets og styrets anbefaling.

Vi håper med dette at beboerne vil støtte oss i det forebyggende arbeidet og er glad for alle som engasjerer seg.

### **Tilbud og anbud i borettslaget**

Styret har mottatt et brev fra en andelseier som ber styret orientere generalforsamlingen om regler for anbud.

Da det vanligvis er bare 10 – 15 % av andelseierne som møter til generalforsamlingene, synes styret å at det er bedre å orientere alle andelseierne om hvordan styret går frem når større arbeider skal igangsettes.

*Andelseierens første spørsmål var: " Hvordan går styret frem for at borettslavere får tilbud om eksempelvis oppgradering av leilighetene, jeg tenker for eksempel på elektriske installasjoner i sikringskassen."*

I utgangspunktet har andelseierne selv ansvar for å oppgradere sin egen leilighet. Styret kan ikke inngå avtaler på vegne av enkelte andelseiere. De må selv velge hvilket firma de ønsker å benytte. Men styret kan i enkelte tilfeller innhente uforpliktende anbud og informere andelseierne om dette. Dette ble gjort da spørsmålet om å skifte ut de gamle jordfeilvarslerne i leilighetene dukket opp. Da ble det sendt ut et rundskriv som orienterte om saken.

Det andre spørsmålet var mer generelt: *"Hvordan kommer styret frem til et anbud. Dette gjelder for leilighetene, men vel så viktig for fellestilltak for borettslaget."*

Når det gjelder leilighetene, vises det til ovennevnte svar på første spørsmål. Ved tiltak som styret selv har ansvar for, er fremgangsmåten som følger:

Det finnes ikke noen lovbestemt regel for innhenting av anbud. Det vanlige er imidlertid at det innhentes anbud fra flere firmaer når større prosjekter settes i gang. Da engasjerer som regel styret en nøytral faglig konsulent for å få en vurdering av anbudene. (Som regel er det teknisk avdeling i USBL). Deretter legges saken frem for en generalforsamling, dersom dette er påkrevd.

Ved mindre arbeider og reparasjoner har styret etter hvert fått en erfaring med hvilke firmaer som er dyktigst og rimeligst på markedet. Da det som regel også er hastverk med å få utbedret skader, blir det da ikke innhentet flere anbud før arbeidet settes i gang.

### **Energisituasjonen i borettslaget**

På den ekstraordinære generalforsamlingen i januar ble det vedtatt å utsette avgjørelsen om innkjøp av pelletsanlegg. Styret vil derfor gjerne informere om energiforbruket og kostnader borettslaget har hatt den siste tiden.

Vi har i perioden 23. desember til 12. mars brukt 871 866 kilowattimer. Dette har kostet oss 553 000,- kroner. Hadde vi fyret med pellets ville dette energiforbruket kostet 311 380,- kroner. Vi ville altså spart 241 620,- kroner med pelletsfyring i denne perioden. Det er over 3000,- kroner spart hver dag.

En pelletsfyrte kjele ville kostet oss 4 millioner kroner. Etter tilskudd fra Enova, som vi har fått tilsagn om, ville kostnaden blitt redusert til 3 millioner kroner. Et lån på 3 millioner kostet oss årlig 238 000,- kroner (5 % rente og 20 års nedbetalingstid).

Bare i løpet av tiden fra 23. desember til 12. mars ville vi med besparingen i fyringskostnader kunnet betalt renter og avdrag for *ett år*. Deretter ville vi hatt energi for 37 øre per kilowattime istedenfor 64 øre per kilowattime som vi betaler når vi fyrer med olje.

Til sammenligning kan vi nevne at prisen på energi i form av fjernvarme fastsettes av Nordpool og vil ligge konstant ca. 10 % under den til enhver tid gjeldende strømpris. Strømprisen er mesteparten av året høyere enn oljeprisen. Fjernvarmeprisen vil altså ligge på omtrent samme nivå som oljeprisen. Det er altså ikke noe å spare på å benytte fjernvarme.

Borettslaget har dessuten fått en informasjon om at fjernvarme til vårt distrikt kan tidligst komme i 2011. En avtale om levering av fjernvarme har en bindingstid på 6 år og våre eksisterende elektro- og oljekjeler vil bli plombert i avtaletiden.

Det er styrets jobb å holde utgiftene og dermed fellesutgiftene (tidl. husleiene) nede. Det var derfor vi foreslo innkjøp av et pelletsanlegg.

### **Dugnad**

Det blir arrangert dugnad 4 og 5. mai:

Mandag 4. mai 2009 for husrekken O.N. 11 – O.N. 57 og

tirsdag 5. mai 2009 for husrekken O.N. 8 – O.N. 34.

Med vennlig hilsen

fra styret