

HALVÅRSRAPPORT FRA STYRETI SKT – Nov. 2007:

Da det ikke er fremmet noen saker som krever avstemming av Sameierne, har Styret besluttet å ikke ha noe ekstraordinært Sameiermøte i Desember. Vi sender denne halvårsrapporten i stedet:

Styret har i skrivende stund hatt 5 ordinære styremøter i tillegg til ett konstituerende samt et overtagelsesmøte med det gamle styret, og det vil trolig bli ett Styremøte til før Jul, litt medbestemt av en fødselstermin. Anders Wik ønsket allerede i månedsskiftet Sept./Okt. å trekke seg fra Styret av personlige grunner, så i det daglige er vi nå kun 3 personer.

"UTOMHUS"

Det har dessverre ikke vært noen **dugnader** i 2007, noe flere har savnet. Dette er forårsaket av en del sammenfallende omstendigheter. Det ser likevel (stort sett) pent ut hos oss, mye også takket være Bo & Trivsel, og der igjen særlig Kathe Stray's ukuelig innsats – damen vi alle kjenner to sider av; ansiktet + den siden vi ser oftest; den som er øverst under lusing og lignende jobbing.....

Det er satt ut 2 nye **piknik bord**. Det er montert opp **sykkelstativ** på veggen vis-à-vis # 14. Vi har skiftet ut alle de mindre pene, grønne, **avfallsbøttene** ute med enkle, grå. Vaktmesteren har sørget for at vi har fått **returpunkt** for glass og metall, øverst på P-plassen. Det er dermed ingen unnskyldning for å hive dette blant vanlig søppel lenger.

Vi har dessverre måtte fjerne noen **trær**, p.g.a. sikkerhet for mennesker og bygninger, etter anbefaling fra ekspert. Det er ett ved gangveien mot ØKS og 3 rundt bommen ved gangveien mot Søndre. Enn videre har Sandvolleyball klubben måtte ta 2 trær som nesten falt over banen.

Vi har skiftet ut **takviften** på # 10, etter mange klager over ekstremt bråk, som bl.a. gikk ut over beboeres nattesøvn. Det er montert en ny vifte med tids-ur, som vil variere styrken på utsuget av luft etter vår døgnrytme. Viften går for fullt mellom kl. 06.00-09.00 og kl.15.00-18.00, og på halv hastighet resten av døgnet. Dette vil også spare strøm. Vi skal evaluere effekten av dette etter en tids bruk og sjekke som flere/alle de andre viftene bør skiftes også. Vi har forespurt om ENØK støtte til dette – forgjeves.

Det har dessverre vært en del **hærverk** de siste månedene som særlig har gått utover blomster og inngangspartier. Det er til alles interesse om dette ondet blir tatt ved roten. Det er små følere ut som tilsier at det kan være den/de samme som går igjen. Men, uansett – det er ikke å beregne som negativt om noen som observerer slikt melder fra til Vaktmester eller Styre. Det er vårt fellesareal/-eie det går ut over, og ingen har noe å gavne ved å beskytte de som gjør slikt. HUSK; DU er ansvarlig for dine gjester – helt til de er ute av vårt område!



Noe som bringer tankene over på **søppelrommene!** Det er til tider **FLAUT** å gå inn der! Det bor mange **GRISER** i Sameiet – det er helt sikkert. Alle har nøkkel til alle søppelrom; er det fullt i "ditt" rom, gå til neste. Er det fullt i flere – ta med deg søppelet tilbake, i et hvert fall papirsøppelet.

Vi har tømninger av vanlig søppel hver Torsdag og papirsøppel annenhver Onsdag. **PAPPKASSER – UANSETT STØRRELSE – SKAL SLÅES SAMMEN** Vi har ingen TJENERE til å rydde etter oss – vi får alle holde orden. Dette burde IKKE være vanskelig pr. i dag når vi sorterer kun TO typer avfall. Hvordan det skal gå når vi får utvidet sorteringen ytterligere med den innstillingen som er blant mange av Sameierne, det står tilbake å se.

Husholdningssøppelet **skal** i plastposer som skal **KNYTTES IGJEN** Husholdningsavfall i de lys grå containerne, papiravfall i de mørk grå. Alt dette er GODT merket!! **MALING**, og annet **FARLIG AVFALL skal** leveres på egne miljøstasjoner. Vi har slike bl.a. både på Smestad og Bogstad bensinstasjoner, m.a.o. ikke langt unna.

Kjøper du hvitevarer, møbler eller annet stort som blir levert på døren, kan du be sjåføren ta med seg emballasjen igjen. Én slik levering er nok til å fylle opp et hel papirsøppel-container, noe som er helt unødvendig.



Det ble i sommer **grøftet og lagt stein** langs lavblokkene. Dette er en fortsettelse på arbeidet vi gjorde sommeren 2006 langs høyblokkene. Det er gjort for å forbedre dreneringen av vann langs veggene på blokkene. Arbeidet ble i år som i 2006, utført av vaktmesterens to sønner.

Vi prøver for første gang på XX år å delta på ØKS's **julegrantenning**. Blir dette vellykket, med godt oppmøte fra SKT, håper vi på å vekke denne tradisjonen til live igjen.

Garasjekulvert se egen rapport fra Byggekomitéen på siste side.

"INNOMHUS"

Vi håper og tror at alle sameierne nå har fått sine dekodere for digital-TV eller (byttet til) Pvr bokser fra **GET**. Det hele tok altfor lang tid og ble utført på en temmelig usmidig måte fra GET's side, så nøl ikke med å be dem om hjelp hvis dette trengs.

Det var under arbeidet med GET, at vi fant ut at en altfor stor del av sameierne verken hadde klistret opp ellers visste at de hadde sine respektive **H-/U-nummer**. Vi skaffet et fullt sett til hele sameiet, og disse skal nå være montert på alle postkasser, samt også i hver enkelt seksjons dørkarm – ved hjelp av de oppgangs-tillitsvalgte.

Det vil fra og med 01.01.2008 bli en økning i **fellesutgiftene** med 10%. Dette gjelder kun SKT, BKT og pipeleie Ikke garasjeleie, utleiegebyr eller trappevask Økningen er også anbefalt av vår forretningsfører (OBOS). Deres bakgrunn for pålegget er bl.a. som følger:

Kommunale avgifter for 2008 blir fastsatt av Byrådet på et senere tidspunkt. I vårt budsjettforslag er det foreløpig lagt til grunn Byrådets budsjett forslag til endringer med 21,0% økning av renovasjonsavgiften og 9,7% økning for vann og avløp.

Forsikringspremien for 2008 er foreløpig ikke fastsatt, men premien vil i alle tilfelle øke med byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkertjenester. Denne indeksøkningen er på 9,3% or er lik for alle forsikringselskaper.

Strøm/energi er alltid vanskelig å beregne. I år har strømmen vært rekordlav. Nå er prisene på vei oppover. Ifølge avisene – med bakgrunn i EU/EØS avtaler, vil strømmen stige betraktelig. Energiloven er ikke lenger bare en norsk lov, som myndighetene kan endre etter skiftende politisk farge, den er blitt en del av EØS-avtalen. Uten å si opp EØS-avtalen kan våre valgte myndigheter bl.a. ikke endre Energiloven.

Summen av disse økningene, overgang til digital TV avtale samt generell prisstigning, gjør at vi må øke felleskostnadene tilsvarende.

Når det gjelder innbetaling av felleskostnadene, har vi dessverre noen få gjengangere som er **kronisk dårlige betalere**. Alle kan ha en dårlig måned p.g.a. ferie, sykdom, forglemmelse el.l., men vi har noen som neste spekulerer i å ikke betale. De får purringer på purringer, inkassovarsel på inkassovarsel, og til og med Forliksklager, uten at dette ser ut til å hjelpe. Neste måned er det samme runden igjen. Dette er ikke akseptabelt i lengden. Det er altfor ressurskrevende, og det er slett ikke riktig overfor de andre (de fleste) sameierne at vi skal være som en bank for disse få. Styret vil fremover se på forskjellige måter å angripe dette problemet.

Vi har for øvrig godt over til **elektronisk faktura-/bilagsbehandling** mellom OBOS og styret. Dette fremmer sikkerheten, behandlingstiden samt forhindrer at post blir borte mellom avsender og mottager – 2 veier. Dette fungerer meget bra.

Vi har også satt i gang med **elektronisk arkiv** av viktige dokumenter, avtaler og brev. Dette finnes under en web-side som heter "Styrommet" som igjen er en del av avtalen mellom oss og OBOS til bruk for Styret. Her finner vi beboerlister, regnskap, husordensregler, vedtekter, etc. etc.

Styret ber om at alle som ønsker hjelp av **vaktmesteren** med små eller store oppgaver gjør dette skriftlig. Send en E-mail, eller legg en lapp i postkassen til sameiet. En kopi til vaktmester og en til styret. Dette fordi vi har en prioritert arbeidsliste for vaktmesteren, og ønsker at beboernes jobber skal tilpasses denne.

På Sameiermøtet i April, vil Styret fremme forslag om opprettelse av en separat vedlikeholdskonto. Dette vil være en fast sum/et fast påslag (Kr 200,-/300,-/e.l.) på fellesutgiftene som settes på en egen konto for oppussing. Dette for å unngå at (mange av) sameierne må ut og låne større beløp neste gang vi må pusse opp, eller om noe helt utforutsett skulle skje. Med dagens fellesutgifter har vi ikke dekning for slikt, vi spiser hele tiden av kapitalen. Vi har altfor lenge hatt lave felleskostnader, noe som resulterer i at vi ikke har opparbeidet oss noe særlig overskudd. OBOS skal ikke ha betalt for å skille ut et fast beløpe fra våre månedlige innbetalinger. Hvis dette *ikke* blir vedtatt, er alternativet for Styret å legge på fellesutgiftene tilsvarende.

Hjemmesiden vår har en noe "omstendelig" layout. Dette fører til at utseende ikke blir helt som ønskelig. Likevel oppdateres siden jevnlig. Vi har bl.a. lagt ut en del nye bilder av området, slik at potensielle nye naboer kan orientere seg noe her. Sidene inneholder også en funksjon som gjør at vi kan bruke den som en form for "finn.no", hvor man kan legge ut artikler for salg, kjøp eller bytte. Dette finner du under "OPPSLAGSTAVLE". Dersom du har problemer med å få til dette, kan du legge en lapp i postkassen ved 2A, så hjelper vi deg.

Noen tanker til slutt; da jeg (P.G.) flyttet inn her, var noe av det første jeg merket meg at alle hilste, også barna – uansett alder. Allerede nå er dette litt på vei ut, noe som er trist. Om dette er fordi det er mange nyinnflyttere, eller om det er annen grunn, vites ikke. Husk i alle fall at ved å velge å bo i et sameie, har man indirekte et ansvar også for naboen. Minn barna –

og deg selv – på å hilse, holde opp en dør, tilby hjelp når noen bærer tungt, etc., uansett alder. Dette skaper så mye hyggeligere samhold og atmosfære. En dag kan det hende du virkelig får *bruk* for naboen, og da er det mye enklere å spørre om hjelp hvis du har et godt forhold til personen på forhånd.

Prikken Gulowsen
(sign.)

Trond Hasund
(sign.)

Ine T. Mørk
(sign.)

Rapport om garasjekulverter fra Byggekomiteen v/Magnus Dokset

I budsjettet for 2007 var det satt av kr 1.500.000 til større vedlikehold, som omfattet betongarbeider i garasjene. Hittil utførte arbeider beløper seg til ca. kr 1.200.000. De utførte arbeidene omfattet betongreparasjon av bærende elementer innvendig i garasjene med montering av katodisk beskyttelse på betongarmeringen og system for løpende kontroll med status. Det ble ikke gjort noe med bakveggene eller tak-kulvertene.

Byggekomiteen har vurdert ulike tiltak for å få gjort noe med et sannsynlig fuktproblem i kulverter og bakvegger, men har ikke funnet grunnlag for å trekke noen konklusjon og gi styret noen anbefaling mht videre tiltak, som kan utføres innenfor gjenstående bevilgning. Byggekomiteen har derfor i første omgang fått utført en undersøkelse ved betongkonsulentene Lund & Ødegård. Pga sykdom hos konsulenten foreligger ennå ikke fullstendig rapport, men en foreløpig konklusjon er at det sannsynligvis som et minimumstiltak er nødvendig å legge nytt dekke på i hvert fall den ene kulvertens overflate. Dette arbeidet, hvis det besluttes, vil bli planlagt utført til våren. Pris er ennå ikke innhentet.

Det avgjørende kriterium for gjennomføring av tiltak vil være om vi har fuktproblemer av et omfang som kan gi korrosjonsskader på armeringen i bærende elementer. "Kosmetisk" avflassing vil således ikke være tilstrekkelig til at vi vil anbefale kostnadskrevende tiltak. Den enkleste måten å utbedre "kosmetisk" avflassing vil være å fjerne den avflassende maling, slik at veggene fremstår med bar betong.

Etter gjennomført ettårs-befaring i vår, da alle foreliggende reklamasjoner ble gjennomgått, er omforent godtatt reklamasjoner utbedret av Protector. Sportsbod-dørene ble imidlertid gitt en sommer til å "svette" på, og vil bli skrapet og beiset om igjen til våren. Da vil vi kreve at også søppelromsdørene males om, fordi malingen har bleknet og er blitt skjoldete.

VI REGNER FOR ØVRIG MED AT DET SOM MÅTTE VÆRE AV KLAGER, HAR FREMKOMMET NÅ.