

Protokoll fra styremøte 27. oktober 2025

Boligselskap: SAMEIET VANNKANTEN STAVANGER (1704)

Klokkeslett: 17:00

Sted: Fellesrommet

Møtedeltagere: Sigrunn Aasen, Arne Bernt Dahle, Terje Netland, Odd Bjørn Meling, Geir Lillegraven

Signert av: Sigrunn Aasen /s/, Arne Bernt Dahle /s/, Terje Netland /s/, Geir Lillegraven /s/, Odd Bjørn Meling /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

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

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak

Saksliste og innkalling godkjent

Sak 2

Vedlikehold

Status på planlagt og pågående vedlikehold

Vedtak 30. september 2025 – Orientering om arbeid, så langt tas til etterretning.

Det bestilles fasadevask for 11 og 15 i henhold til mottatt tilbud

Styre ber om tilbud/bestiller vask av tak 11 og 15 for å kunne iverksette vedlikehold på tak og takhatter som allerede vedtatt. Det innhentes pris på fasadevask 27.

Beslutning om gjennomføring fasadevask 27 gjøres per. e-post i styret.

Vedtak 27. oktober 2025 – Status og plan for videre arbeid tas til etterretning.

Notater fra møtet

Fasadevask

Ferdig i henhold til opprinnelig plan. Det er bestilt vask i henhold til planlagte tillegg inklusiv vegg bygg 27. Ytterlig vask utover gjennomført og bestilt vurderes etter gjennomgang av ikke vaskede fasader.

Takhatter

Styre oppfatter det som viktig (kritisk) at arbeid med takhatter (bygg 11 og 15) gjennomføres så raskt som før vinteren 2025/26.

Pakninger i ytter-skyvedører

Erfaringen fra stormen Emy er at det i enkelt leiligheter er problemer med tetning i skyvedører som blir utsatt for sterk vind og rein. Det jobbes videre med å avdekke og utbedre dører som potensielt kan ha dette problemet.

Vedtak

Status og plan for videre arbeid tas til etterretning.

Saken følges opp senere.

Sak 3

Kostnader

Styret gjennomgår kostnadene i budsjettforslaget fra OBOS Eiendomsforvaltning (OEF).

Styret har lagt inn forventede kostnader for planlagte vedlikeholdstiltak, eventuelle endringer i leverandøravtaler og andre endringsønsker. Planlagt større vedlikeholdsprosjekt er beskrevet i kommentarfeltene.

Forslag til vedtak

Styret har lagt inn kostnader for kommende år og budsjettet gir et rettmessig bilde av boligselskapets kostnader neste år.

Notater fra møtet

Kostnader knyttet ordinær drift og ekstraordinært arbeid ble gjennomgått.

Ordinær drift

Kostnadsnivå 2025 videreføres. Det tas høyde for kostnadsøkninger, blant annet økt styrehonorar og eksterne gartner tjenester.

Ekstra ordinært vedlikehold

Det er fortsatt behov for dekke inn oppakumulert vedlikeholdsunderskudd i 2026.

Fasadevask og takhatter nevnes spesielt.

Vedtak

Inngår i budsjettarbeidet 2026.

Sak 4

Felleskostnader

Styret vurderer om det er behov for å justere felleskostnadene og legger inn eventuelle endringer på Styrommet. Felleskostnader som er knyttet til en konkret kostnad er justert fra OEF, men endringen må vedtas av styret.

Forslag til vedtak

Det foreslås å endre felleskostnadene med [angi prosent] fra [legg til dato]. Eventuelle felleskostnader som er knyttet til en konkret kostnad justeres iht. forventet kostnad (budsjett). Styreleder informerer OEF om vedtaket.

Eller

Styret foreslår å fortsette med dagens felleskostnader. Eventuelle felleskostnader som er knyttet til en konkret kostnad justeres iht. forventet kostnad (budsjett). Styreleder informerer OEF om vedtaket.

Notater fra møtet

Styret begrenser økning av Felleskostnader til 5%. Videre at ekstraordinær innbetaling til vedlikehold/vedlikeholdsfonn fra 2024 og 2025 videreføres i 2026.

Vedtak

Det foreslås å øke Felleskostnader med 5%, samt viderføre ekstraordinær innbetaling til vedlikehold/vedlikeholdsfonn på samme nivå som 2025.

Sak 5

Budsjett

Styret behandler budsjettet og tilpasser iht. vedtaket om felleskostnader. Budsjettet låses for redigering ved å trykke på «Lås budsjett».

Forslag til vedtak

Budsjettet vedtas slik det foreligger på Styreverrommet i kolonnen "Budsjett 20XX".

Notater fra møtet

Budsjett inntekter og kostnader ble gjennomgått og vurdert i et helhetlig perspektiv.

Styrets budsjettforslag ivaretar og sikrer ordinær drift, inndekking av akkumulert vedlikeholdsunderskudd og avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedtak

Budsjettet vedtatt med justeringer og endringer som ble gjennomgått i møtet 27.10. 2025.

Vedlegg

1. 1704 Budsjettbrev.pdf

Sak 6

Vedlikeholds- og bærekraftsmodul på Styreverrommet.no

For å sikre at styret sørger for et godt planmessig, økonomisk og bærekraftig vedlikehold foreslås det at boligselskapet tar i bruk vedlikeholds og bærekraftmodulen på Styreverrommet.

Det å tenke bærekraftig kan gi boligselskapet økonomiske besparelser i form av blant annet:

- Lavere forsikringspremie
- Tilgang på grønne boliglån med lavere rente
- Lavere energiforbruk i form av energieffektive bygg

Vedlikehold- og bærekraftmodulen, alt på ett sted på Styrerommet:

Styret vil enkelt kunne holde oversikt over byggets tilstand, planlegge for fremtidig vedlikehold og tiltak.

Styret kan:

- Registrere tilstand for bygninger og uteområde, samt legge inn tiltak
- Legge inn historikk for gjennomførte tiltak og dokumentasjon
- Få råd og tips for bærekraftige valg
- Se og redigerer leverandøravtaler som er inngått
- Finne artikler for tips og råd.

Kostnad:

Styret har tilgang til å legge inn alle data selv kostnadsfritt.

Planlegging av tiltak fram i tid og mulighet til å ta ut egen vedlikeholdsplan som rapport, krever oppgradering til betalt versjon. Pris iht. prislisten. I denne versjonen er det i tillegg inkludert to webinarer pr år med OBOS Prosjekt med fokus på vedlikehold og bærekraft.

Bistand:

Trenger dere svar på spørsmål om vedlikeholds- og bærekraftmodulen, vedlikeholdsplan eller energikartlegging, kontakt OBOS Prosjekt på e-post: opas@obos.no

Forslag til vedtak

Styret tar i bruk vedlikeholds- og bærekraftmodulen på Styrerommet.no. Det avtales også å inngå avtale om den oppgraderte versjonen for fremtidig planlegging inkludert to webinarer pr år med OBOS Prosjekt.

Notater fra møtet

Det er ønskelig å komme i gang med muligheter og gevinster Vedlikeholds og bærekraftsmodulen i Styrerommet antas å gi.

Vedtak

Styret ønsker å ta i bruk Vedlikeholds og bærekraftsmodulen i Styrerommet.

I første omgang er målsetningen å ta i bruk de åpne/tilgjengelige funksjonene i løsningen. På sikt kan styret vurdere å ta i bruk tilleggsmoduler som innebærer ekstra kostnader.

Saken følges opp senere.

Sak 7

Utvidelse av kajakkstativ nr. 11

Ble kontaktet av Per Ove Foss i nr 19. Han savner plass til kajakkene sine. Plassen hans i nr 11 er tatt av Frode Hesby i nr 15 etter at vi diskuterte saken i styret. Frode Hesby sine kajaker lå i garasjen ved nr 25. Jeg påtok meg saken og de ble fjernet.

Nå er kajakk stativet fullt og Foss ønsker å sette opp en ekstra løsning på veggen i nr 11 til dette.

Det er god plass og han kan gjøre dette, men sameiet må dekke kostnadene med de profilene som må til for dette.

Notater fra møtet

Styrets leder orienterte om historikk og forutsetning for dagens kajakkløsning i Siriskjeret 11:

* Dagens installasjon for oppbevaring av kajaker ble etablert på forespørsel fra beboer(e)

* Styret gav sin tilslutning til kajaklager på følgende betingelser/forutsetninger:

- En beboer er ansvarlig for installasjon og bruk av avsatt areal
- Oppbevaring skal ikke påfører Sameiet kostnader og/eller ansvar
- Brukerne må selv utføre arbeid og dekke kostnader knyttet til tiltaket

Kommentarer i styremøte

Plass til ytterligere kajakklagring må vurderes opp mot behov for sykkelparkering.

Kostnader knyttet til en eventuell utvidelse må dekkes av brukerne.

Vedtak

Styret svarer på spørsmål fra beboer. Svaret vil være i tråd med styrets oppfatning av historikk og ansvar for dagens løsning. Svar sendes styret og videreformidles til ansvarlig beboer, Vegard Moen og spørsmålstillen.

Vedlegg

1. Bilde nr11.jpg

Sak 8

Eventuelt

* Sykkelparkering med låst dør

* Infoskriv til beboere, målsetning er utsendelse i november, aktuelle info. saker:

Forslag til vedtak

Notater fra møtet

Sykkelparkering med låst dør

Styret er kjent med gjentatte tyveri av sykler og sykkelutstyr. Det er ønskelig å etablere 2 x avlåst sykkelparkeringer. Dvs. parkeringsrom som låses opp med beboers husnøkkel og dører som låser seg selv.

Infoskriv til beboere

Målsetning er utsendelse i november, aktuelle info. saker:

- Fremtidig bruk av Vibbo
- Brannvern
- Fasadevask
- Initiativ sosiale arrangementer

Vedtak

Sykkelparkering med låst dør

Styre vedtok å innhente pris på to -2- avlåste sykkelparkeringer i bygg 15 og 27.

Behov utover dette vurderes på et sener tidspunkt. Dersom pris på tiltak er innenfor rimelighetsvurdering iverksettes tiltaket umiddelbart.