

REFERAT FRA BEBOERMØTE 11.10.2022

Det var oppmøte på ca 60 deltagere.

På programmet sto:

1. Ferdigstilling av heisprosjektet
2. Vedlikeholdsplaner videre fremover
3. Økonomi – muligheter for å redusere felles gjeld
4. Tanker rundt alternative strømløsninger
5. Individuelle muligheter pr seksjon for avlesing av forbruk varmtvann til oppvarming
6. El-bilanlegget – videre oppgradering
7. Sjøpelsuget – hav skjer – hvilke konsekvenser
8. Ombygginger / opp-pussinger av seksjoner – rapporteringssystem ved håndverkere
9. Eventuelt – forhåndsinnspill fra beboere.
 - Ønske om mulighet for avlesning av forbruk varmtvann/fyring
 - Evt. Nedbetaling av fellesgjeld
 - «Termostater» - regulatorer på radiatorene slitte – og fungerer dårlig.
 - «Aluminiumsbeslag» på kanten av blomstertrauene på terrassene
 - Solceller på taket – kan det være aktuelt?
 - Mulighet for reduisering av fellesutgiftene

1.

Alle heisene er nå ferdig installerte – og ser ut til å fungere bra.

Det ble dog gitt beskjed om på møtet at heisen i nr 38 sto igjen – noe styret ikke var blitt informert om.

For øvrig ber vi om at førstemann som evt oppdager at en heis står, gir beskjed til styret på styretstb@gmail.com, alternativt via [Kontakt oss](#) skjemaet på våre nettsider, og/eller ringer vaktmester Kent 941 37 755 på dagtid.

For nødstilfeller står det eget oppslag om nødnummer til Schindler i og utenfor heisen.

2.

Det er mye vedlikehold som vil være nødvendig videre fremover, og det vil derfor være snakk om en prioriteringsplan.

- a) Skifte av alle dørene fra garasjen og inn i oppgangene, da disse ikke er gasstette iht dagens krav.
- b) Skifte alle inngangsdører inn til oppgangene, da disse er meget skrøpelige og låssystemet i dem er for lengst gått ut på dato, samtidig at skifte av callinganlegget for åpning av dørene
- c) Bedre belysning i de fleste oppgangene.
- d) Som et ledd i bl.a. å spare strøm, bør etter hvert alle vinduer, bortsett fra gavlvinduene, samt terrasse- og balkongdører skiftes ut. Dette er et så

stort og kostbart prosjekt slik at det må skyves frem i tid – ca 8-10 år. Ved krisetilfeller av dører som absolutt ikke fungerer, ta kontakt med [styret](#).

3.

Sameiet har en gjeld pr i dag på ca. 30 millioner kroner. Dette er et såkalt usikret lån fordi vi er et sameie, og renten vi betaler pr i dag er på ca. 4,5% - langt høyere rente en hvis hver og en seksjonseier eventuelt tok opp et personlig lån for sin andel av fellesgjelden. OBOS banken – hvor vi har lånet har sagt at det er eventuelt mulig for seksjonseierne å betale ned hele eller deler av sin andel, mot et gebyr – ca kr. 3000,00.

Styret tar kontakt med USBL/OBOS Banken og ber dem sette opp et skjema hvor hver enkelt seksjonseier ser hva de kan spare/få redusert sine fellesutgifter med med evt delvis eller hel nedbetaling av sin andel av fellesgjelden. Alle må dog være klar over at alle seksjonseiere – uavhengig om nedbetaling av sin andel eller ikke, hefter for fellesgjelden selv om man har nedbetalt sin andel helt eller delvis. Ansvarer opphører når hele fellesgjelden er nedbetalt, eller når man selger leiligheten. Skulle man eie to leiligheter fullt nedbetalt og selger den ene, vil man fortsatt hefte. Dette gjelder i tilfeller hvor en eller flere seksjonseiere ikke innbetaler fellesutgiftene, og sameiet av den grunn får økonomiske problemer. Da må øvrige seksjonseiere, også de ovennevnte, være med å betale inn for at sameiet kan klare å gjøre opp for seg.

Det var en del interesse for denne muligheten for nedbetaling av felles gjeld. Skjema vil bli oversendt seksjonseierne så snart styret får dette fra Obosbanken. Det var også seksjonseiere som absolutt var imot dette.

4.

El-utgiftene blir bare større og større, dette gjelder også i aller høyeste grad vår oppvarming via fjernvarme. Vi oppfordrer derfor alle til å ikke fyre for kråka, men heller skru ned temperaturen. Det hjelper oss alle.

Som et ledd i dette ønsker vi snarest mulig å få installert individuelle målere på alle radiatorer slik at reelt forbrukt pr seksjonsenhet kan avleses og avregnes individuelt. Styret vil også innhente pris på montering av nye regulatorer til radiatorene, da de gamle er slitte og fungerer dårlig. Alternativt vil vi få pris på å få montert en termostatventil istedenfor dagens regulatorer.

Å sette målere på varmtvannet som brukes i dusj mm lar seg ikke gjøre hos oss.

Et interessant alternativ/tillegg er solceller på våre flate tak, og styret jobber videre med dette. Det ble tidligere sagt at det ville ta ca 10 år å tilbakebetale hva det vil koste å installere, men med dagens situasjon skal dette ha sunket til ca 4 år. Dette prosjektet vil ligge noe frem i tid, men er absolutt interessant. Vårt fyringsanlegg pr i dag egner seg godt til et eventuelt skifte til solceller.

Varmepumper er intet alternativ, da de fordamper mye vann, som da vil renne ned til balkongene under.

5.

Se pkt 4.

6.

Det er pr i dag ca. 40 parkeringsplasser som har installert el-ladere, og vi må regne med at dette antallet vil øke stadig raskere. Det har vist seg at dagens anlegg ikke er komplett utført av firmaet som installerte det innledningsvis, og styret har hatt en fullstendig ny gjennomgang av anlegget ved firma Torshov Elektriske, anbefalt som spesialiserte installatører av Defa-anlegg som er den type anlegg vi har installert. Full rapport vil foreligge om kort tid. Men, det er i første rekke spesielt et punkt – som gjelder sikkerhet, som må utbedres omgående idet det mangler tilkoblede jordfeilbrytere.

Full oppgradering innebærer bl.a. mulighet for individuell lading når prisene er lave, at alle kan lade samtidig om det skulle skje, og at alle likevel får samme strømtilførsel. Pr i dag er det «førstemann til mølla» som får full uttelling av lading. Det vil også da bli automatisk avlesning av målerne, istedenfor som pr i dag hvor styret må lese av samtlige målere før utsending av faktura. Men en slik full oppgradering vil koste nærmere 1 mill. kroner. Styret mener således at vi må gjøre dette gradvis.

7.

Søppelsuget står igjen – og vi sliter med å få det opp å gå igjen. Det viser seg at det er påvist lekkasjer i de gamle betongrørene pga store sprekker i disse flere steder, i tillegg til siste propp – rett utenfor innkjøringen til garasjen. Det jobbes med saken, uten at vi vet noe mere om når det igjen kan være i drift – og for hvor lenge. Sprekkene gjør også at trykket i rørene blir for dårlig (luft siver ut). Prinsippet om å sende søppelet gjennom rørene ved å skape vakuum foran dem, dvs ned til mottaket, blir da vanskeliggjort.

Styret jobber sammen med bl.a. Hoffsgrenda og andre for på sikt å komme opp med andre former for søplehåndtering, som bl.a. nedgraving av søplekummer mm, og bl.a. hvor disse i så fall kan graves ned, idet Renovasjonsetaten krever god plass for tilkjøring, snuplass mm, Dette vil i alle tilfelle også ligge noe tid inn i fremtiden, samtidig som man vet at full løsning må være på plass innen 2026.

Et helt nytt søplesug vil bli ekstremt dyrt, ikke minst også fordi vi er altfor få beboere her og slike anlegg bare installeres på nye langt større boligområder.

Som et ledd i dette, er dette også grunnen til at styret ikke vil gå igang med skikkelig oppgradering av skråningen utenfor endeveggen av nr 30, hvis det viser seg at vi i neste omgang evt. må grave opp store deler av den som et ledd i nytt søplesystem, brønner mm.

8.

Vi sliter med at håndverkere, bl.a. rørleggere og andre som jobber hos beboere, skrur av og på vanntilførsler i garasjen, fjerner merkinger som er gjort tidligere av vår vaktmester og rørlegger. Dette fører til store problemer for dem for igjen å finne frem til nødvendige kraner/ventiler, samt at takplater og isolasjon settes ikke korrekt tilbake mm.

Styret ber derfor om at alle typer ombygginger/reparasjoner i leilighetene blir innmeldt til styret minst 14 dager i forveien, med nødvendig info også om hvilke håndverkere som skal utføre jobbene, slik at vi har en mulighet i neste omgang å gå tilbake til dem hvis noe skjer.

9.

Eventuelt

Aluminiumsbeslag på kanten av trauene på terrassene. Det ble vist til at dette hadde de gjort i Hoffsgrenda. Disse beslagene ble laget der som et ledd i at alle trauene ble tømt og ny membran ble lagt i alle kassene, og hvor da beslaget var en sikring av dette opplegget.

Ved oppussingen hos oss ble det bestemt at denne ekstrakostnaden som en slik utskifting ville koste, ikke var nødvendig hos oss. Å bare legge på aluminiumsbeslag uten å skifte jord/membran har lite for seg.

Vår utebelysning er dårlig – drift koster – og gir lite tilbake. Styret ser nærmere på andre og bedre fremtidige utelysløsninger.

Protokoll fra årets årsmøte 2022 ble etterlyst.

Dette ligger ute på vår forretningsførers nettside – www.usbl.no / min side, hvor også all annen info som årsoppgave mm vedr din seksjon ligger ute. Protokollen ligger også på sameiets nettside.

Vi minner om muligheten for å abonnere på nyheter som legges ut på nettsiden og motta varsler på e-post. Dette gjøres inne på nettsiden www.skoyenterrasse.no.

Styret takker for godt fremmøte og fin dialog, og er alltid åpne for nye innspill, og håper at vi stadig kan gjøre Skøyen Terrasse Boligsameie til et enda bedre sted å bo.

Styret STB
11.10.2022