

# PROTOKOLL FRA Styremøte 25.01.2022

---

**Organisasjon:** GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

**Dato:** 25.01.2022 kl 1800

**Sted:** Gislestua

---

## Til stede

Leif Gunnar Vigebo, Leder Møteleder  
Per Otto Rasmussen, Styremedlem  
Jorunn Moi, Styremedlem  
Kari Log, Styremedlem  
Jan Reidar Bergh-Christensen, Styremedlem  
Fredrik Sikim Melbye, Varamedlem  
Gislemyrveien 2-4 Borettslag, Postadresse

---

## Sak nr 20220001 Innkalling

Innkalling sendt gjennom SBBL portalen

### Vedtak:

Det var ingen merknader til innkallingen.

**Vedtatt, 5 mot 0 stemmer**

---

## Sak nr 20220002 Gjennomgang av sakslista / merknader til sakslista

Styreleder gjennomgikk sakslista

### Vedtak:

Styreleder gikk gjennom sakslisten. Det var ingen merknader til sakslisten.

**Vedtatt, 5 mot 0 stemmer**

---

## Sak nr 20220003 Innkommen post

Via styrepostkasser, mail, brev o.a.

1. Nordea varsler renteøkning fom 01.03.2022 - informasjonen kopieres og distribueres til andelseierne
2. Agder Energi Varme AS - forholdet høye strømpriser vs fjernvarmepris - se distribuert info med lenker i postkassene fra Agder Energi
3. Hafslund Strøm Bedrift - Diplom
4. Krav om digital EGF vedlagt 10 navn som støtter kravet deres om at 5% økning av driftsandelen av fellesutgiftene som ble iverksatt fom. 01.01.22, skal reverseres til nivå før 01.01.22 med virkning fom 01.03.22
  1. Hva sier KRS kommune ift smittevern knyttet til denne typen møter nå - lovlig/ikke lovlig/bør utsettes?
  2. Hva sier SBBL om denne typen møter nå ift smittevern?
5. Klage på fjernvarmeregning fra andelseier / sjekke med Brunata

### Kommentar:

1. Informasjon kopiert og distribuert til andelseierne.
2. Informasjon fra Agder Energi Varme AS vedrørende forholdene mellom økte strømpriser og fjernvarmepriser er distribuert til andelseierne i vanlig post.
3. Styret registrerer tildelt diplom, og tar vilkårene til etterretning.
- 4.1. Smittevernsituasjon undersøkt med Kristiansand kommune 25.01.2022 - forutsatt at smittevernregelverket overholdes mht. avstand, smittehindrende utstyr og registrerte plasser, kan en EGF avholdes fysisk med inntil 200 mennesker.
- 4.2. Styreleder har også undersøkt med SBBL. SBBL har mulighet for å sende sine representanter til EGF så fremt den avholdes ihht. til gjeldende regelverk. Styret har besluttet å legge til rette for en fysisk EGF. Styret vil finne egnet lokale og forholde seg til varslingsfristene som gjelder.
5. Tas opp direkte med andelseieren.

**Tatt til orientering**

---

**Sak nr 20220004 Økonomi**

1. Sjekke resultatregnskap 2021
2. Sjekke avsetning budsjett vedlikehold måned for måned første halvår
3. Finansiering av regning fra Flaa VVS ifm utskifting av tur/retur-rør fjernvarme mellom blokkene med tilhørende arbeider - jfr møte med Flaa basis utstedt faktura
4. Diskutere lånebehov Nordea utover 5,2 millioner som er godkjent av EGF 17.08.21 ifm forestående takarbeider som påstartes 19.04.2022

Andre ubudsjetterte vedlikeholdsutfordringer::

1. Avventer pristilbud oppjustering heiser fra TK Elevator Norway AS (Thyssenkrupp)
2. Oppgradering etter årskontroll fra Tratec AS Elektrisk bl.a. ladestasjoner for el-biler o.a.

**Vedtak:**

1. Regnskapet er ikke ferdig utarbeidet enda.
2. Styret har igjen vurdert vedlikeholdsbudsjettet for 2022 og finner dette i overensstemmelse med de forutsetninger som ble lagt høsten 2021. Styret er klar over at det er oppgaver som må skyves på (ref. vedlikeholdsplanen) og andre man så langt ikke har budsjettet for da disse er kommet til overflaten etter at budsjettet ble utarbeidet.
3. Leder og nesteleder, assistert av regnskapsansvarlig for borettslag i SBBL, hadde møte med daglig leder i Flaa VVS straks over årsskiftet. Partene var enige om at Styret hadde lite annet valg enn å få fjernvarme rørene reparert så snart som mulig (ref. status oktober/november måned / folk frøs osv). Flaa VVS satte til siden annen jobb for å hjelpe borettslaget å få fjernvarmen i drift snarest mulig. I møtet ble faktura for reparasjon av fjernvarme gjennomgått. Styret fremholdt at fakturaen ble vesentlig dyrere enn det borettslaget var forespeilet ifm sine kalkyler ift tilgjengelig likviditet og før arbeidet startet opp. Dette skyltes dels innføring av TEK-17-krav fremsatt i arbeidsordren av SBBL på vegne av Styret i borettslaget og dels fordi man underveis i arbeidsprosessen hele tiden møtte utfordringer som medførte økte kostnader som ikke var tatt hensyn til ifm forespeiling av pris. Det meste var verre enn man kunne se for seg før arbeidet ble påbegynt. Partene var enige om at kopi av alle regninger fra innleide underentreprenører skal oversendes til styret i borettslaget. Styret i borettslaget gav Flaa VVS honnør for kommunikasjonen underveis, de løsninger som ble valgt i nært samarbeid med Styret via SBBL og det resultatet man sitter igjen med rent gjennomføringsmessig
4. I møte ble gjennomgått vesentlige detaljer i fakturaen og begge parter var enige om at fakturaen gjenspeilte faktiske forhold og utført arbeid (ref. betaling for mengde og tid medgått). Borettslaget ble enige med Flaa VVS om å splitte regningen i to, der første termin ble innbetalt a-konto før forfallsdato, og der fristen for innbetaling av annen termin er satt til 15.04.2022. En utsettelse i tid av betaling for termin to, medfører ikke renteberegning for utestående fordringer fra Flaa VVS sin side.
5. Behovet for øking av lån hos Nordea utover det man allerede har fått godkjenning for av EGF ifm takprosjektet, vil bli presentert i den generalforsamlingen som dette skal behandles

Andre ubudsjetterte vedlikeholdsutfordringer:

1. Avventer alternative pristilbud fra TK Elevator Norway AS (Thyssenkrupp) - siste kontakt 25.01.2022

2. Styret arbeider med å kartlegge behovet og fremskaffe pristilbud  
**Vedtatt, 5 mot 0 stemmer**

---

## **Sak nr 20220005 Møteplan vårsemesteret 2022**

Foreslått møteplan vårsemesteret 2022:

tirsdag 25. januar

tirsdag 22. februar

tirsdag 22. mars (skjøvet en uke frem)

mandag 4. april OGF

tirsdag 31. mai

tirsdag 28. juni

### **Vedtatt:**

Møteplanen ble vedtatt.

**Vedtatt, 5 mot 0 stemmer**

---

## **Sak nr 20220006 Oppdatering pågående saker**

1. Status skifting av tak begge blokker
2. Status fremdrift vedtatte tiltak ifm vernerunde 2 utført i oktober 2021
3. Status:
  1. vasking av klær - oppslag vaskeri, pris og intervaller
  2. elbil-lading - kr. 2,00 per kwt fom 01.01.2022 - effektivt?
4. Status reparasjon tur/retur-rør fjernvarme mellom blokkene med tilhørende arbeider - sluttbefaring og undertegning av overtagelsesprotokoll
5. Status prosess knyttet til ny søknad til Parkvesenet vedr. saging av trær / rydding av kratt / varsling av berørte naboer
6. Undersøke om det foreligger mulige støttetiltak til takprosjektet
7. Forsikringspremien IF for 2022

#### **Kommentar:**

1. Arbeidet med skifting av tak begge blokker - påstartes 19.04.2022.
2. Styret arbeider med saken.
  - 3.1 Avventer oppfølging fra AS elektrisk.
  - 3.2 Avventer oppfølging fra AS elektrisk.
4. Sluttbefaring gjennomført og overtakelsesprotokoll signert med avvik mht. TEK-17. Avviket gjaldt dybde under overflaten på deler av den nye rørtraséen (møtte fjellrygg). Tilbakemeldinger fra andelseiere presentert og diskutert i møtet.
5. Parkvesenet bekrefter å ha mottatt søknad om felling av trær/rydding av kratt fra Gislemyrveien 2-4 BRL. Svar fra Parkvesenet kan forventes i perioden februar til mars 2022.
6. Styret undersøker via SBBL om evt. støttemidler fra Enova og Husbanken.
7. Styret har via SBBL tatt opp økningen i forsikringspremien til borettslaget over tid. Styret har påpekt forhold som er utbedret, og at dette vil redusere risiko for forsikringsselskapet. I brev fra If skadeforsikring, datert 17.12.2021, finner If skadeforsikring å komme borettslaget i møte med en fornyelse (for kalenderåret 2022) på 12 prosent i stedet for 17,4 prosent, som var utgangspunktet. Borettslaget har godtatt If skadeforsikrings tilbud og ny tilbudt premie er implementert.

#### **Tatt til orientering**

---

### **Sak nr 20220007 Planlegge VVS inspeksjon alle leiligheter varmtvannsbereder**

Styret vurderer å igangsette en VVS inspeksjon i alle leiligheter

1. Hvem har automatisk vannstopp montert på tilførselsline varmtvannsbereder?
2. Hvem har oppsamlingsfat under varmtvannsbereder?
3. Alder varmtvannsbereder?
4. Tilsynelatende standard varmtvannsbereder?
5. Er brannslukkingsapparat lett tilgjengelig

Forsikringsselskapet IF opplyser at lekkasje varmtvannsbereder er en betydelig bidragsyter ift økte kostnader på lekkasjesiden i borettslaget.

For andelseieren medfører ofte denne typen lekkasjer skader i gulv med følgeskader nedover i systemet og utbetaling av egenandel samt betydelige ulemper for andelseier mens reparasjon foregår.

I henhold til Vedtektenes punkt 5-1, (1) ligger ansvaret for varmtvannsberederen hos andelseieren.

Det er allikevel husforsikringen i IF som utover egenandelen dekker følgeskader av denne typen lekkasjer.

Mer skader &gt; høyere risiko &gt; høyere forsikringspremie

#### **Kommentar:**

Styret vurderer å igangsette en VVS-inspeksjon i alle andelsleilighetene.

Før dette igangsettes vil Styret i samarbeid med relevante eksterne ressurser undersøke hvordan en slik inspeksjon kan gjennomføres, samt fastsette hva som bør inspiseres - jfr momenter listet ovenfor - pluss/minus.

Styret vil også undersøke om det med utgangspunkt i gjeldende regelverk, kan pålegge andelseiere å dekke nødvendige tiltak i eldre bygg anbefalt av VVS-inspektør for å bidra til reduksjon i antall vannskadetilfeller og dermed redusert risiko for lekkasje.

I tillegg ønsker Styret å orientere seg om hvilke løsninger som på dette feltet er valgt av andre borettslag som sliter med tilsvarende problemstillinger.

Styret bemerker at høyere antall skader leder til høyere risiko, som igjen leder til høyere forsikringspremie for borettslaget.

Styret jobber med saken.

**Tatt til orientering**

---

### **Sak nr 20220008 Planlegging OGF våren 2022**

1. Styret velger dato for gjennomføring av vårens OGF.
2. Møtested for OGF.
3. Styret bestemmer frist for andelseiere til å innlevere saker til behandling i OGF.

#### **Vedtak:**

**1. Styret har i samarbeid med SBBL fastsatt dato for OGF våren 2022 til 04.04.2022 klokken 20:00.**

**2. Møtested for forsamlingen blir Thon Hotel Norge.**

**3. Frist for innlevering av saker til behandling under OGF våren 2022, settes til 01.03.2022. Vedtatt, 5 mot 0 stemmer**

---

### **Sak nr 20220009 Årshjulet - januar 2022**

1. Beskjed til andelseierne om at saker de ønsker behandlet i årets OGF må være Styret i hende innen .....
1. Sende påminnelse til valgkomiteen om det forestående valget av styre i borettslaget (oversikt som viser hvem er på valg)

#### **Kommentar:**

1. Se saken ovenfor - Planlegging OGF våren 2022.

1. Styreleder orienterer valgkomiteen per e-post.

**Tatt til orientering**

---

### **Sak nr 20220010 Justering bruk av garasjer**

Styret vurderer:

1. I tilfeller der borettslagets egne andelseiere ikke ønsker å leie garasje slik at garasjer blir stående ledige, bør Styret vurdere om man skal leie bort ledige garasjer på oppsigelse. Hvilke vilkår skal da gjelde?
2. Garasjene er i første rekke ment til å oppbevare biler og bilutstyr i. Siden garasjene er såvidt smale, vil man lett stå i fare for å skrape opp bildører hvis sidene i garasjene er dekket med kyllingnetting eller plater. Styret vurderer å påby fjerning av netting og plater.

**Kommentar:**

1. Styret er enige om at garasjer som blir stående ledige fordi borettslagets egne beboere ikke ønsker å leie dem, kan leies ut eksternt - på oppsigelig kontrakt. Styret vil utarbeide en kontrakt for slik utleie.

2. Punktet utsettes.

**Tatt til orientering**

---

**Sak nr 20220011 Eventuelt**

x

**Kommentar:**

Som mange av beboerne nok er klar over, har kanalene til TV 2 vært utilgjengelige i en periode. Årsaken er at Telenor og TV 2 ikke har klart å enes om en avtale seg imellom. TV 2-kanalene skal nå være tilgjengelige igjen. Styret har, på vegne av andelseierne, besluttet å søke om kompensasjon for perioden kanalene var utilgjengelige.

**Tatt til orientering**

---

Leif Gunnar Vigebo, Leder

---

Jan Reidar Bergh-Christensen,  
Styremedlem

---

Kari Log, Styremedlem

---

Jorunn Moi, Styremedlem

---

Per Otto Rasmussen, Styremedlem

Styremøte 25.01.2022 den 25.01.2022 for GISLEMYRVEIEN 2-4  
BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG**

Styreleder	Leif Gunnar Vigebo (sign.)	26.01.2022
Styremedlem	Jorunn Moi (sign.)	26.01.2022
Styremedlem	Kari Log (sign.)	27.01.2022
Styremedlem	Per Otto Rasmussen (sign.)	26.01.2022
Styremedlem	Jan Reidar Bergh-Christensen (sign.)	10.02.2022