

Møtereferat fra styremøte i Solbakken II Sameie Nr. 6 – 2010

Dato: Onsdag 25. August 2010

Tid: kl. 18:30

Sted: Elgråkket 70

Til stede:

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

Sak 48/10 Godkjenne innkalling og saksliste
Godkjenne forrige møtereferat ved undertegning.

Sak 49/10 Økonomi
Regnskap ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vi ligger bedre an enn budsjettet så langt, 6000 i overskudd mot et budsjettet underskudd for perioden på 79000, dvs. 85000 bedre enn budsjettet for perioden.

Sak50/10 Oppfølging av sak 42/10 Forretningsfører
Vi har som en konsekvens av sak 42/10 fra forrige møte sagt opp forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS, inn som ny forretningsfører kommer Advokat Kjetil Seeberg. Seeberg ligger kr. 16750,- under OBOS i pris, som fikk muligheten til å komme med et tilbud, noe de aldri gjorde. Adv. Seeberg har også forhandlet fram et forsikringstilbud til oss, som er kr. 17.000,- lavere i pris pr. år enn dagens avtale med IF.
Vedtaket om å si opp forretningsføreravtalen med OBOS ble gjort pr. e-post 29.06.2010
Oppsigelsen ble sendt OBOS 30.06.2010 både som e-post med vedlegg og i vanlig brevpost.

Sak 51/10 Utskifting av dører/ bygging av tak over inngangspartiene i underetasjene
På sameiermøtet ble det enstemmig vedtatt å gi styret fullmakt til å igangsette arbeidene med å vedlikeholde ytterdørene.

B. Forslag (styret) vedrørende endring av tak og utskifting av dører.

Styret foreslår at årsmøtet gir det nye styret fullmakt til å velge takløsning, få godkjent fasadeforandringen og igangsette arbeidet med å bygge takene og skifte dørene.

Kostnaden anslås til ca 15.000 til 19.000 pr. leilighet.

Videre at styret får fullmakt til å igangsette tetting av de dørene som trenger det. Foreløpig er det ca 15 dører som det er meldt lekkasje i,

men antallet vil kanskje øke når arbeidet er i gang. Kostnaden anslås til kr. 800 til kr. 2000,- pr. dør.

Hvis kostnadene overstiger budsjett for 2010 kan resten eventuelt utsettes til 2011.

Vi har nå hatt ute vårt anbud på skifting/ justering av ytterdører og bygging av tak over inngangene til boligene i underetasjene siden midten av juni.

Så langt har det vært en entreprenør på befaring, som også har gitt oss et pristilbud.

Styret har også gått igjennom skjemaene for skader, feil og mangler som beboerne svarte på i 2009.

Ut i fra de besvarelsene har vi kommet fram til at 13 dører må justeres, 2 må byttes + bygges tak over inngangene på 4 boliger.

Med de prisene vi har mottatt vil dette beløpe seg til kr. 82.307,- **Inkludert MVA.**

For 2010 er det budsjettet med en kostnad på kr. 101.000 til dette arbeidet.

Dersom vi ikke skulle få inn flere tilbud, ligger vi innenfor budsjett med dette og oppfyller sameiermøtet vilje. Som det står i forslaget og vedtaket, vil det muligens komme flere dører til når arbeidet er i gang, men det kan vi da utsette til 2011.

Sak 52/10**Tett avløp og tilbakeslag av kloakk hos beboer, oppfølging av sak 39/10**

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.

Det er ikke meldt inn skader på leilighet/bygning/inventar som grunnlag for forsikrings sak.

Faktura fra Nore VVS AS som utførte høytrykksspyling av rørene er på 16.875,- inkl. MVA

Skulle dette vært tatt over forsikring ville egenandeler utgjort kr. 12.000,- og i tillegg generert en høyere forsikringspremie på sikt.

Styret vil se på om det er behov for et generelt vedlikeholdsbehov ved å få spylt/renset avløpssystemene i sameiet. Sannsynligvis blir dette en sak til neste sameiermøte.

Sak 53/10**Vaktmestertjenestene**

Styrelederne for Solbakken 1 og Solbakken 2 hadde et møte med vår felles leverandør av vaktmestertjenester, Bydrift AS, tidligere Nordstrøm Vaktmesterservice.

Bakgrunnen for møtet er begge sameienes fokus på kostnader.

Det har vært en felles forståelse for at prisen for vaktmestertjenestene har vært noe i overkant høye, spesielt sett med at vi er to sameier med lik bygningsmasse og begge ligger på det samme platået uten at det egentlig finnes noen naturlig grense mellom tomtene. Hvert sameie betaler kr. 5000,- pr. mnd. Inkl. MVA for tjenestene. Det var enighet mellom partene at begge sameier kan betjenes for denne kostnaden. Det vil si at ny pris vil være kr. 2500,- pr. mnd. Pr sameie. Nordstrøm utarbeider nytt kontraktsforslag hvor de nye betingelsene er gjeldene fra oktober.

Hvert av sameiene har med dette kuttet årlige kostnader med kr. 30.000,- inkl. mva.

Gressklipping var også et tema. Avtalen fortsetter på dette punktet med kr. 800,- + MVA pr. gang.

En gangs gressklipping er å forstå som at hele sameiet blir klippet.

Det er sannsynligvis ikke behov for klipping hver uke.

Bydrift AS skal minst en gang i måneden avlevere en rapport på hva som er utført og en rapport på oppdaget avvik som må utbedres.

Ref. sak 26/10 har vi en tvistesak gående med Holmlia Vaktmester Service AS.

Vi tilbyr HVS å betale den ene fakturaen på kr. 17000,- umiddelbart mot at saken legges død.

Dersom dette ikke er interessant for HVS vil vi velge å ta saken til Forlikrådet for en rettslig avgjørelse av saken.

Sak 54/10**Henvendelser fra beboere**

Det har kommet en del henvendelser fra beboere om forskjellige naboproblemer og lignende.

Styret forfatter et informasjonsskriv og distribuerer dette ut til alle.

Etter flere henvendelser fra beboere om problemer med tjærelukt i boligene, det renner fra stakeluker og det forekommer tilbakeslag av røyk, tyder dette på at det er stort behov for å få feid pipene. Vi håper dette kan bli utført i løpet av høsten.

Styret må også se på behovet for å få montert pipehatter på pipene våre, noen har, de fleste ikke.

Dersom dette også innebærer store kostnader blir det en sak til sameiermøtet.

Sak 55/10**Eventuelt**

Det fremkom ingen saker under eventuelt.