

Protokoll fra styremøte 23. august 2021

Boligselskap: AS Maridalsveien 205 (7038)

Klokkeslett: 19:00

Sted: Maridalsveien 205

Møtedeltagere: Ellen Halsbog Lange, Oddbjørn Hansen, Jorun Lunestad

Signert av: Ellen Halsbog Lange /s/, Oddbjørn Hansen /s/, Jorun Lunestad /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Sak 2

Spyling av avløpsanlegget i 2022

Oppfølging av styresak 6, styremøte 20.01.2021 der det ble vedtatt at vi gjennomfører spyling av avløpsrørene til neste år.

Gravoc har levert et pristilbud på 211.420 inkl mva. Det foreslås av tilbudet aksepteres og at spylingen gjennomføres 1. kvartal 2022, hvis Gravco har ledig kapasitet.

Forslag til vedtak

Enstemming vedtatt.

Vedtak

Enstemming vedtatt.

Vedlegg

1. Gravco-Tilbud-Vedlikeholdsspyling.pdf

Sak 3

Etablere takterasse

Forslag fra vaktmester om å vurdere å lage en felles terrasse på taket. Han ser for seg et område på ca. 200 kvm med sittegruppe og grillområde som alle beboere kan bruke.

Det kan la seg kombinere med å lage et grønt tak med store plantekasser for å øke lokal biodiversitet og også håndtere overvann. Oslo kommune jobber med å lage en tilskuddsordning for etablering av grønne tak, og det finnes allerede Grønne midler og Midler for urbant landbruk som muligens gjelder denne typen tiltak.

Vedtak

Det er ikke rom for denne type investeringer de nærmeste årene. Styret mener at innebærer risiko for ytterligere setningsskader hvis vi tilfører gården økt vekt på taket.

Sak 4

Ekstra innbetaling på lån

Vi har solgt en garasjeplass. Det foreslås at salgssummen på 320.000 kr brukes til å foreta en ekstra innbetaling på gårdens lån.

Forslag til vedtak

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Enstemmig vedtatt.

Sak 5

Utfasing av hjemmesiden

OBOS har varslet at hjemmesideløsningen vi bruker legges ned fra neste år. De anbefaler at vi går over til å bruke Vibbo til å informere beboerne. Styreleder har overført deler av informasjonen fra hjemmesiden til Vibbo. Det foreslås av arbeidet fullføres i løpet av høsten. Beboerne informeres via oppslag om Vibbo.

Skal vi beholde domenet vi har i Webhuset eller si det opp?

Vedtak

Vi går over til Vibbo i 2022. Styreleder går på kurs for å lære om løsningen og fullfører overføringen av informasjon fra hjemmesiden. Vi undersøker muligheten til å beholde domenet og videresende til Vibbo-siden

Sak 6

Rettelser i gårdens vedtekter

Det er foretatt en gjennomgang av vedtektene for å rette opp faktafeil, samt forslag ny tekst i to punkter slik at de samsvarer med endringene som har blitt gjort i

Borettslagsloven. Endringene legges fram for avstemming på generalforsamlingen i 2022.

Vedtak

Enstemming vedtatt.

Vedlegg

1. rettelser-vedtektene.pdf

Sak 7

Presisering av punkt 4.2 i vedtekstene Aksjonærens vedlikeholdsplikt

Aksjonæren har plikt til å vedlikeholde vindusflater, mens gården har ansvaret for utskiftning av vinduer. Det har kommet opp spørsmål hvor ansvaret for "punktering av vinduer" faller.

Her er lovverket utklart, og vi ser at andre borettslag er delt i hvordan de tolker det.

Om vi velger å se på punkterte vinduer som aksjonærens plikt eller ikke, bør vedtektene presiseres så det ikke er tvil om hva som gjelder.

Vedtak

Saken legges fram for avstemming på generalforsamlingen i 2022.

Sak 8

Redusere renholdet på sommeren

I dag har vi renhold av fellesområdene tre ganger i uken, året rundt. Som et sparetiltak foreslår styreleder at i 2022 reduserer vi renholdet til to ganger i uken i juli og august.

Vedtak

Enstemming vedtatt.

Sak 9

Økonomisk rapport 30.06.2021

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Andre inntekter, kr 34 606,- er salg av bod, utleie, garasjeleie og salg av nøkler.

Driftskostnadene i perioden har vært kr 295 421,- over budsjett.

Kostnader til drift og vedlikehold, og energi/fyring er hovedårsaken til avviket. Kostnader forsikring har vært noe høyere enn forventet.

Arbeidskapitalen er svekket siden årets start, men likviditeten i boligselskapet er god.

Forslag til vedtak

Rapport gjennomgått og godkjent.

Vedtak

Rapport gjennomgått og godkjent.

Vedlegg

1. Økonomisk rapport 30.6.2021.pdf

Sak 10

Serviceavtale på heis

GM Heis har gått konkurs, vi inngår ny serviceavtale med Schinder som gjelder fra 01.09.2021. Pris: 12.280 eks mva i året.

Forslag til vedtak

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Enstemmig vedtatt.

Sak 11

Anlegge en ny plass for gjesteparkering

Vi har et tilbakevendende problem at folk tjuvparkerer i bakgården ved p-plass 15. Vi holdt av å anlegge en p-plass der for å skape luft/avstand til leilighet 109 sin terrasse.- Styreleder foreslår at vi lager en offisiell plass der som blir plass 16, og at vi bruker den til gjesteparkering. Vi har et stort behov for flere parkeringsplasser, men som gjesteparkering vil ulempen for 109 ikke bli så stor som om det var en ordinær utleieplass. Dagens gjesteparkering, plass nr 1, kan da brukes til ordinær utleie.

Vedtak

Behovet for gjesteparkering har økt. Vi beholder plass 1 som gjesteparkering og anlegger ny p-plass 16 som også blir gjesteparkering.

Sak 12

Endringer i husordensreglene

Det foreslås å gjøre to endringer i husordensreglene for å rette opp faktafeil.

Punktet "Bruk av callinganlegg"

Følgende avsnitt tas ut siden porttelefonene er permanent utkoblet:

"Det er ikke tillatt å foreta inngrep i porttelefonapparatene som er installert i leilighetene. Ved flytting av apparatet ved oppussing og lignende må derfor vaktmester kontaktes."

Punktet "Bruk av balkong"

Nåværende tekst:

"Aircondition-aggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong. Slike anlegg skal ikke føre til støy for naboer. Styret skal varsles i forkant av installasjonen. Se vedlegg på gårdens hjemmeside for spesifikasjoner."

Endres til:

"Aircondition-aggregat og varmepumpe kan installeres på egen balkong. Slike anlegg skal ikke føre til støy for naboer. Styret skal varsles i forkant av installasjonen."

Vedlegget ble fjernet fra hjemmesiden for flere år siden, det var utdatert.

Forslag til vedtak

Korreksjonene legges fram for generalforsamlingen for avstemming og godkjenning.

Vedtak

Korreksjonene legges fram for generalforsamlingen for avstemming og godkjenning.