

PROTOKOLL FRA Innkalling styremøte 27.09.2022

Organisasjon: GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Dato: 27.09.2022 kl 1800

Sted: Gislestua

Til stede

Leif Gunnar Vigebo, Styreleder Møteleder

Jorunn Moi, Styremedlem

Kari Log, Styremedlem

Jan Reidar Bergh-Christensen, Styremedlem

Fredrik Sikim Melbye, Varamedlem

Gislemyrveien 2-4 Borettslag, Postadresse

Sak nr 20220049 Innkalling

Innkallingen sendt via SBBL portalen

Vedtak:

Ingen merknader til innkallingen.

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20220050 Sakslista

Styreleder gjennomgikk sakslista

Vedtak:

Det var ingen merknader til sakslista.

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20220051 Innkommen post

1. Mottatt krav om ny EGF vedr. "Frigivelse av Vedlikeholdsplanen" .
 1. Samme sak ble avvist mot 9 stemmer av OGF 04.04.22. / Styret er forpliktet til å innkalle til EGF når 10% av andelseierne har signert på et slikt krav. EGF skal avholdes innen en måned etter at godkjent grunnlag er presentert - i dette tilfellet innen 18. oktober 2022
2. Klage over brudd på Husordensreglene mottatt
3. Oversikt over totale prosjektutgifter / ifm skifting taker+ montering/igangsetting vifter og oversikt nye fellesutgifter etter at lånet er konvertert mottatt fra SBBL

Kommentar:

1.2 Styret har besluttet å sende ut et notat til de andelseiere som har signert listen fra Einar Asbjørnsen vedrørende krav om ny EGF. Styret erfarer at andelseiere trekker seg fra å stå på denne listen. **Følgende formulering i punkt 1.1. under Innkommen post "i dette tilfellet innen 18 okt. 2022" - strykes.**

Et krav om EGF skal ha gyldig grunnlag der minst 10% av andelseierne har signert kravet. Dette er så langt ikke tilfellet.

2.2. Styret har mottatt flere klager der brudd på Husordensreglene er fremtredende klageårsak. Disse følges opp enkeltvis.

3. Styret har gått gjennom oversikten og tar den til etterretning.

Tatt til orientering

Sak nr 20220052 Økonomi

1. Lånet i Nordea er nå konvertert
2. Varsel om økning i fellesutgifter med virkning fom 01.11.2022 ble sendt ut 17.09.22 vedlagt oversikt over sum prosjektkostnader knyttet til skifte av tak / montering av vifter og oversikt fordeling av nye fellesutgifter
3. Status totaløkonomi i SBBL-portalen per 27.09.2022
4. Status totalregnskap tom 27.09.2022
5. Status forholdet mellom resultatregnskap og disponible midler tom 27.09.2022
6. Halvårsregnskap tom 30.06.2022
7. Budsjettarbeid for 2023
8. Annet

Vedtak:

1. Styret gikk gjennom bankens konvertering av lån knyttet til tak- og vifteprosjektet. Styret har funnet dette i orden i forhold til inngått avtale

2. Varsel om økning i fellesutgifter med virkning fom 01.11.2022 ble sendt ut 17.09.22 vedlagt oversikt over sum prosjektkostnader knyttet til skifte av tak / montering av vifter og oversikt fordeling av nye fellesutgifter

3. Styret gikk gjennom totaløkonomi pr. 27.09.2022 og tok dette til etterretning.

4. Styret gikk gjennom totalregnskap t.o.m. 27.09.2022 og tok dette til etterretning.

5. Styret gikk gjennom forholdet mellom resultatregnskap disponible midler t.o.m. 27.09.2022 og tok dette til etterretning.

6. SBBL hevder at det er avsatt kr. 109.461 for lite på fjernvarme. Dette vil bli fakturert ut til beboere så snart Brunata har foretatt avregning. Brunata har mottatt alt av grunnlagsdata fra SBBL. SBBL purret Brunata på avregningen 27.09.2022.

7. Styret gikk gjennom utkast til budsjett for 2023. Endelig vedtak finner sted i styremøtet i november 2022.

8. Ingen andre saker.

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20220053 Punkter som kom opp ifm beboermøte 13.09.2022

1. Styret gav beskjed om at hele borettslaget må bli flinkere til å sortere søppel. Noen klager på lukt i søppelrommet og SP1 finner masse bioavfall som skal i brune dunker, kastet opp i avisdunkene (grønne dunker). Noen andelseiere setter inn enkeltgjenstander/ting som ikke hører hjemme i søppelrommet (se oppslag) og som de selv må ta til godkjent avfalls plass. Styret vurderer å skifte plassering av monitor i søppelrommet slik at vi kan se hvem som driver med denne forsøplingen av felles søppelrom. Beskjed om at de som driver med slikt må skjerpe seg er herved gitt.
2. Styret orienterte om at borettslaget har høy økning i kommunale avgifter og jobber med å finne ut om det kan være feilfakturerings - basis sammenligning avleste og rapporterte vannverdier (i slutten av desember hvert år) og de mengder borettslaget er fakturert for
3. Vår strømleverandør til fellesarealene Hafslund overtatt av Fortum fra våren 2022.
 1. Presentasjon av strømgjeldingen sist måned / påvist hvor myndighetenes støtte til borettslag fremkommer på strømgjeldingen / redegjorde for prinsipp for prising av strøm i Fortum basis vår avtale "Aktiv Bedrift". Avventer beslutninger ifm statsbudsjettet for 2023 mht myndighetenes støttetiltak for borettslag og husholdninger
4. Presentasjon og gjennomgang av det samlede prosjektrengskapet knyttet til skifting av taker / installasjon av vifter på taker i borettslaget
 1. Spørsmål avklart underveis
 2. Ingen tilbakemelding på Styrets undersøkelse hos andelseierne mht lukt / støy og annet - svarfrist 9. september 2022
 3. En andelseier meldte om mye støy
 4. Det fremkom spørsmål om det er mulig å slå av viftene om vinteren for å unngå nedkjøling av leilighetene / spare strøm
5. På tide å øke kostnader forbundet med lading av el-bil og bruk av vaskeri igjen
 1. Se sak 6 nedenfor
6. Kort info om status knyttet til frivillig inspeksjon av varmtvannsberedere / en andelseier skulle skifte til "Smart-bereder" og hadde fått støtte med kr. 5000,-
 1. Styret har kontaktet vår VVS leverandør som er positiv til en timebasert avtale der vi gjennomfører frivillig inspeksjon så langt vi har råd til dette og fortsetter igjen når økonomien tillater
 2. Styret tar sikte på å starte opp en slik inspeksjon sammen med VVS leverandøren
7. Dører inn til leiligheter ikke tette (brannører)
8. Flaggning med Pride-flagget på borettslagets flaggstang
 1. Blandet tilbakemelding på beboermøtet
9. Flere parkeringsplasser
 1. Nye Parkering-forbudt skilter er kommet ved Fiskåbekken brl. / kan vanskeliggjøre å få parkert for dem som har bil, men ikke er tildelt parkeringsplass/garasje i borettslaget
 2. Borettslaget har selv sendt anmodning til kommunen om å sette opp parkering forbudt skilt før nedkjøring til undergang etter sykkelparkeringsplass i sydøstenden av 2-er blokka og i krysset inn til borettslaget begrunnet i fremkommelighet for utrykningskjøretøyer
 3. Undersøke med kommunen om borettslaget kan få kjøpt eventuelt leid ball-løkke til parkeringsformål / hva ville det koste og hvordan kan dette ordnes?
10. Linolium i trappeoppganger
11. Innhente tilbud for rens av luftkanaler
12. Dato for dugnad (se protokoll fra siste styremøte under eventuelt og sak nedenfor)
 1. Noen mente styret burde skjerpe kravene til hva som ble ansett for deltakelse på dugnad

Kommentar:

1.0. Veldig viktig at alle beboere sorterer egen søppel iht retningslinjer gitt fra Avfall Sør - se oppslag i søppelrommet

2.0. Styret jobber fortsatt med denne saken ifm budsjettering 2023 og eventuelle krav om for mye innbetalt avgift til Kristiansand kommune (tallene ift egne avlesninger / innrapporterte tall stemmer ikke helt med de tallene som er benyttet ift fakturering av vann)

3.0. Oppfølging av OGF sak 04.04.22 som ble henvist til beboermøte - svar på spørsmål ble gitt underveis. Under dette kravet ble det også redegjort for hva Styret har gjort ift stigende rente (jfr. møte med renteekspert hos Nordea)

4.3. Innrapportert til Ventec som følger opp overfor aktuell andelseier

4.4. Styret har undersøkt fordeler og ulemper mht. til å stenge viftene på taket om vinteren. Ventec sier følgende: "Det skal jo være en minimums ventilasjon, får jo eller lukt, råte skader på bad og sopp/mugg problemer. I tillegg er det ugunstig for viftene å få varm/fuktig luft (kald motor som ikke går vil da kunne få kondensproblemer, med påfølgende jordfeil problemer). Eventuelt ha et stengespjeld.".

5.1. Se sak 7 i sakslisten.

7.1. Norlock gikk gjennom alle branndører knyttet til fellesarealer i 2020 og nødvendige tiltak på disse ble gjennomført da

Gjennomgang av branndører knyttet til den enkelte leilighet, prioriteres sammen med annet utestående arbeid.

8.1. Saken tas opp igjen på neste styremøte der vedtak fattes

9.2 Se punkt 9 under saken "Oppdatering pågående saker"

9.3 Styret vil kontakte 8-er blokka for å få mer tyngde i en eventuell søknad om å leie eventuelt kjøpe ball-løkka til parkeringsformål - Styret jobber med saken

10.0. Styret har vurdert legging av linoleum i alle trappeoppganger. Styret legger saken på vent inntil økonomien vesentlig bedrer seg og interessen for tiltaket veier tungt samlet sett

11.0. Styret jobber med saken

12.0. Se sak 8 nedenfor - Tidspunkt for dugnad høsten 2022 settes til uke 43 (24. til 28. oktober).

Tatt til orientering

Sak nr 20220054 Oppdatering pågående saker

1. Status skifting tak begge blokker / tilbakemelding fra beboere ift innsigelser mht utført arbeid - frist 09.09.2022
 1. Prosjektet er gjennomført, godkjent og avsluttet
 2. Ingen innsigelser fra andelseiere på utført arbeid i distribuert undersøkelse
2. Status vifter tak begge blokker / tilbakemeldinger fra beboere ift lukt / støy / annet - frist 09.09.2022
 1. Prosjektet er gjennomført og godkjent.
 2. Fortsatt pågår justeringer av pådrag vifter / avklaring hvor eventuell kloakk-lukt kommer fra i den enkelte leilighet
 3. Styret vurderer inngå serviceavtale med Ventec
3. Status nytt fotballmål ball-løkka
4. Status planlagt frivillig VVS inspeksjon varmtvannsbereder mht aquastopp/ vannvakt
5. Planlegge brannøvelse høsten 2022 i samarbeid med KBR
 1. KBR tilbyr hjelp et stykke ut i oktober 2022
6. Status gi beskjed til IF at takprosjektet er ferdig og at borettslaget planlegger en frivillig gjennomgang av varmtvannsberedere mht aquastopp/vannvakt
 1. beskjed om dette sendt forsikringsansvarlig SBBL 19.09.2022 som videreformidler dette til IF og ber om tilbakemelding / møte ift budsjettering premie for driftsåret 2023 / har varslet at borettslaget vurderer alternativ leverandør hvis ikke IF kommer med et akseptabelt tilbud
7. Status skifting av balkongdør
 1. Avventer ny levering etter feilmåling / har tatt denne leveransen opp med SP1 ift deres underleverandørledd
8. Status prisoverslag /tilbud fra TK Elevator Norway ifm oppdatering på heisene
9. Status foreslåtte parkering forbudt skilt knyttet til Gislemyrveien 2-4 brl
 1. Søknad sent til kommunen 02.09.2022

Kommentar:

1.0. Takprosjektet er gjennomført, godkjent og avsluttet

2.0 Vifteprosjektet er gjennomført og godkjent.

3.1. Styret jobber med saken og undersøker kommunens krav til fotballmål plassert på ei balløkke i Kristiansand kommune.

4.1. Styret jobber med saken.

5.1. Styret fremmer ønske om brannøvelse med KBR i uke 42.

5.2. Styret jobber med å utarbeide prosedyre mht ansvar og gjøremål når brannalarmen går

6.1. beskjed om dette sendt forsikringsansvarlig SBBL 19.09.2022 som videreformidler dette til IF og ber om tilbakemelding / møte ift budsjettering premie for driftsåret 2023 / har varslet at borettslaget vurderer alternativ leverandør hvis ikke IF kommer med et akseptabelt tilbud

7.2. Forventet leveringstid er ca. 8 uker, regnet fra 01.09.2022.

8.1. Styret jobber med saken.

9.2. Søknad sendt til kommunen 02.09.2022 vedrørende plass mellom sykkelparkering og undergang 2-er-blokka syd-øst, og krysset mellom blokkene. Søknad begrunnet i fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Tatt til orientering

Sak nr 20220055 Økning av satser knyttet til lading av el-bil og bruk av vaskeri i borettslaget

Strømutgiftene har økt siden vi sist økte disse satsene (10.03.2022). Myndighetene har iverksatt støttetiltak for strømpriser utover 70 øre/kwt målt opp mot et gjennomsnitt per måned og begrenset i omfang med et tak per måned som for husstander er 5000 kwt. Dette temaet er under politisk behandling og styret avventer statsbudsjettet for 2023 der man kan se hva som blir myndighetenes støtteordninger fremover i tid.

1. El-bil ladning
2. Bruk av vaskeri

Innspill fra beboere

Vedtak:

Inntil annen beskjed gis, vil følgende satser gjelde fra 1. oktober 2022. Se oppslag for nye satser.

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20220056 Dugnad høsten 2022

Ref. protokoll fra møtet 30.08.2022 - under pkt. "Eventuelt"

Tidspunkt for dugnad høsten 2022 er fastsatt til:

- Utsendelse av invitasjon til dugnad / ansvar
- Liste over oppgaver som ønskes løst ved dugnad / ansvar for utarbeidelse og intern info
- Liste over påmeldte og hvilke oppgaver de ønsker å løse / henge oppslag - hente inn
- Har vi utstyr og verktøy nok til dugnaden
- Fordeling av oppgaver ifm dugnaden
- Skal vi ha noe å spise/drikke under/etter dugnaden
- Annet

Se fordeling av oppgaver internt i styret / hvem gjør hva

Vedtak:

Tidspunkt for dugnad høsten 2022 settes til uke 43 (24. til 28. oktober).

Styret vurderer opplegg for mat og drikke ut fra oppmøte.

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20220057 Eventuelt

Kommentar:

1. Sykkel- og vognboder ryddet og klargjort for vinteren.

Tatt til orientering

Leif Gunnar Vigebo, Styreleder

Jan Reidar Bergh-Christensen,
Styremedlem

Kari Log, Styremedlem

Jorunn Moi, Styremedlem

Fredrik Sikim Melbye, Varamedlem