

## Referat – styremøte i Solbakken 2 sameie Nr. 3-2013/2014

<b>Sted:</b>	Hos Anne i Elgråkket 48 A
<b>Tid:</b>	Mandag 26. august 2013 kl. 19:00
<b>Neste møte:</b>	Mandag 23. september 2013 hos Carl Andreas i 46 E

Saker behandles fortløpende pr. e-post i perioden.

### DELTAKERE:

Styreleder	Kurt-Jarle Niltveit
Styremedlem	Sturle Nilsen
Styremedlem	Carl Andreas Moen
Styremedlem	Anne Sydness
Styremedlem	Ann-Mari Niltveit

Styret var beslutningsdyktig med 5 stemmeberettigete til stede

### Godkjenning av innkalling, sakliste og referat:

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Godkjenne innkalling</b> Innkallingen ble godkjent uten merknader</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Godkjenne saklisten</b> Det ble meldt inn en sak til eventuelt. Saklisten ble godkjent uten merknader.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Referat fra forrige møte</b> Møtereferatet fra møte nr. 2 ble godkjent ved signering.</li></ul>

### Rapporterings/orienteringsaker:

Saksnr.	Vedt.nr.	Sak
<b>O-6</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ny avtale med Canal Digital</b> Carl Andreas Moen, som er styrets kontaktperson mot Canal Digital har vært i kontakt med dem for å få informasjon om når vi kan forvente å få montert de nye dekodeerne. Canal Digital er forsinket, men er nå i gang med å montere i de borettslag og sameier som har bestilt før oss. De monterer fortløpende og regner med at vi vil få dette mot slutten av september, muligens litt inn i oktober. Dette må vi informere om i neste rundskriv, på facebook og på hjemmesiden.</li></ul>
<b>O-7</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Tilstandsrapport/ vedlikeholdsplan fra OPAK.</b> Tilstands- og vedlikeholdsrapporten fra OPAK ble oversendt styret bare noen få timer før vårt møte og styret hadde følgelig ikke fått mer enn skumlest rapporten før møtet. Vi fikk sett på de store linjene og kan i første omgang konkludere med at det ikke er de helt store kostnadsbombene i vente de nærmeste 10 årene. Den største kostnaden er utvendig maling av husene, som vi skal gjøre neste år. Rapporten blir grundigere behandlet i neste møte.</li></ul>
<b>O-8</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Endring av parkeringsregler på gjesteparkeringen</b></li></ul> <p><b>Denne saken er informert til beboerne gjennom rundskriv.</b></p> <p><b>Unntatt offentlighet på websiden.</b></p>

<b>O-9</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Asfaltering</b> Den bransjen har sin høysesong om sommeren, men nå er det snart vår tur til å få besøk. Ann-Mari er i kontakt med noen firmaer som snart kommer på en befaring for å kunne gi riktig pristilbud. I løpet av høsten vil nødvendig asfaltering være utført.</li> </ul>
<b>O-10</b>	<b>3.1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gjennomgang av brannvern</b> 18. juni hadde vi feiere på besøk, samtidig ble det avholdt et møte med Oslo Brann- og feiervesen ang. brannsikkerhet og brannvern i sameiet vårt. Det ble påpekt en del mangler i vårt HMS arbeid. Det samme ble påpekt i OPAK rapporten. Dette er et viktig arbeid som styret vil prioritere utover høsten og vinteren for å få dette på plass og sikre at vi har gode rutiner for dette i fremtiden.</li> </ul> <p><b>Vedtak 3.1: Vi vil samarbeide med brannvesenet for å gjennomføre en spørreundersøkelse for å kartlegge brannsikkerheten. I tillegg må vi utarbeide en branninstruks, evakueringsplan med definerte møtepunkter, en oversikt over hvem som evt. trenger assistanse ved en evakuering. Vi må forsikre oss om at alle har godkjente røykvarslere og brannsløkkingsutstyr. Innføre en årlig rutine for bytting av batterier i røykvarslere. Vi bør vurdere å montere brannstiger til 2. etg. Leilighetene, spesielt i de husene hvor de i realiteten utgjør en 3. etg.</b></p>

### Diskusjons- og vedtakssaker:

Saksnr.	Vedt.nr.	Sak	Frist	Ansvar
<b>22/13</b>	<b>3.2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Økonomi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regnskap</b> Vi hadde bedt om å få regnskapsrapporter for årets første 6. måneder til dette møtet, noe regnskapsfører ikke hadde ferdig på grunn av ferieavvikling. Det vi fikk var til og med periode 5, mai.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Vedtak 2.6:</b> Den resultat- og balanserapporten vi fikk er etter styrets mening verdiløs for oss, uten budsjettallene og en underlig periodisering. Dette er ikke bra nok. Vi har instruert regnskapsfører om å sende oss regnskapsrapporter så fort en måned er ferdig ført. Til neste møte vil vi ha tilgang på fullt regnskap med hovedbok.</p>	<b>Neste møte</b>	<b>KJN</b>
<b>23/13</b>	<b>3.3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Utvendig maling/ vedlikehold av husene</b> Vi har skjøvet dette foran oss til vi nå tar fatt på høstsemesteret. Vi skal avklare og planlegge dette ned til minste detalj, slik at det «bare» er å gjennomføre prosjektet neste vår/ sommer. Vi må avklare fargevalg, valg av type maling, hva skal den enkelte male selv, hva skal vi sette bort til et firma? Vi må planlegge organiseringen av malingen, kvalitetssikring av det arbeidet som utføres.</li> </ul> <p><b>Vedtak 3.3:</b> Styret vedtok å gå for et fargevalg som fortsetter tradisjonen med at vi har tre forskjellige farger/ nyanser på husene, men ikke nødvendigvis de fargene vi har i dag. Styret ble enige om å presentere to alternativer for beboerne. Det innkalles via et rundskriv til et allmannamøte hvor sameierne kan se alternativene og gi sin rådgivende stemme til valg.</p>	<b>ASAP</b>	<b>KJN</b>
<b>24/13</b>	<b>3.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maling av garasjene</b> Garasjene er overmodne for utvendig maling. Det burde strengt tatt gjøres i år. Tilstanden på en del vannbord er meget dårlig, dvs. råtne bord. Dette må byttes. Så er vi tilbake på sak 23. Hvis vi skal bytte farger på husene skal vi vel sannsynligvis heller ikke ha den samme gule fargen på garasjene.</li> </ul> <p><b>Vedtak 3.4:</b> Garasjene tåler også vente med å bli malt til neste sommer. Det må byttes enkelte bord uansett. Garasjene males da i de samme fargene som blir valgt for husene. Dette organiseres som en egen dugnad for de som faktisk disponerer garasjene.</p>		

25/13	3.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orden utenfor boligene</b> OPAK rapporten bemerker at det er noen av seksjonene som ikke ser bra ut rent ordensmessig, med mye rot utenfor boligene, det være seg ting som burde ha vært kjørt på avfallsplassen og busker som vokser inntil husveggene, ustelte hager som minner om «jungel», markiser som er fillete og sjuskete. Hvis sameiet ikke ser ryddig og bra ut vil det ha konsekvenser for de som eventuelt vil selge. Slikt vil trekke verdien ved et salg ned. Verre er det at trivselen ved å bo her blir lavere ved at noen få ikke holder det i orden rundt seg.</li> <li>• <b>Vedtak 3.5:</b> Vi har både vedtekter og husordensregler vi kan støtte oss på for å kreve at seksjonseiere holder sine seksjoner i orden. Enkelte seksjoner har blitt tilskrevet uten at dette har hjulpet. Vi fortsetter å følge opp inntil forholdene forhåpentligvis er i orden. Dersom dette ikke fører fram finnes det sanksjons muligheter.</li> </ul>	Løpende	KJN
26/13	3.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Katter</b> Katter og kattehold i sameiet vårt har vært et problem og en irritasjonskilde i mange år. I gamle referater fra sameiermøtene kan man lese om mye klager på dette. Det har denne sommeren blitt observert flere kattunger i sameiet, som tyder på at det ikke blir mindre katter. Kattene går fritt rundt, det resulterer i avføring overalt, beboere har fått ødelagt hagemøbler og annet av katteurin, kattene jager småfuglene, noe som har resultert i vi har mye Skjærer isteden for kvitring fra spurv denne sommeren.</li> <li>• <b>Vedtak 3.6:</b> Vi må prøve å få en dialog med disse få beboerne som skaper all denne misnøyen. Vi må bevisstgjøre for dem at dette ikke greit for flertallet i sameiet. Av en eller annen grunn er ikke katter underlagt de samme regler som for hunder, båndtvang ol. Det er rapportert om katteeiere som setter ut mat utenfor boligene. Det vil bli slått hardt ned på, det er ikke bare katter som får seg et måltid mat da. Vi må se på muligheten til å søke regress hos katteeierne for ødelagte eiendeler. En dyreeier er ansvarlig for sitt dyr.</li> </ul>		
27/13	3.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eventuelt: Klage fra beboer på trehyttebygging</b> Fra en beboer mottok vi et brev med klage på bygging av trehytte i veien på nedsiden av vårt sameie.</li> <li>• <b>Vedtak 3.7</b> Styret behandlet dette brevet og denne klagen og konkluderte med at dette ligger utenfor vår eiendom og vår jurisdiksjon. Beboer besvares med dette som grunnlag og at vi ikke kan bruke ytterligere resurser på dette.</li> </ul>	ASAP	KJN

---

Kurt-Jarle Niltveit, leder

---

Sturle Nilsen, styremedlem

---

Carl Andreas Moen, styremedlem

---

Anne Sydness, styremedlem

---

Ann-Mari Niltveit, styremedlem