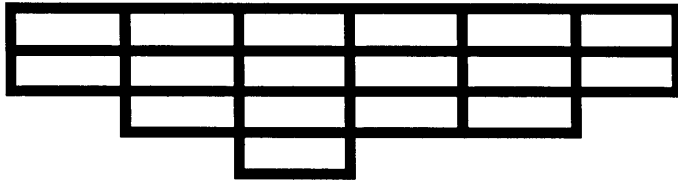


«RISLAPPEN»



*-en avspeiling av
Risvolla borettslag*

Nr. 3 November 1991
18. årgang

ENØK - ER DET Å FRYSE ?

NEI !

DET ER Å HA LEILIGHETER AV GOD STANDARD, SLIK AT DET ER VARMT INNE NÅR DET ER KALDT UTE PÅ EN ØKONOMISK RIMELIG MÅTE.

DUGNADEN I F-FELTET:

GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK OM F- FELTET SOM PRØVEPROSJEKT

"RISLAPPEN" - en avspeiling av Risvolla borettslag . :

STYRET ØNSKER MEDARBEIDERE SOM KAN BIDRA MED Å UTVIKLE STOFF TIL RISLAPPEN.

BORETTSLAGETS INFO-KANAL:

Borettslagets INFO- KANAL sender på kabelnettes kanal 2.

INNLEIE AV EKSTERNE TJENESTER AV NABOUTVALGENE I FORBINDELSE MED AKTIVITETER I FELTET.

INFORMASJONSHÅNDBOKEN - PERSONALHÅNDBOKEN.

Informasjonshåndboken og Personalhåndboken som et styringsredskap for styret og administrasjonen.

RESULTATET FRA 1 ÅRS KONTROLL PÅ BALKONGENE SOM ER MONTERT.

RUTINER FOR REGISTERING AV HENVENDELSER OM SKADER OG FEIL FRA BEBOERNE.

DUGNADSÅNDEN, ER DEN TAPT I BORETTSLAGET ?

MANGE VIL HEVDE DET !

Styret har opplevd det hyggelige at denne påstand er gjort til skamme både i F- feltet og i deler av H- feltet.

Et forslag fra F- feltet ble behandlet på siste Generalforsamling om at F-feltet sammen med styret skulle komme fram til et farvevalg for beising av utvendig treverk og gjennomføre F-feltet som et prøveprosjekt.

Styret har ment, og fått konstantert, at det er mange dyktige ressurser innen borettslagets "rekker" som ønsker å bidra til at borettslagets bokkvaliteter øker.

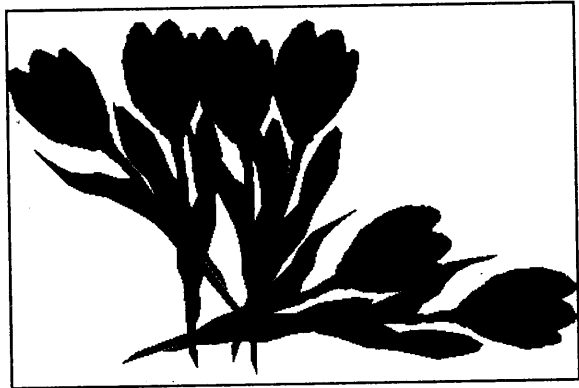
F- FELTETS ENGASJEMENT I SOMMER ER ET GODT BEVIS PÅ DETTE.

F- feltet gjennomførte den praktiske del av prosjektet i samarbeid med teknisk sjef. De erfaringer som ble gjort, skal komme til nytte ved videre dugnadsarbeide i borettslaget. Foruten det at bokkvaliteten øker, har dugnaden også vist positive sosiale kvaliteter.

Styret har fulgt opp med utstyr som det har vært behov for, for å få en effektiv gjennomføring av dugnaden.

NABOUTVALGET I F- FELTET OG STYRET INNGIKK EN AVTALE OM HVORDAN KOSTNADENE SKULLE FORDELES, SAMT HVILKET UTSTYR OG ASSISTANSE BORETTSLAGET SKULLE STILLE.

Styret har også mottatt mange andre signaler som tyder på at dugnadsånden ikke er tapt i vårt borettslag.



Styret gratulerer F- feltet med innsatsen !

DELER AV H- FELTET HAR OGSÅ STARTET OPP MED BEISING I DEN SISTE DELEN AV SOMMEREN.

Nedre delen av H- feltet inngikk også en avtale med styret om fordeling av kostnader for opprusting av treverket.

Styret har selv konstatert hvilken interesse som legges for dagen, når det blir lagt til rette for at det skal lykkes.

ORGANISERT DUGNADSINNSATS, gir et bedre grunnlag for å følge opp vedlikeholdet på bomassen og styret vil i løpet av høsten legge inn på vedlikeholdsprogrammet innsatsen i både F- feltet og deler av H- feltet.

"RISLAPPEN" - en avspelling av Risvolla borettslag . :

Styret ønsker medarbeidere som kan bidra med å utvikle stoff til RISLAPPEN OG BORETTSLAGETS INFO- KANAL.

Styret er blitt tilfeldig kjent med at redaksjonsarbeidet av Rislappen er "betalt" arbeide og ikke blir gjort av idealisme som tidligere opplyst av tidligere styreleder og administrasjonen.

ANNONSE.

Vi ber beboere som ønsker å tjene noe "slanter" ved å bidra med å utvikle stoff til utgivelse av Rislappen, å ta kontakt med styrets leder eller styrerepresentanten i ditt eget felt.

Instruks for redaksjon av Rislappen, som det ble fattet vedtak om skulle utarbeides i styret høsten 1989, blir nå utarbeidet av styret, da dette har hatt lav prioritet av administrasjonen tross flere purringer.

Styret ønsker at Rislappen skal komme ut regelmessig slik at stoffet som står der er aktuelt.

BORETTSLAGETS INFO-KANAL:

Borettslagets INFO-KANAL sender på kabelnettes kanal 2 og har som formål å bringe opplysninger som angår borettslaget og de aktiviteter som er i nærmiljøet.

Styret har også planer om egenproduksjon av informasjonsserier knyttet til aktiviteter som er i borettslaget.

Videre også presentasjoner av aktivitetstilbud som er omkring i nærmiljøet, som for eksempel: pensjonistforeninger, idrettslag, musikkorps, trimtilbud etc.

Annonsering fra styret, naboutvalg og beboerne som for eksempel: møter, meddelelser, dugnader, tapt- funnet, dagmamma etc.

Kanalen vil sende hele døgnet når den kommer igang permanent.

Trenger du hjelp til å stille inn TV'en din, ta kontakt med Torstein Hatmyr, C-feltet.

ANNONSE.

Vi ber beboere som ønsker å tjene noe "slanter" med bidrag til å utvikle INFO-KANALEN, å ta kontakt med styrets leder eller styrerepresentanten i ditt eget felt.

INNLEIE AV EKSTERNE TJENESTER AV NABOUTVALGENE I FORBINDELSE MED AKTIVITER I FELTENE.

Styret har i forbindelse med budsjett- og regnskapsgjennomgang kommet til følgende konklusjoner.

Det er kun styret i henhold til borettslagets vedtekter som kan binde borettslaget.

Personalhåndboken som skulle ha vært ferdig til siste Generalforsamling og som styret nå har pålagt administrasjonen å være ferdig med i innen uke 41, inneholder blant annet, instruks for anbud/ tilbudsinnhenting samt instruks for rammeavtaler med leverandører for levering av produkt - og tjenester til borettslaget.

Dette vil styret orientere naboutvalgene nærmere om i forbindelse med notat om forslag til aktiviteter for feltene som skal budsjettbehandles i 1992 budsjettet.

ENØK - ER DET Å FRYSE ?

NEI !

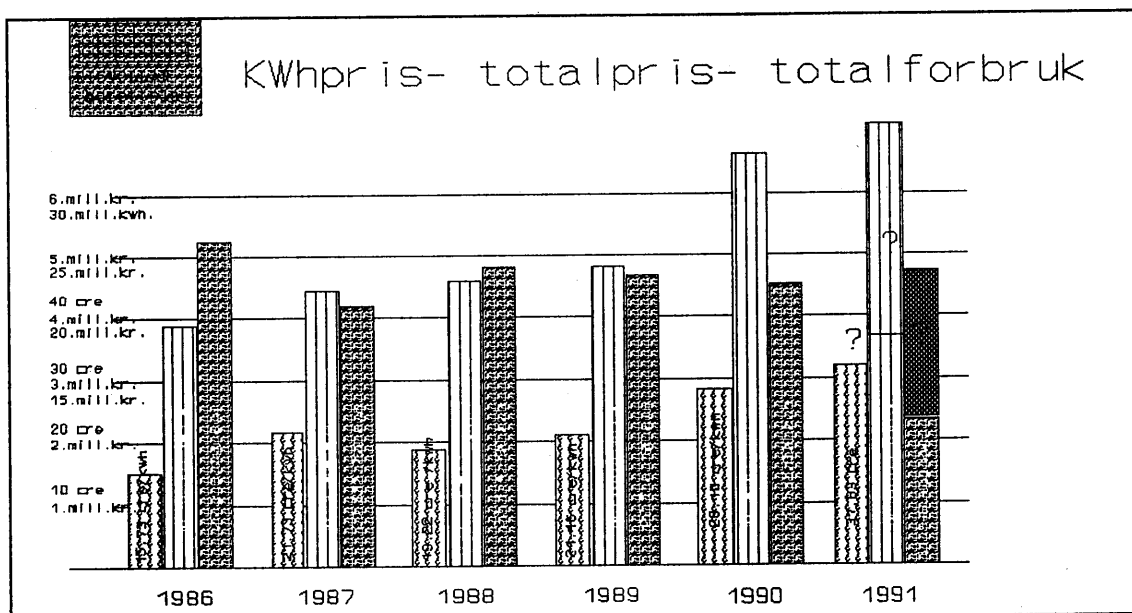
DET ER Å HA LEILIGHETER AV GOD STANDARD, SLIK AT DET ER VARMT INNE NÅR DET ER KALDT UTE PÅ EN ØKONOMISK RIMELIG MÅTE.

MED GOD STANDARD MENER STYRET, GODE ISOLERTE FASADER, TETTE VINDUER OG DØRER SAMT AT RADIATORENE VIRKER SOM DE SKAL.

ENØK-prosjektet er en del av styrets resultatorienterte strukturering av borettslaget med den hensikt å finne besparende tiltak som holder utgiftskostnadene nede samt å øke bokkvaliteten.

Styret er av den oppfatning at husleien og varmeleien må sees i sammenheng og videre fattet styret vedtak i forbindelse med budsjettbehandlingen at husleien og varmeleien ikke skal økes i 1991.

ENØK er ikke lagt opp med den hensikt at noen andelseier skal ha det kaldt, men hensikten er å redusere overforbruket som **vi alle** må være med å betale. "Fyre for kråka."



Prisen for fjernvarme fra TEV har steget med 20% i år og det ville representert med samme forbruk som ifjor en prisøkning på nærmere **2 mill. kroner i år ca 1200 til 1800 kroner pr. andelseier pr. år.**

Pilotprosjektet viser at det er mulig å spare energi, men selvfølgelig skal ingen fryse.

Styret ønsker i stedet å vurdere andre tiltak for de leilighetene som ikke holder varmen som etterisolering av fasader, kontrollere at radiatorene er i orden.

Styret har bedt teknisk sjef prioritere arbeidet med energibesparing i borettslaget.

Spørreskjemaet som ble sendt ut ved nyttårskiftet har gitt oss mange gode opplysninger om borettslagets tilstand og er grunnlaget for det arbeidet som styret har prioritert.

Det finnes ikke noe underlag fra før i borettslaget og av den grunn har vi ikke noe å sammenligne med.

Styret konstaterte i forbindelse med forberedelsene til prosjektet at det **ikke** fantes opplysninger som kunne være til hjelp i arbeidet og videre at det ikke fantes noe vedlikeholds system som kunne gi noen opplysninger.

Det første som måtte gjøres var å innhente data om varme anleggets tekniske standard og styret konstaterte følgende resultat av denne gjennomgang:

Anlegget for oppvarming av leiligheter hadde nedslående mange funksjonsfeil og mangler på reguleringsautomatikken.

Anlegget for oppvarming av varmvann var noe bedre.

Anlegget for oppvarming av fellesgarasjene var svært nedslående og det resulterte i at varmeanleggene i alle fellesgarasjer ble stengt øyeblikkelig.

De nedslående resultatene skyldes manglende vedlikeholdsrutiner.

Det er videre registrert at hovedsirkulasjonspumpene i borettslagets hovedsentral ikke er underlagt noe systematisk vedlikehold. Hovedsentralen har 2 hovedsirkulasjonspumper, hvor 1 er i bruk ad. gangen og 1 "sommersirkulasjonspumpe".

Styret har vedtatt at det skal opprettes vedlikeholdsprogram for ENØK prosjektet og de opplysninger som ble samlet fra spørreskjemaene er til stor nytte.

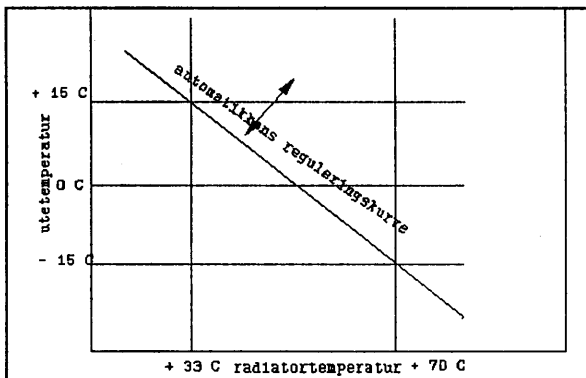
I vår startet styret et pilotprosjekt hvor det ble installert forbruksmålere i 2 av borettslagets 20 undersentraler som en del av det pågående prosjektet for å få grunnlagsdata for energisparing.

Forbruksmålerne i de 2 undersentralene blir avlest en gang i døgnet samtidig med våre forbruksmålere i hovedsentralen for våre tilførselsledninger.

PILOTPROSJEKTET.

Pilotprosjektet har vært i gang siden april måned med testing av reguleringsautomatikken og avlesning av data på totalforbruket på de 2 undersentralene. Ved den ene undersentralen avleses også forbruket av forbruksvann. Formålet med pilotprosjektet er å få referansetall som kan gi

grunnlag til å vurdere den nye reguleringsautomatikken i forhold til den eksisterende regulerings automatikk.



Diagrammet for sentralenes automatikk er, hvis ute-temperatur er $+15^{\circ}\text{C}$, er radiatortemperaturen $+33^{\circ}\text{C}$. Er utetemperaturen -15°C er radiatortemperatur $+70^{\circ}\text{C}$.

Resultatene for mai, juni, juli og august har gitt klare signaler på at det er stor gevinst på å gjøre investeringer for å regulere energien bedre.

Tallene for den nye automatikken viser tendens for store besparinger ved å installere ny regulerings- automatikk i alle sentraler.

Måleresultatene i juni, juli og august for de 2 sentralene som er med pilotprosjektet er at den nye reguleringsautomatikken (H-2) regulerer bedre den gamle regulerings- automatikken (H-14) med pumpestopp og differansen beregnet med lik m^2 er 19.1%,

EKSTERN KONSULENT- OG KOMPETANSEBISTAND.

Styret har søkt ekstern konsulentbistand fra offentlige etater, bedrifter samt fra leverandørene av ENØK utstyr. Sør-Trøndelag Kraftselskap skal bistå med energioppfølging, og

første møte var torsdag 04.07.91.

ENØK prosjektet er delt i opp flere elementer.

0. Ansvar for eksterne kjøpere av fjernvarme.
1. Oppvarming av leiligheter.
2. Oppvarming av fellesgarasjer.
3. Oppvarming av varmvannet.
4. Etterisolering av gavlvegger og fasader.
5. Kontroll av forbruksmålerne, TEV's og egne (internkontroll)
6. Avregningsmodeller.
7. Investeringsmodeller.
8. Finansieringsmodeller.

0. ANSVAR FOR EKSTERNE KJØPERE AV FJERNVARME.

Borettslaget har ansvar for leveranse av fjernvarme til eksterne brukere som er tilknyttet borettslagets interne rønett.

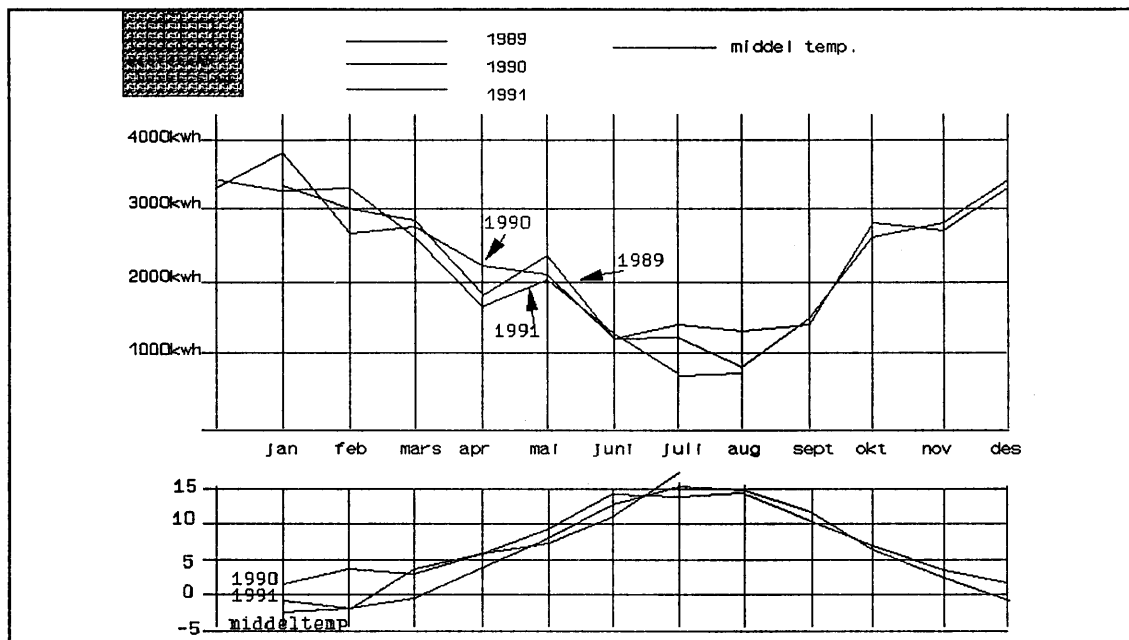
Eksterne kjøpere av fjernvarme:

- *Risvollan aktivitetssenter.
- *Risvollan barnehage.
- *Risvollan matsenter a/s.
- *Risvollan senteret a/s
- *Sollia borettslag

Styret ønsker en avklaring av ansvaret som borettslaget har ved svikt i leveringen til de eksterne kjøpere, likeså hvilken forsikring som eventuelt dekker krav p.g.a. leveransesvikt og følgeskader som kan oppstå.

1. OPPVARMING AV LEILIGHETER.

Nattsinking på 3 grader på radiatortemperaturen har vært gjennomført siden april på alle sentraler fra kl 23.00 til kl. 06.00. Målinger som er gjort i leiligheter i forbindelse med nattsinkingen viser at innetemperaturen synker med 1 til 1,5°C.



RADIATORENS TEMPERATUR.

Radiatorens temperatur justeres til enhver tid i forhold til utetemperaturen.

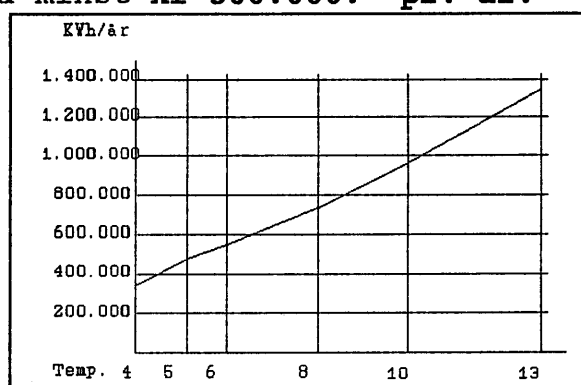
Sentralenes automatikkprogram har flere muligheter for ytterligere justeringer. Er utetemperaturen om dagen høyere enn +15 grader og utetempraturen om natten høyere enn + 5 grader, kan sentralene justeres ut fra temperaturerfaringer som blir gjort i forhold til boligmassen.

Måleresultatene mellom sentralenes- og sløyfenes-forbruksmålere viser at det er et betydelig varmetap i rør-opplegget men det er ikke tilstrekkelig underlag for å beregne varmetapet på årbasis.

2. OPPVARMING AV FELLES-GARASJER.

Som en øyeblikkelig løsning ble oppvarmingen av alle fellesgarasjene stengt. Styret har bedt om alternative løsninger av oppvarmingen av fellesgarasjene og styret vil etter å ha gjennomført pkt. 1 i

prosjektet vurdere hvilke alternativ som skal brukes til oppvarming av fellesgarasjene. Styret har konstatert at kostnadene for oppvarming av felles- garasjene til den temperatur som har vært, har påført borettslaget en merutgift på minst kr 300.000.- pr. år.



3. OPPVARMING AV VARMVANNET.

Reguleringsautomatikken for oppvarming av forbruksvannet er kontrollert og justert til 55 grader. Gjennom de forsøk som er gjort og innhenting av data, har vi konstatert at energiforbruket på forbruksvannet svinger fra 8 KWh til vel 11 KWh pr. døgn pr. leilighet.

Styret vil oppfordre alle til å vurdere sitt eget forbruk og se om det er forhold som kan bidra til besparelser.

VASKE-/OPPVASKMASKINER TILKOBLET VARMVANNET.

Det er gjort flere henvendelser til boservice om varmvann i kaldvannsspringet. Årsaken er vaskemaskiner eller oppvaskmaskiner som er koblet på både kaldvann- og varmvannskranene.

4. ETTERISOLERING AV GAVLVEGGER OG FASADER.

GAVLVEGGER.

Styret har i budsjettet for 1991 planlagt etterisolering av 2000 m² gavlvegg. De gavlveggene som vi har fått opplysninger om kuldegjennomslag i tas først. Alle gavlvegger som vi har fått opplysning om vil bli medtatt i denne omgang og videre vil område for område tas.

Det gjennstår ca: 8000 m² gavlvegger å etterisolere.

Styret prioriterer etterisolering av fasader og gavlvegger og vil koordinere dette videre i ENØK prosjektet.

Etterisoleringen er kostnadsberegnet til
kr. 2.592.000.-

Prisøkning antas til å være 4 - 5 % pr. år

FASADER.

I forbindelse med planleggingen av etterisolering av fasadevegger er det innhentet data som skal være grunnlaget for kvadratmengden.

For å få dette mest mulig oversiktlig regnes 1 etg mellom skilleveggen som 1 fasade.

Borettslaget har følgende fordeling av leilighetstyper:

2 roms leiligheter: 262 x 2 fasader	524
3 roms leiligheter: 173 x 3 fasader	519
4 roms leiligheter: 556 x 4 fasader	2224
5 roms leiligheter: 67 x 4 fasader	<u>268</u>
Totale fasader:	<u>3535</u>

Alle fasader er like store ca. 13.5 m² x 3535 = 47723 m²

Når det trekkes fra vinduer og dører, vil effektiv fasade som skal etterisoleres være ca 50% av beregnet kvadratmeter.

Det er ca. 1950 av fasadene som har balkonger.

Med en etterisolering på 5 cm isolasjon, vindtetting, med ny liggende fasadekledning av tre og beslag omkring vinduer og dører.

Estimert kostnad:
kr. 11.930.750.-

Etterisolering av fasader bør sees i sammenheng med balkongutskiftingen, men tas med i eventuell søknad om finansiering av ENØK prosjektet, da det er gitt signal om gunstige renter på denne type lån gjennom husbanken.

Det må tas stilling til hvilken fasadekledning som skal brukes ved etterisoleringen. Det stilles krav til spesielle tiltak ved fjerning av asbestinnholdige materialer.

5. KONTROLL AV FORBRUKSMÅLERE, TEV'S OG EGNE.

Styret har skjerpet kontrollen av forbruksmålerne ved daglige avlesninger for å følge målerens tendens og likeså regelmessig

kalibreringskontroll for kontroll av målernes avvik.

Det er for 1990 registrert et gjennomsnittlig avvik på **2,9%** mellom TEV's måler og våre 3 forbruksmålere, og på det totale forbruk på kr.7.233.733.- Borettslaget betalte **kr.209.780.**

TEV installerte ny forbruksmåler i slutten av januar i år hvor det viser seg at avviket er et sted mellom 15 til 20 %. Styret ba TEV om dokumentasjon for måleren, og videre har styret foreslått at resultatene på våre målere legges til grunn for beregningene for det tidsrom TEV's måler har vist feil.

6. AVREGNINGSMODELLER FOR OPPVARMINGEN.

Det er to hovedmodeller for avregning av energiforbruket, den ene er nåværende modell og den andre er å installere forbruksmålere i den enkelte leilighet både for oppvarming og for forbruksvann.

Borettslaget har idag eget regnskap for varmeleien som beregnes ut ifra leilighetenes kvadratmeter og avregnes ved årets slutt mot TEV fordringer.

Den andre avregningen går ut på å måle forbruket for den enkelte leilighet ved å installere forbruks- målere for oppvarming og forbruksvann. Å avregne forbruket i forhold til den enkeltes forbruk vil kreve store investeringer og ikke medføre noe bidrag til enøk besparelser.

Styret har mottatt flere forslag på typer målere for den andre avregningsmåten for oppvarming av leiligheter og forbruksvann som brukes i Norge og i våre naboland.

Styret har vurdert de ulike

avregningsmåtene med bakgrunn i metodenes innvirkning på ENØK besparing, og videre vurdert dette opp mot bygnings-massens varierende isolasjonsverdi, bygningenes røropplegg for oppvarming av leilighetene samt rør-opplegget for forbruks-vannet.

Hvilken måte som velges ved å avregne forbruket, vil ikke ha noe innvirkning på varmeanleggets regulerings-automatikk, og må sees uavhengig av denne delen av prosjektet. Selvfølgelig har måten avregningen gjennomføres på innvirkning på andelseiernes holdning til sitt eget forbruk.

Vurdering av tidspunktet for innføring av direkte avregning på oppvarming av leilighetene må vurderes opp mot at bygningenes isolasjonskvalitet er ulik.

Det kan være mere aktuelt å vurdere installering av forbruksmålere på forbruks-vannet.

På grunn av at røroppleggets oppbygging ikke er seksjonert til den enkelte leiligheten må det installeres et stort antall målere for å måle forbruket for oppvarming av leilighetene og forbruks-vannet.

Måling av oppvarming av leilighetene.

Det er vurdert fordampnings-målere som monteres på hver enkelt radiator for å måle radiatorens energiforbruk. Målerens innsats må skiftes for avlesning en gang i året. Målerne har en nøyaktighet på 5% avvik.

Borettslaget har ca. 7000 radiatorer som må påmonteres en fordampningsmåler.

Totalkostnadene for instalasjon
ca. **kr.966.000.-**

Kostnad for avlesning pr. år
Totalkostnad **kr.189.000.-**

Måling av forbruksvarmvann i den enkelte leilighet.

Med bakgrunn i at røropplegget for forbruksvann er så forskjellig og ikke seksjonert for den enkelte leilighet er det et forholdsvis omfattende arbeide å montere forbruksmålere for måling av det oppvarmede forbruksvannet.

På grunn av at røropplegget ikke er samlet for den enkelte leilighet kan det bli påkrevet å montere fra 1 til 3 målere for å dekke målingen av varmvann.

Det er 2 hovedtyper forbruksmålere:

- * Mekanisk måler.
- * Fordampningsmåler.

Kostnadoverslaget har flere modeller ut fra at det ikke er noen sikre tall på hvor mange målere som må monteres for å dekke behovet.

Mekaniske målere:

Beregnet med 1 måler i hver leilighet og arbeidskostnader. 1113 leiligheter à 1 måler.

Kr.1243.221.-

Beregnet ut fra at 40% av leiligheten må ha 1 måler og 60% av leiligheten må ha 3 målere i leiligheten for å dekke behovet og arbeidskostnader.

445 leiligheter à 1 måler, og
668 leiligheter à 3 målere

kr.2472.503.-

Fordampningsmålere:

Beregnet med 1 måler i hver leilighet og arbeidskostnader. 1113 leiligheter à 1 måler.
Kr.1286.628.-

Avlesningskostnader pr.år
1113 målere **kr. 41.181.-**

Beregnet ut fra at 40% av leiligheten må ha 1 måler og 60% av leiligheten må ha 3 målere i leiligheten for å dekke behovet og arbeidskostnader.

445 leiligheter à 1 måler, og
668 leiligheter à 3 målere
kr.2563.844.-

Avlesningskostnader pr.år
2449 målere **kr. 90.613.-**

Kostnaden for montasje av forbruksmålere for avregning av det oppvarmede forbruksvannet bør vurderes i forhold til kostnaden for installasjon av varmvannsberedere i den enkelte leilighet.

Varmvannsberedere.

Vurdering av kostnaden for montasje av varmvannsberedere og sammenknytting av røropplegget i hver leilighet har samme usikkerhet når det gjelder røropplegget som ved montasje av forbruksmålere.

Videre er det gjort henvendelse om elektrisk tilknytting av varmvannsbeholderen kan gjøres på komfyrkursen, enten i sikringsskapet eller fra kontakten hvis ikke avstanden overskrider 10 meter.

Betingelsen i kontrakten med TEV angående kjøp av fjernvarme kan ha innvirkning på om borettslaget har anledning å "skille" ut forbruksvannet fra fjernvarmeanlegget til el. varmvannsberedere i hver leilighet.

Kostnad for varmvannsberedere

kr. 5.053.020.-

7. INVESTERINGSMODELLER.

Styret vil samordne alle foreslåtte ENØK tiltak og utarbeide en investeringsplan.

I Investeringsplanen vil styret forslå at følgende inngår:

Oppdatering og forenkling av reguleringsautomatikk i alle undersentraler for oppvarming for leilighetene og forbruksvannet samt fjernavlesning og styring av reguleringsautomatikken.

Oppdatering av varme-reguleringsautomatikken for oppvarming av fellesgarasjene.

Test- og PC utstyr for kontroll av forbruksmålerne og styring av reguleringsautomatikken.

Etterisolering av boligmassens fasade og gavlvegger.

Utskifting av dårlige vinduer og dører.

Oppdatering og forenkling av reguleringsautomatikken i alle undersentraler for oppvarming av leilighetene og forbruksvannet samt fjernavlesning og styring av regulatorautomatikken.

Oppdateringen inneholder installering av:

- * Reguleringsautomatikk
- * Forbruksmåler

Oppdatering av oppvarming av fellesgarasjene.

Det er ulike alternativ som kan være aktuelle. Styret har tatt stilling til at temperaturen i felles garasjeanleggene ikke skal være høyere enn +5 grader i

den perioden det er behov for fjernvarme oppvarming.

Ved installering av ny reguleringsautomatikk i undersentralene frigjøres et stort antall reguleringsautomatikk som kan erstatte defekte enheter for regulering av oppvarming av fellesgarasjene.

Test- og PC utstyr for kontroll av forbruksmålerne og styring av reguleringsautomatikken.

Styret er av den oppfatning at det er viktig for vedlikeholdet og internkontrollen av varmeanlegget å ha et test- og PC utstyr for kontroll, fjernavlesning av forbruksmålerne samt til fjernstyring av reguleringsautomatikken.

Med den erfaring som borettslaget har gjort i ENØK prosjektet til nå med avvik i forhold til TEV's forbruksmåler og hvor selv små avvik på årsbasis kan få store økonomiske uttellingene for borettslaget, er dette utstyret meget viktig sammen med gode kontrollrutiner. Borettslaget skal legge opp rutiner for kontroll av forbruksmålerne.

Etterisolering av boligmassens fasade og gavlvegger.

Gavlvegger.

Styret har økt etter-isoleringen av gavlvegger i 1991 til 2000 m² gavlvegg og vil vurdere fremdriftsplanen på de ca. 8000 m² som gjenstår.

Fasadevegger.

Som en del av Enøk-prosjektet er etterisolering av fasader med 5 cm isolasjon, vindtetting, ny liggende fasadekledning av tre og beslag omkring vinduer og dører.

Utskifting av dårlige vinduer og dører.

Styret er av den oppfatning at vinduer og verandadører som er registert i forbindelse med spørreundersøkelsen bør skiftes ut i forbindelse med ENØK prosjektet.

Kostnaden for dette tiltaket er ikke beregnet, men blir vurdert sammen med de øvrige rehabiliteringstiltak.

8. FINANSIERINGSMODELLER.

Det er flere typer finansieringsalternativ, husbanken gir f. eks lån til ENØK tiltak med 10,5% renter. Utredning av finansieringen utestår til rapporten fra konsulenten foreligger.

Styret vil komme tilbake med et totalt prosjekt på en ekstraordinær generalforsamling.

INFORMASJONSHÅNDBOKEN - PERSONALHÅNDBOKEN.

Begge håndbøkene er et styringsredskap for så vel administrasjonen som styret, representantskapet og den enkelte andelseier. Styret har satt seg som mål å bli ferdig med begge bøkene i løpet av denne høsten.

RESULTATET FRA 1 ÅRS KONTROLLEN AV DE MONTERTE BALKONGENE.

Styret har mottatt en muntlig redegjørelse fra teknisk sjef om tilstanden for de 100 monterte balkongene. Styret konstaterte at 80 % av balkongene hadde skader og feil, og 4 av dem hadde delaminering. Skadene og feilene kan ikke utbedres av produsenten før til våren p.g.a for lave temperaturer.

RUTINER FOR REGISTRERING AV HENVENDELSER OM SKADER OG FEIL FRA BEBOERE.

Styret har opplysninger fra andelseiere som påstår at de har vært hos administrasjonen med henvendelser om forhold som de har ønsket utbedret, uten at det har skjedd noe. Det er nå lagt opp rutiner for hvordan henvendelser skal behandles.

Informasjonshåndboken vil beskrive rutinene.

INFORMASJONSSVIKT !

Styret har utarbeidet denne "RISLAPP" selv, da stoffet om enøk har vært tilgjengelig for redaksjonen av Rislappen siden i sommer. Styret tar konsekvensen av at det har vært en informasjonssvikt til beboerne og gir derfor ut denne utgaven av Rislappen. Informasjonen er prioritert av styret og dette vil bedre seg når info-kanalen kommer i gang permanent.

BRANNSIKRINGSUTSTYR.

Brannsikringsutstyret vil bli formidlet i løpet av oktober måned. Det blir utarbeidet brukerveiledning, instruks hvor utstyret skal plasseres, hva andelseieren skal påse samt hvor det skal rettes henvendelse i forbindelse med utstyret.

Branninstruksen vil bli en del av informasjonshåndboken. Opplysninger om utstyret vil bli gitt på INFO- kanalen.

BALKONGPROSJEKTET.

Bemontering og oppmontering av balkonger på F-Feltet har ikke kommet i gang p.g.a flere årsaker. Evaluering av tidligere arbeide har tatt lenger tid enn først antatt.