

Velkommen til årsmøte



Ekstraordinært årsmøte 2019

11.11.2015

Styret 2019

Jan Helge Maurtvedt, Anders Bjørnesen, Tone Kalstad

Agenda

- 1. Konstituering**
- 2. Orientering om kommende investeringer i sameiet
Inneholder også særskilt orientering om brannvern**
- 3. Husordensregler og avtale for sameiets parkeringsplasser**
- 4. Vedtak om økt pris for sameiets parkeringsplasser**
- 5. Vedtak om økte felleskostnader**
- 6. Innkomne saker**

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder, referent, 2 til tellekorps og 2 protokollvitner
- b) Stemmeberettigede deltagere
- c) Godkjenning av forretningsorden
- d) Godkjenning av innkalling og saksliste og vedtak om at møtet er lovlig satt

Forretningsorden

- Det åpnes for skriftlig endringsforslag på vedtak mens sakene debatteres.
- Endringsforslag skal leveres ordstyrerbordet skriftlig før møteleder setter strek for debatten.
- For å be om innlegg rekker en opp hånda med en finger opp, svarreplikk med to fingre. Det åpnes for to svarreplikker. Møteleder kan begrense taletid dersom behov.

Oppmøte

Oppmøte	A	B	C	D	E
Bølerbakken 1	x	x		x	
Bølerbakken 3	x	x	x	x	
Bølerbakken 5				F	
Bølerbakken 7		x			
Bølerbakken 9		x	x	x	
Bølerbakken 11			x	x	
Bølerbakken 13			x	x	
Bølerbakken 15	x	x	x		x
Bølersletta 2	x				
Bølersletta 4	F				
Bølersletta 6	x		x	F	
Bølersletta 8	x				
Bølersletta 10		F	F	x	
Bølersletta 5	x	x		x	
Bølersletta 7	x		x	x	
Bølersletta 9		x	x		
Kringkollen 15	x		x	x	x

2. Orientering om kommende investeringer i sameiet

Styret har gått gjennom tilstandsvurderingen fra 2013 (www.tyrikollen.no/index.php/2013/10/24/tilstandsvurdering-2013-med-pafulgende-fuktmalinger/) og komplettert listen med styrets egne punkter og egne vurderinger av hva som vil være nødvendig vedlikehold og satt dette i sammenheng med sameiets totale økonomiske situasjon.

Vi presiserer at tiltakene nedenfor ikke er hverken detaljplanlagt eller endelig besluttet. Dette er tiltak vi anser det vil være nødvendig å gjennomføre fremover for å sikre boligverdien i sameiet vårt og som vi må begynne å forberede oss på å gjennomføre.

Tilbakeblikk til oktober 2013

- Rapport utarbeidet av OBOS støttet av Husbanken.
- De tre første (og mest konkrete) tiltakene for sameiet er nå gjennomført.
- Flere enheter har gjort mange av tiltakene for den enkelte enhet, de som ikke har gjort det oppfordres til det.
- *Hva nå?* Rapporten gir ingen sterke videre føringer, dette må vi komme frem til i fellesskap eller med eksterne hjelp.

5 VIDERE FREMDRIFT

Den generelle tilstandsvurderingen vil gi styret i boligsameiet et godt grunnlag for riktig prioritering av fremtidige vedlikeholdsoppgaver. I det etterfølgende er en mulig fremdrift for tiltakene skissert:

- ✓ 1. Ytterligere kartlegging av drenering
- ✓ 2. Utskiftning av drenering
- ✓ 3. Utskiftning / kamera inspeksjon av bunnledning
4. Hyppigere vedlikehold av fellesarealer
5. Supplere dagens belysning utendørs
6. Ytre vedlikehold av vaskeriet

Anbefalt videre fremdrift for hver enkelt enhet.

1. Skifte originale sluk
2. Skifte varmtvannsbereder
3. Skifte originale soilrør
4. Skifte originale stengeventiler
5. Generell kontroll og måling av elektrisk anlegg.
6. Skifte vinduer
7. Etterisolering av fasader.
8. Installere varmepumpe
9. Skifte/male skadet kledning

Ettersom det ikke er tatt en vurdering av hver enkelt enhet, anbefales tiltakene ovenfor utført avhengig av alder og tilstand i hver enkelte enhet.

Periodiske vedlikeholdsoppgaver:

- Årlig utbytting av batterier til røykvarslere og sjekk av brannslukningsapparat/brannslanger i alle boenheter.
- Inspeksjon av tak, beslag, tekking, renner og nedløp 1 gang pr. år.
- Årlig rens av utvendige kummer.

Gjennomføring av større vedlikeholdsoppgaver er en krevende og ofte kostbar prosess. For å få en best mulig utnyttelse av resursene, anbefales boligsameiet å benytte profesjonell hjelp i gjennomføringen.

OBOS Prosjekt A/S har lang erfaring med slike prosjekter og kan bistå boligselskapet med blant annet med anbudsinnhenting, kontraktsinngåelse kontroll med gjennomføringen av tiltakene.

Felles brannvarslingsanlegg

Tiltak	Beskrivelse og styrets vurdering	Når (Forslag) / prioritet	Estimert kostnad
Felles brannvarslings- anlegg	Styret legger frem resultatene av brannvernundersøkelsen presentert på sameiets facebookside på møtet. Det er ikke lovkrav om felles brannvarslingsanlegg for vårt sameie, men det er krav om at vi jobber systematisk med brannforebygging i hht Forskrift om brannforebygging (FOB) og internkontrollforskriften (IKF).		Ingen

- Hvordan jobbe systematisk med brannforebygging?
 - 1. Sette mål
 - 2. Kartlegge (Risikoanalyse)
 - 3. Planlegge
 - 4. Gjennomføre

Kilde: <https://brannvernforeningen.no/siteassets/pdf/boligselskap/boligselskap-tasikkerhetenpaalvor-webversjon.pdf>

Annet særlig relevant lovverk og veiledninger:

Forskrift om brannforebygging, FOB - <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710>

DSB sin veileder til FOB:

<https://www.dsb.no/lover/brannvern-brannvesen-nodnett/veiledning-til-forskrift/veiledning-til-forskrift-om-brannforebygging/#forebyggende-plikter-for-eieren-av-byggverk>

Rekkehusbrann er dessverre relevant



i å slukke brann i et rekkehus i Borre i Vestfold lørdag kveld. En person ble funnet livløs inne i en av leilighetene. Foto: /NTB scanpix

Horten, 2017

En person er bekreftet død i en rekkehusbrann i Borre i Horten lørdag. Hele rekkehuset med ti boenheter er totalskadd.

Brann på Tangen - ba naboer lukke vinduer og dører



Drammen,
oktober 2019



2019

Rekkehusbrann Bergen



Slik ser radioen ut etter at den tok fyr. Radioen er av typen Pinell Go eller Pinell Go+. Foto: Oslo brann- og redningsetat

Brannvesenet i Oslo advarer folk etter at de måtte rykke ut til en brann på Bøler.

Tyrikollen, 2017

Mål for brannsikkerhet

- 1. Sameiet skal ikke ha ulykker som medfører alvorlig personskade i fellesarealer.
- 2. Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader.
- 3. Sameiet skal ikke ha branntilløp med spredning som medfører alvorlig personskade i flere enheter.

Brannvern – Forskrift om brannforebygging

Fra DSB sin veileder:

I sameier, borettslag m.m. er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt sameier/andelseier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Sameier og borettslag er ifølge definisjonen i brann- og eksplosjonsvernloven å betrakte som en virksomhet, og har dermed en plikt til systematisk sikkerhetsarbeid etter § 9 i forskrift om brannforebygging.

Seksjonseiers plikter

- Utstyr og installasjoner skal kontrolleres og vedlikeholdes
- Krav om minst en branndetektor i hver etasje
- Minst ett slukkeapparat som kan brukes i alle rom
- Branndetektorer og slukkeapparat skal kontrolleres regelmessig
- Sikkerhetsnivået i bygget skal minst tilsvare byggeforskrift 15. november 1984 nr 1892

Styrets videre arbeid

- Fortsette systematisk arbeid med brannforebygging
- Vurdere behov for årlig brannvernrunde med kontroll av enheter (brannvarslere, slukkeapparater) i felles areal (vaskeriet)

Risikoanalyse

Risikoanalyse - brann

Sist oppdatert 10.11.2019 Styret ved Jan Helge, Tone og Anders

	SANNSYNLIGHET			KONSEKVENS			Sum	Prioritet	Forslag til tiltak	Ansvarlig
	Har skjedd flere ganger	Har skjedd	Kan skje	Kan føre til død	Kan føre til varig skade	Kan føre til midlertidig				
Forhold i virksomheten som kan medføre risiko (farer og problemer)	3	2	1	3	2	1				
Varsling virker ikke eller blir ikke hørt Manglende eller defekt røykvarsler, beboer hører ikke røykvarsleren (barn og eldre). Manglende varsling mellom boenhetene.		x		x			6	1	1. Hver boenhet skal ha en fungerende røykvarsler i hver etasje. Styret anbefaler at disse er seriekoblede. 2. For å sikre tidlig varsling til naboer installeres seriekoblede røykvarslere mellom enhetene i rekka. 3. Styret gjennomfører av kartlegging av tilstand i rekkene i form av spørreundersøkelse.	1. Eier 2. Brannansvarlig rekke
Brann sprer seg over loft Vi har ikke brannskiller på loft og over tak. En utviklet brann vil potensielt spre seg svært fort.			x	x			3	1	1. Prioritere tidlig varsling for å redde liv --> seriekoblede røykvarslere på loft mellom enhetene i rekken. 2. Kartlegge hvor det er brannskiller i dag. Ikke aktuelt med brannnetting, da det er svært kostbart og også må gjøres i forlengelse av brannskiller i enhetene.	1. Brannansvarlig rekke 2. Styret
Slokkeutstyr er ikke tilgjengelig ved branntilløp Det er krav til fungerende slokkeutstyr i hver boenhet. Kravet er enten husbrannslange, 6 kg. ABC-apparat eller tilsvarende kapasitet. Det er også et risiko forbundet med at slokkeutstyret ikke er vedlikeholdt, eller at beboer ikke klarer å håndtere slokkeutstyret.		x			x		4	1	1. Styret gjennomfører kartlegging av tilstand hos beboerne i form av spørreundersøkelse 2. Styret innhenter tilbud på kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr som et tilbud til beboerne. 3. Den enkelte beboer foretar kontroll etter NS3910 hvert kvartal. 4. Styret vil vurdere å minne beboerne på kontroll hvert kvartal.	1. Styret 2. Eier 3. Styret
Rømning - soverom i 2.etg kan ikke evakueres ved brann Soverom i 2. etg: barnefamilier, eldre eller andre med funksjonsnedsettelse kan ha utfordringer med evakuering fra 2. etg.			x	x			3	2	1. Hver enkelt boenhet må vurdere om rømningsveiene er tilstrekkelige og gjøre tiltak som følge av det. 2. Brannvernansvarlig på rekka bør ha høvelig oversikt over behovet for assistanse ved en hendelse og rapportere dette til styret, som del av styrets kartlegging.	1. Eier 2. Brannansvarlig rekke
Rømning - soverom i kjeller kan ikke evakueres ved brann Kjeller: Beboere som benytter kjeller til soverom, og ikke har egen utgang: evakuering gjennom vindu. Kanskje aldri testet, blokkert av snø på vinteren mv.			x	x			3	3	1. Hver enkelt boenhet må vurdere om rømningsveiene er tilstrekkelige og gjøre tiltak som følge av det. 2. Brannvernansvarlig på rekka bør ha høvelig oversikt over behovet for assistanse ved en hendelse og rapportere dette til styret, som del av styrets kartlegging.	1. Eier 2. Brannansvarlig rekke
Rømning - uklart om alle i rekken er evakuert Ved et branntilløp med spredning bør vi være sikre på at alle i rekken er evakuert.		x		x			6	4	1. Styret foreslår at hver rekke har en brannvernansvarlig. 2. Det skal gjennomføres rekkevis brannøvelse en gang i året. 3. Det skal være avtalt møtested ved evakuering.	1. Eier 2. Brannansvarlig rekke 3. Brannansvarlig rekke
Brannårsaker- elektrisk brann oppstår Elde på elektrisk anlegg, feil bruk av elektrisk utstyr og lading er alle risikoområder.			x	x			3	5	1. Styret legger ut brannverntips og -råd på hjemmesiden til sameiet.	1. Styret
Brannårsaker - komfyrbrann oppstår Komfyrbrann sto for nesten halvparten av uttrykningene til Oslo brann- og redningsetat i 2018. Det er krav til komfyrvakt når kjøkkenet pusses opp.		x		x			6	5	1. Styret anbefaler at alle enhetene vurderer å gå til innkjøp av komfyrvakt.	1. Eier
Adkomst for brannvesenet blir hindret En brannbil har ikke plass til å kjøre på stikkveiene, og er avhenging av stå i gata for slangeutlegg til rekkene som ikke ligger direkte til gatene. Ved mye snø samt parkering i gatene om vinteren vil dette kunne være en hindring. Bilene trenger 3,5 meter i bredde, samt at det skal være maks 50 meter til objekt.		x		x			6	5	1. Både styret og beboere må varsle kommunen om snørydding og brøyting dersom det er behov på vinteren.	1. Styret

Overordnet foreslår styret at hver rekke har en brannvernansvarlig. I denne rollen ligger:

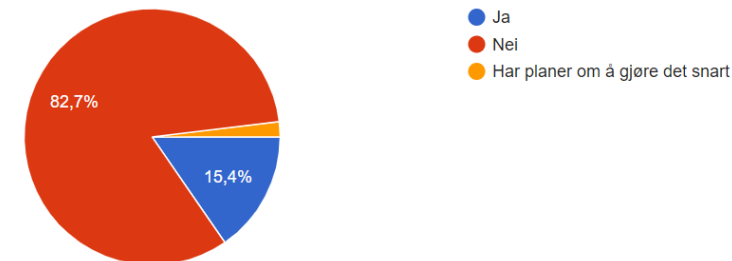
1. Bidra til at rekka har avtalt møteplass ved en hendelse.
2. Bidra til at rekka gjennomfører brannøvelse.
3. Montere seriekoblede røykvarslere i rekka.
4. Bidra til styrets kartlegging av brannrisiko

Hva er situasjonen i Tyrikollen per nå?

- Undersøkelse gjennomført fra medio september-medio oktober 2019.
- 52 av 75 boenheter – 69% - har svart

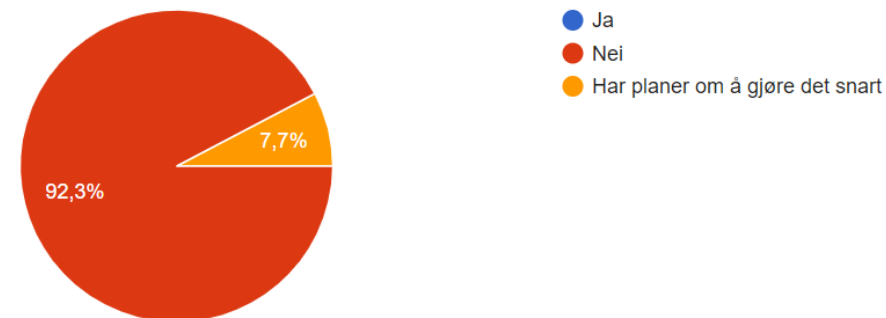
Har rekken snakket om felles røykvarslere på loftet?

52 svar



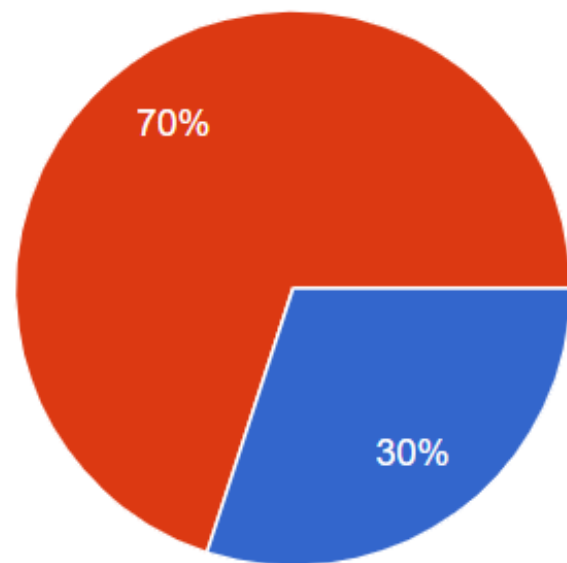
Har hele rekken montert seriekoblede røykvarslere på loftet?

52 svar



Har du røykvarsler på ditt loft?

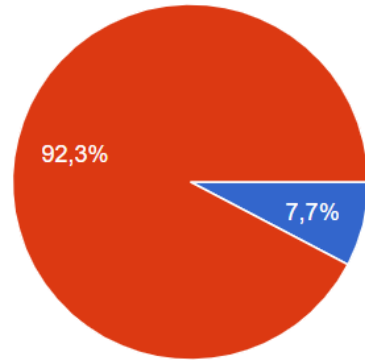
50 svar



- Ja
- Nei

Har rekken gjennomført brannøvelse siste år?

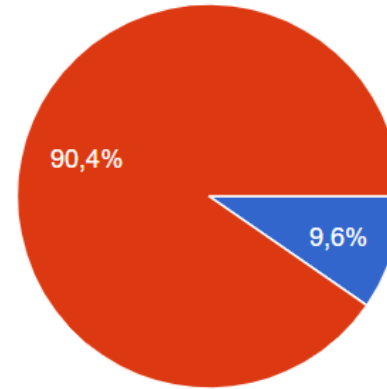
52 svar



● Ja
● Nei

Har rekken avtalt møtested i tilfelle brann?

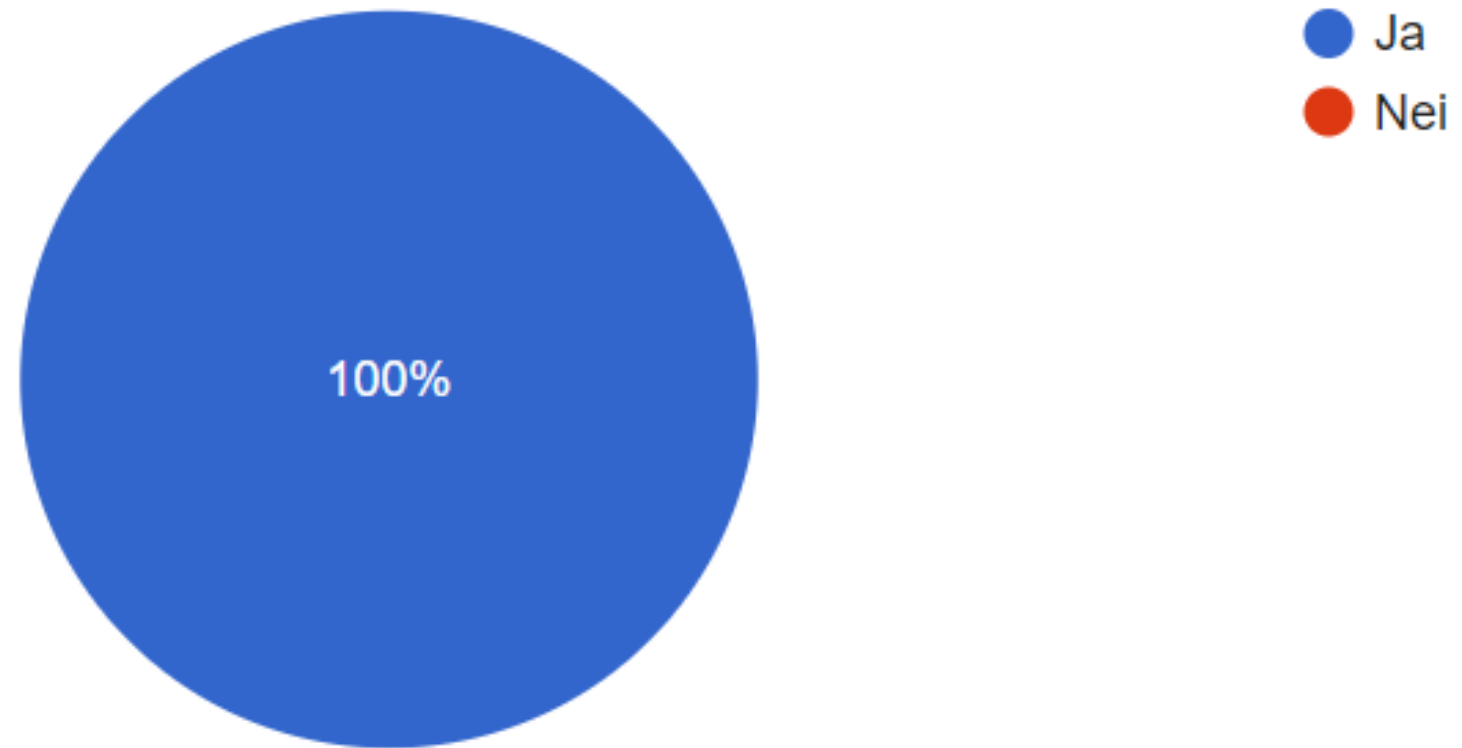
52 svar



● Ja
● Nei

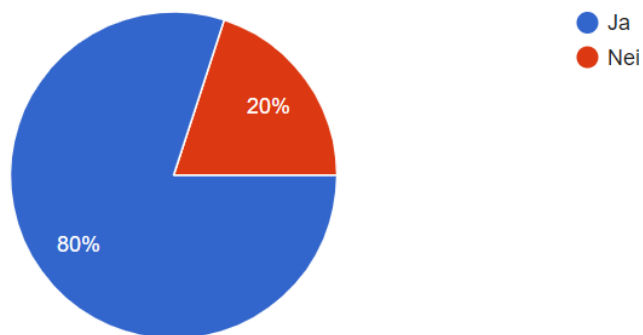
Har du brannslukningsapparat eller annet slokkeutstyr i din bolig?

52 svar



Har du kontrollert slukkeutstyret i samsvar med leverandørens anvisning slik at det fungerer som forutsatt?

50 svar



NS-3910 Skjema for kontroll/serviceintervaller av håndslukkere Tillegg A. (normativt) Korrigert etter endring i juni 2006

Vedlikehold skal utføres etter følgende intervaller:

Type håndslukker	Visuell kontroll utføres av eier/bruker (hvert kvartal)	Kontroll Standardens tillegg B		Service (***) Standardens tillegg C (+ evt. tillegg D)
		Bolig	Øvrige	
Vann, skum og vannbasert *)	**)	Hvert 5 år	Årlig	Hvert 5 år
Pulver (trykkladd)	**)	Hvert 5 år	Årlig	Hvert 10 år
Pulver (med patron)	**)	Hvert 5 år	Årlig	Hvert 10 år
CO ₂	**)	Hvert 5 år	Årlig	Hvert 10 år

*) Hvis produsentens anbefalinger for bytte av skum er hyppigere enn vedlikeholdsintervallet i tabellen; skal produsentens anbefalinger følges.

***) Visuell kontroll skal minimum utføres hvert kvartal. Hyppigheten av en slik kontroll skal også vurderes ut fra hvilket miljø apparatet er plassert i, og hvilket risikoobjekt de er ment å beskytte. Hyppigere kontroll enn hvert kvartal kan derfor være aktuelt.

****) Apparatets alder regnes fra det året den er/har blitt utplassert i brannobjektet (huset/leilighet/bygget) altså, om et trykkladd pulverapparatet er 10 år eller mer, skal det gjennomføres service (tillegg C) av apparatet før en eventuell kontroll (tillegg B) kan utføres.

Vedlikehold av slukkeutstyr består av tre nivåer:

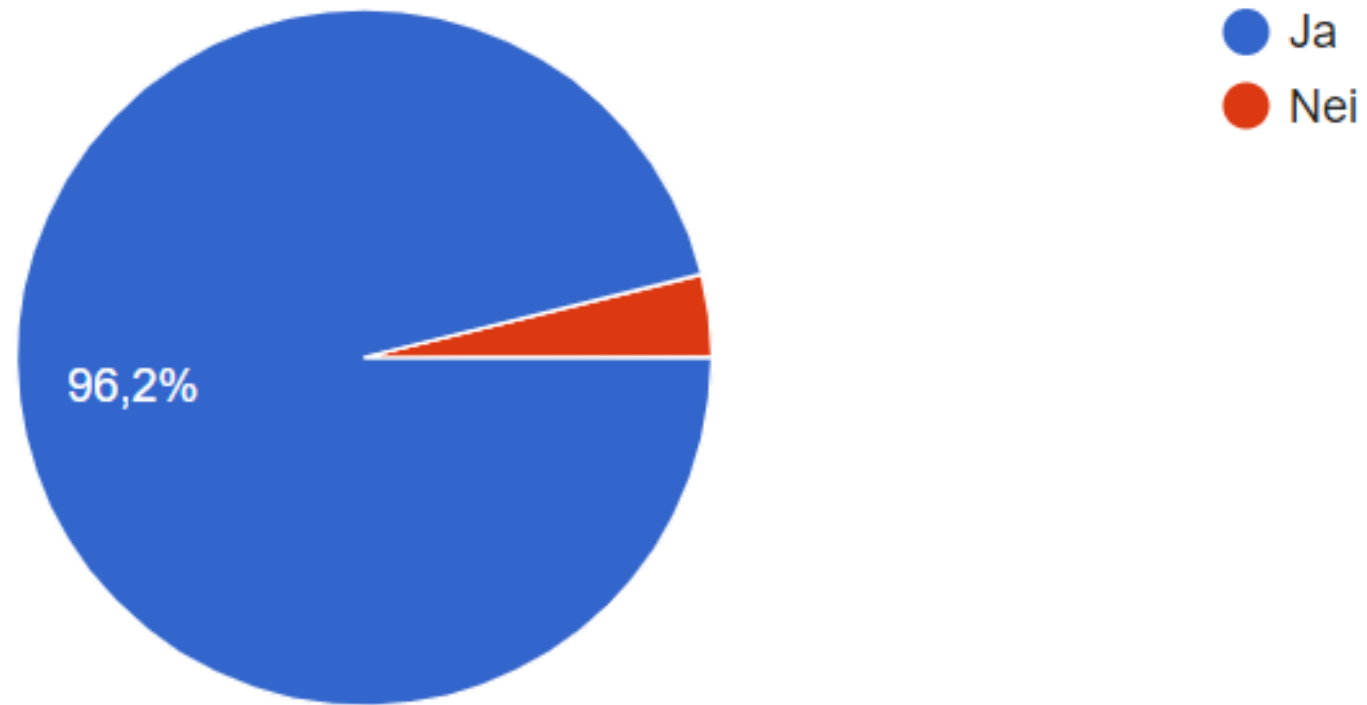
1. Visuell kontroll av slukker består av følgende: (eier/brukers ansvar)

- Er slukkeren plassert på "angitt sted" (kjenner alle i husstanden/bedriften til angitt sted?).
- Er slukkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slukkerens bruksanvisning leselig? Vender bruksanvisningen ut i rommet?
- Har slukkeren synlig skader?
- Slukker med trykkindikator, er trykket på det grønne feltet?
- Er sikringsplinten intakt og plombert?
- Er datoen for kontroll/service utgått? (se etikett på slukkeren)
- Kontroller at det ikke er fremmedlegemer i utløpsdysen på slukkeren
- Pulverslukkeren snues på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre/føle at pulveret er løst/flyktig.

Om det oppdages feil på slukkeren skal kontrollør/servicefirma kontaktes.

Har du røykvarsler ("detektor") i hver etasje?

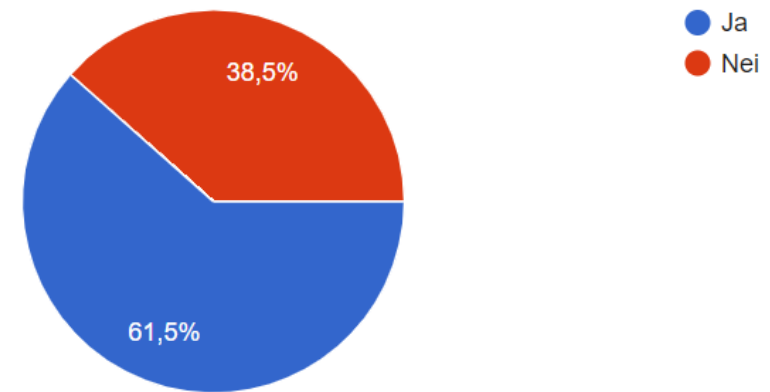
52 svar



Mange har røykvarsler
tilknyttet alarmsentral,
men mange har ikke.

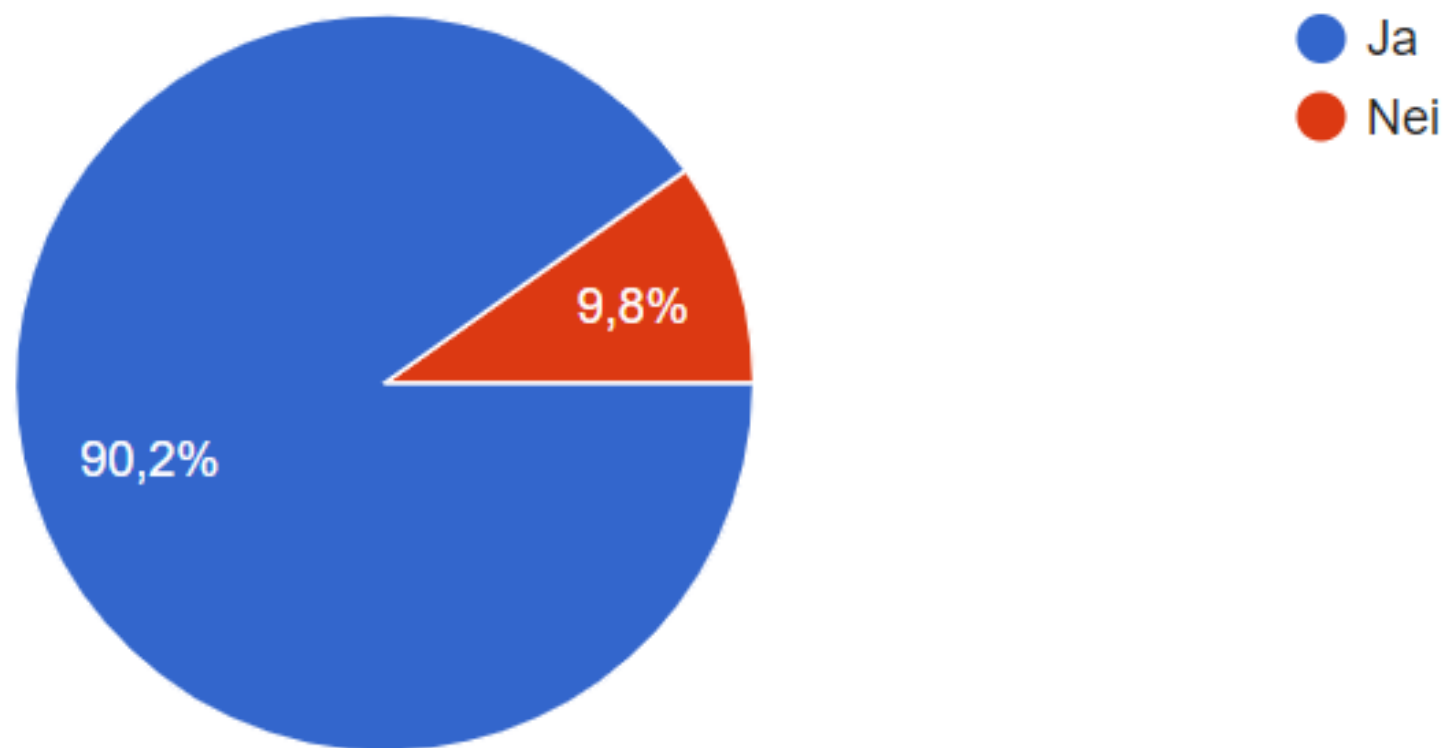
Er røykvarsler tilknyttet alarmsentral/boligalarm?

52 svar



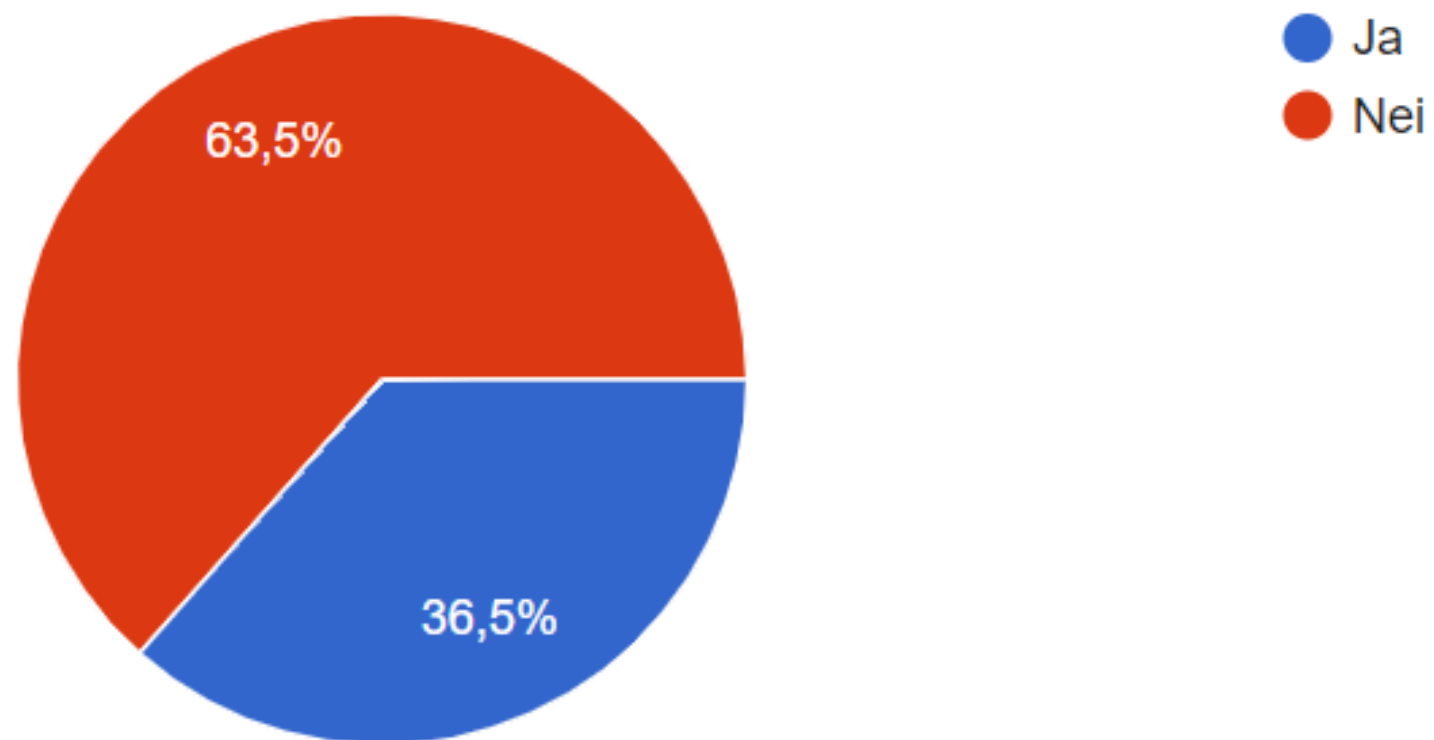
Har du funksjonelle rømningsveier ut av din bolig?

51 svar



Har du komfyrvakt?

52 svar



Oppsummering brannvern

- Styret anmoder hver rekke om å utpeke en brannvernansvarlig.
- Styret anmoder hver rekke om å montere seriekoblet røykvarsler på loft og i alle enheter.
- Styret anbefaler hver rekke om å avtale et møtested og gjennomføre en brannøvelse.
- Styret kommer til å jobbe systematisk videre med brannvern.

Investeringer

Ny gressklipper	Sameiets gressklipper er fra 2003. Antatt levetid er 20 år, men den kan havare / ha redusert driftsstabilitet i årene som kommer. Det kan være hensiktsmessig å ha handlingsrom for å kjøpe en ny ved behov.	2023 Ved behov.	40 000,-
Takfornyng	<p>Sameiets tak ble skiftet rundt 1995-2001. Vi observerer en god del mose på takene det er ikke utført inspeksjon nylig. Takstein uten vedlikehold har normalt rundt 20 års levetid. En kan påføre en impregnering som livsforlengende (og forskjønnende) tiltak <u>if</u> artikkel på Din side: https://www.dinside.no/bolig/gammeltak-bli-som-nytt-med-takfornyng/61257413</p> <p>For et slikt tiltak kan en legge til grunn en kostnad på 250,- per kvadratmeter tak + mva. Hver enhet har <u>ca</u> 65 kvadratmeter tak, noe høyere for utbygde enheter.</p>	2021-2025 Nødvendig vedlikehold, bør gjennomføres.	75 boenheter x 65 kvm pr enhet x 250 kr pr kvm + <u>mva</u> ≈ 1 500 000,- <u>inkl mva</u> . <u>Ca</u> 20 000 pr enhet.
Forkantbord og takrenner.	<p><u>ifbm</u> takfornyng bør vi også skifte forkantbord (bordet under takrenna) samt rens/bytte takrenner. Uflidde bord skjemmer de fleste av husene.</p> <p>Styret har innhentet estimater:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pris på takrenner med kroker og takfotbeslag: kr. 500,- eks. mva. pr. lm. • Pris på utskiftning av vindskier i 2 høyder ferdig grunnet med vindskibeslag inkl. rivning av gamle: kr. 500,- eks. mva. pr. lm. 	2021-2025	75 boenheter x ca. 7 m hver side x 2 sider = 1050 m takrenne/ forkantbord. 1050 m x (500 + 180) pr m + <u>mva</u> ≈ 900 000,- <u>inkl mva</u> .

	<ul style="list-style-type: none"> • Pris på utskiftning av forkantbord <u>ifbm</u> takrenneutskiftning kr. 180,- eks. mva. pr. lm. • Der hvor forkantbordene skal skiftes bør det også monteres nye takrenner. Demontering og remontering av gamle takrenner koster nesten det samme. • Prisene forutsetter at det er stillaser på stedet. 		
--	--	--	--

Vindskier	<p><u>Ifbm</u> takfornyng bør vi også skrape og male eller bytte vindskier. Uflidde bord skjemmer mange av husene.</p> <p>Styret har innhentet estimater:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pris på utskiftning av vindskier i 2 høyder ferdig grunnet med vindskibeslag inkl. rivning av gamle: kr. 500,- eks. mva. pr. lm. 	2021-2025	<p>Noen hus har flere vindskier pga høydeforskjell, totalt 42 stk, hver er 8 meter.</p> <p>500 pr lm. x 42 stk x 8 meter + mva ≈ 200 000,- inkl mva.</p>
Vindskier på vaskeriet.	Kan skiftes på dugnad eller tas <u>ifbm</u> jobben nevnt over.		Ca. 16 lm á 500,- eks mva ≈ 10 000,- inkl mva.
Pipehatt (kun et lite tak over pipeløpet)	<p>Sameiet har nylig fått montert to pipehatter til 7750,-. Ved infoskriv juni 2019 skrev vi: Som nevnt på sameiermøtet, er det nylig gjort en prøvemontasje av en pipehatt (tak over pipeløpet, ikke skifte av pipebeslag). Vi vil gjerne høre om det er flere som har hatt problemer med fukt/sot som renner rundt feieluke i kjelleren. Send i så fall melding til styret.</p> <p>Styret har mottatt ønske fra kun to beboere til som ønsker pipehatt til tross for tidvis kraftig regn i perioden. Vår anbefaling er å gjennomføre disse to, og for øvrig utsette dette til pipebeslag må tas og gå for pipebeslag med pipehatt.</p>	To gjennomføres på vedlikeholdsbud sjett 2020, resten utsettes	15 000,- inkl mva.
Pipebeslag (hele stålbeslaget rundt pipen)	Sameiet antar å få mer innsikt i tilstand for pipebeslag ved takfornyng. Ingen meldinger om lekkasjer er mottatt, antas å være holdbar noe lenger, men vi bør begynne å spare til å skifte disse.	2023-2028	581 250,- (pris fra pipehatt, har bedt om prisoverslag på dette men ikke fått)
Komplett pipefornyng	Pipene er av relativt god mur-kvalitet, og vi har ikke observert sprekker i selve konstruksjonen hos noen, men skulle det dukke opp problemer må pipeløp fornyes innvendig.	Utsettes	Prisestimer foreligger ikke

Sittebenker	Sameiet har 8 sittebenker, alle av nokså dårlig kvalitet. Styret ønsker å kjøpe 8 nye litt kraftigere benker. Anslagsvis 2500,- pr stk.	Tas over vedlikeholds- budsjett 2020	20 000,-
Gjerder og porter	Styret har gjennomført befaring med gjerdeleverandør og anbefaler utbedring diverse porter og gjerdesegmenter for ca 89 500,- + mva	Tas over vedlikeholds- budsjett 2019	110 085,-
Belysning gang- og stikkveier	OBOS-rapporten 2013 påpeker at det er mørkt ved sameiets stikkveier. For å utbedre dette trengs en belysningsplan og et montasjearbeid. Et estimat kan være 3 strømmålere med skap á 20 000, 10 lyspunkt på hvert tun á 10 000,-, montasjearbeid/anlegg á 10 000,- per punkt.	2021-2028	3 x 20 000,- + 30 x 10 000,- + 30 x 10 000,- = 660 000,-
Lekeplasser	Sameiet har 3 lekeplasser. Utstyret bør oppgraderes til dagens standard, men enkle oppgraderinger kan utføres i mellomtiden/på dugnad. Antatt behov rundt 50 000,- per lekeplass.	2022-2025	150 000,-
Elbillading	Styret har mottatt et fåtall ønsker om elbillading, men har ingen konkrete planer per nå. Det kan være aktuelt å oppgradere parkeringsplassene vi eier med lademuligheter eller ladeplasser langs gatene rundt sameiet, men kostnader for dette er ukjent per nå. Se neste sak.	Utsettes	Ukjent
SUM kjente tiltak	Tiltak til vedlikeholdsbudsjett holdes utenfor.	Lekeplasser Belysning Pipebeslag Takfornyning Takrenner, bord Vindskier	150 000 + 660 000,- + 580 000,- + 1 544 000,- + 900 000,- + 210 000,- = 4 044 000,-
Per boenhet	75 boenheter		= 53 920,-
Per måned	Dersom beløpet fordeles over 5 år 60 mnd		≈ 900,-

- Dagens felleskostnad ligger på nøkterne 2 250,- Dette dekker akkurat daglig drift, og sameiet har tidligere lånefinansiert nødvendige tiltak og har betydelig lån. For å sikre midler til nødvendig og verdibevarende vedlikehold fremover, foreslås det å avsette midler. Styret anbefaler en sparetakt som tilsier at tiltakene over kan utføres i løpet av de neste 5 årene. Tiltakene nevnt over utgjør 53 920,- per boenhet. Fordelt over 5 år innebærer det en økning i felleskostnader på 900 kr per måned. Andre økte inntekter som f.eks parkeringsplasser kan komme til fratekk.
- Styret konkluderer med at sameiet bør øke sine inntekter for å kunne gjennomføre noe større vedlikeholdsoppgaver fremover.

Forslag til vedtak:

- *Årsmøte tar orienteringen til etterretning*

3. Husordensregler og avtale for sameiets parkeringsplasser

- **Bakgrunn:**
- Dagens husordensregler og vedtekter omfatter ikke regler for parkeringsplassene. Enkelte beboere er sågar ukjent med at plassen ligger på sameiets grunn og tilhører sameiet. Styret tolker *§ 10 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som gis av styret.* dit hen at styret kan gi en instruks for dette.
- Det er ingen bestemmelser i Eierseksjonsloven som sier noe om hvordan sameiet skal disponere parkeringsplassene ut over §25 om tilrettelegging for elbillading og §26 om tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
- Det er så vidt styret bekjent ingen gjeldende leieavtale mellom den som disponerer parkeringsplassen og sameiet. Fremleie av plassene er ikke regulert.
- Styret vedlikeholder en venteliste på tyrikollen.no, men det er svært lite omløp på plassene.
- Flere beboere har ytret ønske om at flere av plassene skal bestykkes med elbil-ladeinfrastruktur. En kan også vurdere å etablere ikke-personlige ladepunkter i gaten.

Utkast til instruks for parkeringsplasser

1. Parkeringsplassen kan kun benyttes til oppstilling av bil.
2. Reparasjoner og vask av kjøretøyer på parkeringsplassen er ikke tillatt.
3. Utleieren har ikke ansvar for skade som bilen måtte bli påført når den står parkert.
4. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for gjenstander, søppel og avfall.
5. Bilen skal parkeres slik at den skaper minst mulig problemer for andre.
6. Det er ikke tillatt å parkere uregistrert bil/ bil uten skilt på parkeringsplassen.
7. Parkeringsplassen er forbeholdt eier av en boligseksjon i Tyrikollen. Ved salg av bolig bortfaller retten til parkeringsplass. Leietager plikter å si opp avtalen.
8. Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplassen.
9. Leieren er selv ansvarlig for snørydding av den parkeringsplass han disponerer.
10. Maks lengde på bilen er 5,5 meter.
11. Styret fører venteliste for plassene.
12. Leie for parkeringsplassen innkreves av forretningsfører den 1. i hver måned.
13. Partene har gjensidig oppsigelsesrett med 1 måneds frist, gjeldende fra den 1. i måneden, dog må det vises til vesentlig mislighold om utleier skal kunne si opp.
14. Hver enhet kan bare disponere en parkeringsplass.

3. Husordensregler og avtale for sameiets parkeringsplasser

Forslag til vedtak

- *Beboerne tar instruksen til etterretning.*
- *Styret har i hht husordensreglene §10 fullmakt til å endre ordlyd i parkeringsinstruksen.*
- *Styret anmodes om å utarbeide en avtale mellom sameiet og leietager av parkeringsplasser. Dersom leietager unnlater å akseptere avtalen frafaller retten til parkeringsplass og styret kan tildele denne til neste på listen.*

Parkeringsplasser, innkommet forslag

Til Styret i Tyrikollen Boligsameie,

Jeg har nå lest igjennom papirene til ekstraordinært sameiemøte 11.

November, og synes at det er flott at Styret nå setter fokus på nødvendige utbedringer, brannsikkerhet og instruksjoner for bruk av parkeringsplasser.

Det er imidlertid noe jeg reagerer kraftig på :

Styret ønsker en økning i leieinntekter på P-plasser fra Kr. 600 til Kr. 3.000/år med følgende argument :

“En leiepris lavere enn dette er i realiteten å la de beboere som disponerer plassene få ett subsidiert gode fra de andre beboerne som ikke nyter godt av parkeringsplass”.

Samtidig sies det ingen ting om eventuelle kostnader relatert til de samme parkeringsplassene (altså ikke hvor mye sameiet subsidierer), ei heller sies det ingen ting om hvilke konkrete planer styret har for en oppgradering, herunder vurdering av lademuligheter.

Videre sier man at en økning i fellesutgiftene på Kr. 840 forutsetter at man får en økning i parkeringsleie på Kr. 52.800/år

Dette synes jeg overhodet ikke henger på greip. Det dere i prinsippet sier, er at vi som har fått tildelt en parkeringsplass etter å ha stått på venteliste i mange år, nå plutselig skal bidra til å øke inntektene i sameiet slik at man kan få finansiert nødvendig vedlikehold, med andre ord vi skal nå potensielt bidra med å subsidiere vedlikeholdskostnadene for hele sameiet.

Her bør det etter min oppfatning være ett forhold mellom utgifter og inntekter på P-plassene, og en plan for fremtidig vedlikehold og oppgradering, inkludert lademuligheter.

Jeg er ikke imot at man skal foreta en justering av leiekostnadene, men jeg synes det er helt urimelig at man skal vedta en så sterk økning uten at man har sett på forhold mellom kostnader og inntekter, samt at man har en formening også om fremtidige kostnader, inkludert lademuligheter, og hvordan dette evt. skal finansieres.

Jeg har derfor følgende forslag til alternativt vedtak i denne saken :

- *Prisen for P-plasser settes opp til Kr. 100/måned med virkning fra 1.1.2020*
- *Forslag til videre regulering av leieprisen fremlegges for neste ordinære årsmøte som egen sak hvor styret samtidig redegjør for kostnadene relatert til bruk av P-plassene og legger frem en plan for oppgradering/vedlikehold av P-plassene inkludert lademuligheter for elbil.*

4. Vedtak om økt pris for sameiets parkeringsplasser

- Leiepris for parkeringsplassene er 600 kr / år, 22 stk gir en samlet inntekt på 13 200,- pr år.
- Markedspris for plassene er vurdert etter Oslo kommune sin gjeldende pris for beboerparkering å være 3000 kr / år. En leiepris lavere enn dette er i realiteten å la de beboere som disponerer plassene få et subsidiert gode fra de andre beboerne som ikke nyter godt av parkeringsplass.
- Parkeringsplassene skal være et gode for sameiets beboere, men skal ikke subsidieres av andre beboere som ikke nyter godt av tilbudet. Prisen bør derfor justeres i henhold til dette.

Forslag til vedtak

- *Pris for parkeringsplass økes til 3000,- kr per år med virkning fra 01.01.2020.*

5. Vedtak om økte felleskostnader

- Forutsatt vedtak om økte parkeringsinntekter på $(3000-600) \times 22 = 52\,800,-$ tilsvarende rundt 60 kr per boenhet per måned og orienteringen i sak 2 fremmes følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak

- *Som følge av en plan om å gjennomføre nødvendig bygningsmessig vedlikehold neste fem år økes månedlig felleskostnader i Tyrikollen boligsameie med 840,- til 3090,- pr enhet pr mnd md virkning fra 01.01.2020.*



Tyrikollen
B O L I G S A M E I E

Takk for oppmerksomheten