

Møtereferat fra styremøte i Solbakken II Sameie Nr. 5 – 2010

Dato: Onsdag 2. juni 2010

Tid: kl. 18:30 – 21:00

Sted: Elgtråkket 70

ITil stede:

Kurt-Jarle Niltveit	Leder
Anne Ardem	Styremedlem
Cato Kvikstadhagen	Styremedlem
Jan-Øyvind Pallum	Styremedlem

Sak 36/10 Godkjenne innkalling og saksliste

Møtereferatet fra forrige møte er godkjent pr. e-post og ble underskrevet på dette møtet. Ingen bemerkninger til innkallingen og sakslisten.

Sak 37/10 Endringer i styret

Brigitte Bergbo har meddelt at hun trekker seg fra styret. Kontantkassen er innlevert til Jan Øyvind Pallum som tar ansvaret for å avvikle denne. Brigitte Bergbo har hatt attestasjons oppgaver med sameiets innkomne fakturaer, denne jobben er Overtatt av Anne Ardem.

Sak 38/10 Orientering- og evaluering av dugnaden

Det ble ikke foretatt noen opptelling eller registrering av fremmøtte på dugnaden, men det kan konstanteres at det var bra oppmøte. Vi fikk utført alle de oppgavene vi blinket ut på befaringen en uke før + mer til. Feiing ble ikke utført som planlagt da vi fikk 10 cm med snø den dagen dette opprinnelig var ment gjort. Tilbakemeldinger fra seksjonseiere som deltok på dugnad var at dette egentlig var positivt, slik at alle grøftekanter ble raket og at det for fremtiden bør bestilles feiing etter dugnaden. Det ble bestilt inn en 10 m3 container. Denne ble fort full av hageavfall fra dugnaden, med redusert kapasitet for beboerne for kasting av privat avfall. Resultatet ble en fullere enn full container. Forslag fra beboere var å bestille en container til selve dugnaden og en ny dagen etter for privatavfall. Et annet godt tips var å bestille en egen "el-binge" for elektrisk avfall.

Feiing av parkeringsplasser og veier i sameiet vårt kan vi vel bare konstantere at ikke gikk helt som det skulle. Firmaet kom ikke til avtalte tider, men ble til slutt utført. Mye av dette kan skrives på kommunikasjonssvikt, som både vi og leverandøren kan ta lærdom av.

Sak 39/10 Tett avløp og tilbakeslag av kloakk hos beboer

Mandag 10. mai fikk en beboer i tilbakeslag av kloakk gjennom sluket på badet. Beboer handlet raskt og gjorde et godt skadeforebyggende arbeid, slik at vann ikke fløt ut til nærliggende rom. Rekvirerte selv hjelp til å få staket opp avløpet. Dagen etter var det naboens tur. Det kan virke som dette er/var et problem for dette huset. Avventer skaderapporter og fakturaer.

Sak 40/10 Regnskapsrapport

Vi har mottatt regnskapsrapport med kommentarer fra Obos for årets 4 første måneder. Regnskapsmessig ligger vi godt an i løypa, bedre enn budsjettert. Styret tok regnskapsrapporten til etterretning.

Sak 41/10 Budsjett for 2010

Sameiermøtet godkjente regnskap for 2009 og budsjett for 2010.

Styret har sett et behov for å korrigere budsjettet for 2010 og synliggjøre en del kostnader på en tydeligere måte både i budsjett og regnskap.

Dugnadspengene på kr. 100,- pr. seksjon pr. mnd. Utgjør kr. 55.200,- pr. år. Dette er budsjettert som driftsinntekter og disponert i driftsbudsjettet uten at det er avsatt i utgiftsbudsjettet, derimot foreslått avsatt i balansen som gjeld. Det vil si at pengene brukes til den daglige driften av sameiet. Disse pengene ble vedtatt som en sparing på sameiermøtet i 2009.

På sameiermøtet ble budsjettet fremlagt som et overskuddsbudsjett med kr. 34.248,-

Slik budsjettet er satt opp er det i realiteten ikke et overskuddsbudsjett, men et budsjett som går i underskudd med kr. 30.152,- Regnskapet for 2009 ble gjort opp med et underskudd på kr. 106634,- som selvfølgelig skyldes ekstraordinære kostnader til utbedringer av lekeplassen.

Uansett, hvis vi ikke snur denne trenden med underskudd år etter år, spiser det opp egenkapitalen. Det er to muligheter å løse dette på; kutte kostnader eller øke felleskostnadene.

Styret er av den oppfatning at vi primært skal se hvor vi kan kutte kostnader før vi tar den "lettvinste" veien med å øke felleskostnadene.

Det reviderte budsjett ble vedtatt og forretningsfører får beskjed om de korreksjoner som er gjort, slik at dette blir endret i regnskapet.

Sak 42/10 Forretningsfører

Forretningsførerhonoraret til OBOS er for 2010 budsjettert med kr. 69000,-

For å stille med en representant på sameiermøtet ble vi fakturert med over 3000,- i konsulenthonorar. Vi har mottatt et tilbud fra et advokatfirma som er spesialister på forretningsførsel for sameier, det ligger en god del under OBOS i pris for de samme tjenestene.

OBOS gir oss ingen flere fordeler eller trygghet enn hva et advokatkontor kan gi oss.

Avtalen med OBOS har aldri blitt reforhandlet, slik at vi bør gi OBOS få en mulighet til å komme med et tilbud til oss. Er ikke prisen for deres tjenester forhandlingsbare, bør vi vurdere å bytte.

Går vi for å bytte forretningsfører må avtalen med OBOS sies opp innen 30.06.2010.

Det er 6. måneders oppsigelse, slik at ny forretningsfører vil starte opp fra 01.01.2011.

Sak 43/10 Vaktmestertjenester

Dette er en oppfølging av sak 31/10, om å se på alternative tilbydere av vaktmestertjenester.

Den tjenesten vi har i dag fra Nordstrøm koster oss kr. 5000,- pr. mnd. inkl. mva for en vaktmestertjeneste som er stipulert til én time i uken. Gressklipping kommer i tillegg med kr. 800 + mva pr. gang. Vårt nabosameie har bestemt seg for å bytte til vaktmesterfirmaet Løvmyr Drift og Vedlikehold, som holder til rett over veien for oss i Geviret. De utfører alt av snøbrøyting, feiing og vaktmestertjenester.

Løvmyr tilbyr oss den samme tjenesten som Nordstrøm for kr. 2000,- Pr. mnd. inkl. mva.

Forskjellen mellom Nordstrøm og Løvmyr utgjør kr. 36000,- pr år.

Også her vil vi gi vår nåværende leverandør muligheten til å komme med nytt og forbedret tilbud.

Dersom det ikke er interessant for Nordstrøm, sies avtalen opp og det inngås avtale med Løvmyr.

Kr 36000,- pr. år er et godt utgiftskutt.

Sak 44/10 Utskifting av dører/ bygging av tak over inngangspartiene i underetasjene

Ref. vedtak i sak 32/10 har det blitt utarbeidet en oppdragsbeskrivelse og anbudsinnbydelse som er lagt ut på www.mittanbud.no Kvikstadhagen og Niltveit vil gjennomgå anbudene og fremlegge et forslag for styret. Planlagt oppstart av arbeidene er primo september.

Sak 45/10**Status for parkeringsplassene og kontroll/oppfølging av disse**

Fungerer ordningen med Smart Security? Hvor rigid skal dette håndheves? – kan vi være smidigere? Slik det til nå har fungert kommer Smart Security bare hvis sameiet ringer etter dem, det vil si at vi bruker styreresurser på å være parkeringsvakter. Er det da noen hensikt å ha et vaktelskap? Styret vedtok at vi opprettholder avtalen med Smart Security, som kontrollerer mer på eget initiativ, samtidig som vi innfører et ”gult kort” som styret kan sette på biler som muligens bryter mot parkeringsbestemmelsene.

Sak 46/10**Henvendelse fra beboer vedrørende feiing av piper .**

Styret har mottatt en e-post fra beboer vedrørende manglende feiing/tilbakeslag av røyk ved fying. Det tas kontakt med Oslo Brann- og redningsetat angående feiing og kontroll av pipene.

Sak 47/10**Eventuelt**

Det fremkom ingen saker under eventuelt.

Kurt-Jarle Niltveit, Leder

Cato Kvikstadhagen, Styremedlem

Anne Ardem, Styremedlem

Jan-Øyvind Pallum, Styremedlem