

Møtereferat fra styremøt i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Styremøte 5 – 2020-2020

Dato: Onsdag 9. september 2020
Tid: Kl. 19:00
Sted: Hos Tone
Inviterte: Hele styret.
Frafall: Monica Thoresen

Saksliste styremøte:

Åpning av møtet

1. Godkjenning av innkalling
Vedtak: Godkjent
2. Godkjenning av protokoller
Vedtak: Godkjent ved signering

Neste styremøte: Onsdag 7. oktober hos Anne, en del av møtet sammen med styret i Solbakken 1.

Fast sak uten Saksnummer

Økonomirapport

Til dette møtet var det på forhånd sendt ut en økonomirapport med kommentarer. Rapporten er pr. 31.08.20 og viser at sameiet har en god økonomi og at vi har budsjettmessig god dekning for å igangsette sårt tiltrengte vedlikeholdsoppgaver.

Vedtak: Rapporten ble tatt til etterretning.

Oppfølgingssak Sak 9-20/21

Dugnad

Vi har en del arbeidsoppgaver vi gjerne skulle ha fått utført i år, men det kan se ut som tiden har gått fra oss i år.

Vedtak: Det avholdes ikke dugnad i år.

Oppfølgingssak 19-20/21

Forretningsfører

Vi har hatt våre oppstartsproblemer med å få attestert og godkjent fakturaer gjennom portalen hos OBOS. En rekke oppfølgings e-poster med dem resulterte at vi fikk den hjelpen vi trengte. Nå fungerer dette utmerket.

Oppfølgingssak 16-20/21

Lademuligheter for EI-biler

Det har i denne perioden siden dette styret trådte i kraft blitt jobbet mye med ladeproblematikken. Styrets representanter har hatt mange befaringer med forskjellige firmaer om dette. Vi har jobbet i 3 spor, ordne hele prosjektet selv ved å være prosjektleder, vi har jobbet med **Grønn Kontakt** som kan være vår eksterne prosjektleder, foreta alle søknader, bestille og gjennomføre hele prosjektet for oss og stå for administrasjonen og innkrevingen etter at anlegget er ferdig. **Grønn Kontakt** vil ikke være dyrere for oss enn om vi skulle gjøre all jobben selv.

Et ladeanlegg anskaffet med hjelp fra **Grønn Kontakt** eier vi selv og betaler alt selv, ca. 700000,- Ved å bygge og eie selv vil vi kunne få støtte fra kommunen på ca. 100000,- Denne løsningen må alle seksjoner være med å betale for, ca. Kr. 15000,- pr seksjon. Dette kan finansieres enten ved at alle betaler inn ekstraordinært dette beløpet, eller vi tar opp lån. Et lån vil måtte betjenes over høyere felleskostnader.

Vi har også jobbet med to firmaer som tilbyr seg å etablere ladeanlegg på vår eiendom uten kostnad for sameiet. Det er da firmaet som eier infrastrukturen og de som skal lade må opprette et abonnement for lading av strøm. Bare de som skal lade betaler, ingen andre. Det kan ved en slik løsning hende at ladekost pr. Km. Vil være noe høyere enn om vi eier selv. **Ohmia Charging**, et firma eid av Trønderenergi har etter vurdering av tilbudet blitt skrotet. De hadde relativt dyre priser på alt, ladeboks og ladepris. Det var heller ikke noen mulighet for sameiet å kunne kjøpe seg ut av avtalen for å eie anlegget selv på et senere tidspunkt.

Firmaet **Ladeklar** er eid av Hafslund Eco. De tilbyr også å etablere ladeanlegget helt kostnadsfritt for sameiet. Deres abonnementsbetingelser er langt mer gunstig for de som skal lade.

Ladeklar har også et utkjøpspunkt i sin avtale. Dersom sameiet på et senere tidspunkt skulle ønske å eie ladeanlegget selv, kan det kjøpes ut etter en prismatrise vedlagt avtalen. Prisen blir lavere for hvert år som går.

Sammenligner vi det å ta hele kostnaden selv nå mot løsningen fra **Ladeklar**, vil ikke et egen eid ladeanlegg være lønnsomt for oss før om ca. 8 år.

Vedtak:

Styret har landet på to alternativer, enten at vi eier selv og bruker **Grønn Kontakt** som Prosjektleder eller **Ladeklar**.

Leder tar kontakt med begge disse firmaene og inviterer dem til et styremøte for en grundig presentasjon av de to alternativene. Dette kan bli et ekstra styremøte.

Videre må vi lage et grundig informasjonsskriv som presenterer disse to alternativene med sine fordeler og ulemper. Deretter må det innkalles til et ekstraordinært årsmøte hvor det stemmes over alternativene og gir styret en fullmakt til å jobbe videre med det årsmøtet har bestemt.

Det optimale er om vi kan avholde dette ekstraordinære årsmøtet fysisk, hvor vi kan invitere de to alternativene til å stille med representanter for informasjon og besvare spørsmål.

Lar ikke det seg gjøre på grunn av koronapandemien må dette møtet avholdes digitalt.

Ved digitalt møte må vi være ekstra gode på grundig saksinformasjon, la sameierne kunne stille de forskjellige tilbyderne sine spørsmål digitalt.

Et digitalt årsmøte kan avholdes enten med OBOS sin løsning eller vi kan ha et møte på Teams eller en annen tilsvarende plattform.

Sak 20-2021

Klagesaker fra beboere

Vi har fått inn flere henvendelser hvor naboer klager på hverandre. Noen tilfeller ble løst ved at naboer snakket sammen, og ved andre saker har styret måtte hjelpe til i kommunikasjonen.

Ved en sak måtte vi sende et brev. I slike saker har vi bestemt at det for fremtiden vil vi undertegne brevene «hilsen styret», da vi har opplevd personlige anklager tilbake.

Styret er kun budbringere i slike saker og håper derfor dette vil avta når vi undertegner slik.

Sak 21-20/21

Hærverk og ødeleggelser på garasjetak

Det har vært barn/ungdom som har klatret opp på garasjetakene og revet av takpapp/takshingel. For sameiet har reparasjonene av disse skadene kostet oss ca. Kr. 20000,-

Vi har fotodokumentasjon på hvem som har gjort dette. Styret har diskutert om vi skal kreve dette erstattet fra foreldrene til disse barna/ungdommene.

Vedtak:

I denne omgang velger vi å unngå dårlig stemning og konflikter rundt denne kostnaden.

Begge seksjoner som det gjelder vil bli tilskrevet pr. brev med informasjon om at dette kan ikke sameiet godta videre, de vil få beskjed om å snakke med sine unge håpefulle og også følge opp bedre hva barna gjør når de er ute og leker. Barna må bli fortalt at det ikke er lov å klatre på tak og/eller andre steder, og at det ikke er greit å ødelegge. En beskjed om at ved senere tilfeller vil vi kreve skadene dekket. Brevet skrives og sendes ut på høring til styret.

Brevet signeres bare "styret".

Sak 22-20/21

Vedlikeholdsoppgaver framover

Vi har stort behov for å få reparert alle hustakene våre, det er mange ødelagte taksteiner.

Gjøres det ikke noe med dette vil vann komme inn på loftene og forårsake enda mer problemer og skader. Vi har fått et pristilbud på utføringen av denne jobben.

Vedtak:

Vi kontakter entreprenøren og bestiller denne jobben utført.

I det samme oppdraget vil pipehatter bli kontrollert og evt. montert der det er behov.

Vi har et inngangsparti som er råttent i trappetrinn og foran inngang i 2.etg.

Her er det også problemer med vannlekkasje ned i bod under.

Vedtak:

Vi har fått et pristilbud som vi aksepterer og vi bestiller denne jobben utført.

Etter at vi hadde kontroll av lekeplassen og ikke fikk den godkjent har styret fjernet selve huskene slik at de ikke kan brukes. Fundamenteringen av huskestativet er løs og utgjør en fare.

Vedtak:

Vi har fått et pristilbud på hele jobben med å grave fram gammel fundamentering og støping av nye fundament. Vi aksepterer tilbudet og ber om at dette gjøres nå i høst slik at huskestativet er klart igjen til våren. Etterfylling av bark gjør vi selv på dugnaden til våren.

Vi har en lekkasje inn i bod samt problemer med terrasse som er sameiets vedlikeholdsansvar,

Her ber vi entreprenøren om en befaring og et pristilbud. Dette er også en vedlikeholdsoppgave som bør bli utført før høst/vinter setter inn for fullt.

Vi tar også kontakt med Oslo Brann og feiervesen for feiing av alle våre pipeløp.

Utskifting av ytterdører

Styret har fått en rekke henvendelser fra beboere om vi kan bytte ut inngangsdørene til seksjonene. Det klages på at det trekker inn.

Det forrige styret innhentet en ny OPAK rapport som i utgangspunktet «friskmeldte» ytterdørene, men vi som bor her vet at hverdagen er en annen.

Vedtak:

Det vil ikke være aktuelt for styret å sette i gang med å bytte dører nå.

Vi har for mange vedlikeholdsoppgaver som er mer prekære og kostbare nå i høst og vinter.

Kostnaden ved å bytte alle dører vil bli så stor at det krever en behandling på årsmøtet.

Styret forbereder dette som sak til det ordinære årsmøtet til våren.

Kurt-Jarle Niltveit, leder

Anne Landsverk, styremedlem

Tone Gustavsens, styremedlem

Jeanette Rudaa Fossum

Monica Thoresen