

Til alle sameiere i Sameiet Sofienberggata 13 A-E

Informasjonsskriv fra Styret

Halvårsrapport September 2017

Styret ønsker å informere om sitt arbeide så langt i styreperiode og komme med en del viktige informasjoner til alle eiere.

Nytt styre kom raskt på plass etter årsmøtet den 21. mars og arbeidet med å rydde opp etter alle arbeidene som har pågått, startet omgående.

Styret har konsentrert seg om 2 viktige oppgaver:

1. Avvikle alle pågående arbeid og slutføre samarbeidet håndverkere og konsulenter
2. Få kontroll på kostnader og gjennomgå alle avtaler

I tillegg har vi prioritert å rydde opp der det har vært mest viktig og skape en god ramme for å få kontroll på sikkerheten og gode arbeidsbetingelser for styret.

Her er aktiviteter som styret har prioritert og utført:

- Oppgradert alle låser i bygget til elektroniske nøkkelbrikker. Vi styrer nå selv adgang til systemet og trenger ingen eksterne parter for dette. Ved feilsituasjoner tilkaller vi en låsmester vi har avtale med.
- Opprydding i vaktmesterrommet i oppgang B – Styret har ryddet opp i gammelt lager / vaktmesterrom og laget et pause/spiserom for arbeidere som jobber hos oss. Vi har også laget et styrerom / møterom der vi kan jobbe og avholde styremøter.
- Avtale med bygningskonsulent Ingeniørkonsult AS har blitt sagt opp per august 2017
- Vi hadde for 4 søppelkasser for mye. Dette er nå ryddet opp i. Dette har også spart oss for mange kostnader samtidig som det ser bedre ut på gårdsplassen.
- Avtalen med vaktmester - Gårdpass / Vaktmesterkompaniet er avsluttet og samtidig er avtalen med vår vaskehjelp Kaloshi utvidet slik at vi ikke trenger en fast vaktmester. Dette har medført store besparelser og et bedre bomiljø.
- Takene på alle skurene og bodene i bakgården er spylt og vasket.
- Vi kjøper vaktmestertjenester etter behov fra et eksternt firma. Vi vil samtidig forsøke å gjøre dette så billig som mulig. Vårrengjøring og høstrengjøring vil vi sette bort til skoleklasser som jobber dugnad. Dette er billig og bra.
- Videoovervåkningsanlegget er oppgradert med noen nye kameraer av bedre kvalitet og det er satt opp 2 nye kameraer på balkong i 6. etg. Her har vi hatt noen tilfeller av uønsket karakter og vi vil også kunne fange opp forsøk på innbrudd over taket til leiligheter på loftet.
- Vi har hatt noen tilfeller av henstilling av søppel fra beboere på gårdsplassen. Et tilfelle av hærverk på heisen har vi også hatt. Dette har blitt fanget opp av kamera overvåkingen og de ansvarlige har fått faktura for reparasjon og fjerning av søppel. Vi tror derfor dette nå har en preventiv virkning og at dette ikke vil skje så ofte heretter.

- Brannvarslingsanlegg har blitt satt i drift. Anlegget har nå stått i prøvedrift siden mai måned. Noen få hendelser har utløst alarmen på grunn av matlaging. 2 andre feilsituasjoner har også oppstått som har blitt reparert. Meningen er til slutt at alarm systemet skal kobles opp mot brannvesenet. Systemet vil allikevel først bli koblet opp mot NOKAS som mottar alarmen og kan sende ut en vektor. Det kan hende dette er en bedre løsning fordi falske brannalarmer til brannvesenet er meget kostbart.

Kabel TV og Internett

Sameiet har i dag en avtale med Canal Digital for distribusjon av analog grunnpakke som betales via felleskostnadene. De som har digital TV og / eller internett fra Canal Digital må i dag tegne eget abonnement for dette.

Canal Digital slutter å sende analoge sendinger den 18. september 2017. Betalingen via felleskostnadene vil derfor ikke ha noen verdi. Canal Digital sitt kabelnett i bygningen er også utdatert og er modent for oppgradering. Canal Digital er ikke villige til å gjøre dette for egen kostnad.

Styret har derfor besluttet å skifte leverandør av digital TV og internett til Homenet. TV tilbudet vil bli det samme som fra Canal Digital og internett vil bli bedre enn den tjenesten Canal Digital leverer. Homenet oppgraderer og legger nytt fibernet i hele gården kostnadsfritt mot en bindingstid på 4 år. Alle beboere vil derfor måtte bytte dekoder fra Canal Digital til Homenet i løpet av høsten. Planen er at dette skal skje i oktober 2017. Dette medfører at vi kan ta ut belastningen av kabel TV fra felleskostnadene og redusere disse tilsvarende.

Bespareles for sameiet er ca. 152.000 kroner i året for å gjøre denne endringen. Kostnaden for internett og digital TV er omtrent den samme som tidligere fra Canal Digital, så i store trekk er dette en netto innsparing for sameiet og en meget lønnsom endring.

Det vil komme mer informasjon om dette når dette blir ferdig, men for ordens skyld, ikke tegn eller oppgrader deres avtale med Canal Digital.

Avregning Varmtvann fra ISTA Online

Avregning av varmtvannsforbruk for 2016 blir i disse dager fakturert ut via felleskostnadene. Det viser seg at mange enheter betaler for lite a-konto beløp hver måned. Til nå har alle betalt 100 kroner per måned uansett størrelse på leilighetene. Styret endrer på dette fra september 2017 slik at små leiligheter betaler litt mindre og store leiligheter betaler mer. Fra september 2017 vil alle bli fakturert 3 kroner per kvadratmeter per måned. Dette vil føre til at ikke så mange får et stort beløp å betale når det er årsoppgjør en gang i året.

Oversikt over besparelser så langt i 2017

Besparelse	Årlig besparelse NOK
Byttet forsikringsselskap fra IF til Gjensidige – samme dekning	250000
Skiftet bank – lån til sameiet fra OBOS Banken til Handelsbanken	60000
Oppsigelse vaktmestertjenesten fra Vaktmesterkompaniet	160000
Oppsigelse Canal Digital	152000
Besparelse renovasjonsavgift	188000
Totale årlige besparelser	810000

Ingen av disse besparelsene kommer til full virkning i 2017. Full virkning av dette vil først være synlig i regnskapet fra 2. halvår 2017. Kabel TV vil først få virkning fra 2018.

Styret vil vurdere hvordan midlene skal brukes. Vi har fremdeles store vedlikeholdsoppgaver foran oss.

Gjenstående vedlikeholdsoppgaver

Dette er i store trekk følgende gjenstående oppgaver:

- Skifte tak
- Oppgradere fasade
- Skifte vinduer
- Oppgradere bakgården inkl. nytt dørcalling anlegg

Styret vil arbeide med disse sakene framover nå som vi har avviklet alle arbeider som har blitt gjort ryddet rundt i hele bygningen. Sjøppel som har ligget på loftet i gangene har nå også blitt ryddet og kastet.

Styret ser etter ytterligere muligheter for innsparinger. Avvikling av konsulentbistand vil føre til en bedring av resultatet. Forhåpentligvis vil dette snart gi utslag i likviditeten og vi kan arbeide videre uten å være for bekymret for økonomien.

Vi ønsker at kommunikasjon med styret foregår via Facebook messenger på **@sof13ae** (<https://www.facebook.com/sof13ae/>). Legg oss til som side du følger på Facebook så får du viktig informasjon raskt og effektivt.

Alternativt kan styret kontaktes på mail. Adressen er styret@sofienberggata13.no

Med vennlig hilsen Styret

Thore, Erik, Espen og Terje