

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



DYNEKILGATA 15 B O R E T T S L A G

DATO/TID 24.08.15 kl. 18:30

STED Styreverrommet, Dynekilgata 15

DELTAGERE	NAVN	ROLLE	I	M	F
	Are Solberg	Styreleder	x	x	
	Monica Sugar Lovasz	Nestleder	x		x
	Iver Urke Myklebust	Styremedlem	x	x	
	Odd Einar Langeng	Styremedlem	x		
	Olav-Johan Øye	Styremedlem	x	x	
	Hannah Hildonen	Varamedlem	x		x
	May Våtvik	Varamedlem	x	x	
	Kristin Ingebrigtsen	Varamedlem	x	x	
	Paul Hansen	Varamedlem	x	x	
MØTELEDER	Are Solberg				
REFERENT	Kristin Ingebrigtsen				
SIDER	4				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
15/08.24-01	Valg av møteleder og referent Møteleder: Are Solberg Referent: Kristin Ingebrigtsen
15/08.24-02	Godkjenning av nye andelseiere Leil. 814: [REDACTED], overtagelse 26.06.15, salgssum 2.660.000,-. Leil. 209: [REDACTED], overtagelse 10.07.15, salgssum 2.760.000,-. Leil. 901: [REDACTED], overtagelse 02.07.15, salgssum 2.450.000,-. Leil. 903: [REDACTED], overtagelse 06.07.15, salgssum 2.450.000,-. Leil. 310: [REDACTED], overtagelse 05.08.15, salgssum 2.800.000,-. <i>Nye andelseiere godkjennes av styret.</i>

15/08.24-03	<p>Revisjon og/eller oppsigelse av vaktmesteravtale</p> <p>Borettslaget har i dag en vaktmesteravtale med Gårdpass AS i tillegg til avtalen om plenklipping og snømåking. Denne avtalen gjelder jevnlig inspeksjonsrunder med bl.a. skifte av lyspærer og noe søppelplukking begrenset til områdene utenfor dørene. Avtalen spesifiserer også vask av avfallsdunker, men dette har antageligvis aldri blitt gjort. For denne avtalen betaler borettslaget for tiden 9.321,-/mnd., en årlig utgift på 111.852,-. I dette er det ikke inkludert lyspærer eller annet materiell og alt arbeid utenom inspeksjon og avfallsplukking blir fakturert i tillegg.</p> <p><i>Det ble besluttet av styret at avtalen med Gårdpass AS sies opp og Håkon Ringen overtar ansvaret med inspeksjoner, lyspæreskift og søppelplukking som regningsarbeider. Når omfanget av dette arbeidet er kartlagt vil styret se på behovet for en eventuell ny avtale.</i></p>
15/08.24-04	<p>Tilbud om gratis montering og drift av digital oppslagstavle</p> <p>Borettslaget har mottatt tilbud fra Engage AS om gratis montering, drift og forsikring av digital oppslagstavle for oppgangen. I praksis innebærer dette en profesjonell 40/48 tommer skjerm i forsterket ramme og front som henges opp i stedet for korktavle eller tilsvarende. En del av skjermen (litt under halvparten) er reservert for annonser fra lokale tilbydere, mens resten er tilgjengelig for beskjeder og oppslag fra styret (postet via pc, telefon eller tilsvarende), i tillegg til et felt for visning av værvarsel, rutetider for kollektivtransport etc. Oppslagstavlen kan også linkes til borettslagets egne nettsider og/eller Facebook-sider.</p> <p>Styreleder har fått absolutt forsikring om at det ikke ligger skjulte kostnader i dette og at all montering og drift er gratis. Engage AS ønsker imidlertid en bindingstid på 5 år for dette, men kan være villige til å endre på dette kravet dersom det er dette som er det avgjørende punktet.</p> <p><i>Olav-Johan informerte om tidligere problemstillinger i forbindelse med digitale oppslagstavler, blant annet usikkerhet om firmaet som leverte tjenesten i det hele tatt ville komme i gang med prosjektet. Disse problemstillingene ser nå ut til å være uaktuelle. Styret besluttet derfor å akseptere tilbudet fra Engage AS under forutsetning av at det kan monteres to stk tavler. Én plasseres i Plan 1 og en i underetasje.</i></p>

<p>15/08.24-05</p>	<p>Bytte av forretningsfører</p> <p>Det har vært en lang diskusjon både mellom styret og ELBO og innad i styret om bytte av forretningsfører. Før sommeren så det ut til at samarbeidet kunne komme inn i en lettere form, men i løpet av juni ble det klart at ELBO gikk inn for å momsbelegge bruk av vaskeriet med bakgrunn i at borettslaget leier ut parkeringsplasser til andre enn beboerne. Dette fremstår som en svært søkt praksis og det er klaget på dette vedtaket. Det er også slik i dag at styret selv må gå gjennom kontoutskrifter for å lete frem til hvem som har betalt vaskeriavgift eller andre innbetalinger, for deretter å gjøre manuelle betalingsoppfølginger på bakgrunn av dette. Det sier seg selv at en slik praksis ikke kan forsvares i et stort borettslag.</p> <p>Uansett kan disse nye punktene ses som en ny grunn til å ta opp spørsmålet om skifte av forretningsfører. Vi har tidligere mottatt tilbud fra OBOS om forretningsføring til kr. 160.000,- + mva. I sommer har styreleder også innhentet tilbud fra USBL, som lyder på 174.500,- + mva. Begge disse tilbudene inkluderer all normal forretningsførsel med fellesutgifter, regnskap, rapportering, elektronisk fakturagodkjenning og nettilgang for innsyn i regnskap og budsjetter.</p> <p>ELBO har til tross for gjentatte forespørsler gjennom sommeren ikke svart på anmodningen om å komme med et nytt tilbud på forretningsførsel. Vi må derfor legge til grunn deres budsjetterte pris på 268.200,- + mva.</p> <p>Ved et eventuelt skifte av forretningsfører vil borettslaget få en teknologisk oppdatert og kompetent samarbeidspartner og en forretningsfører som kan fungere som en støtte ved planlegging, budsjettering, betalingsløsninger og drift. ELBOs driftsmåte fremstår i dag etter styreleders inntrykk som utdatert og lite fleksibel og har i tillegg til begrenset intern kompetanse også begrenset tilgjengelighet både mht. kontortid og digital tilgang. Et relativt stort borettslag som Dynekilgata 15 bør ha en forretningsfører som er i stand til å møte endringer og utfordringer med støtte og ikke motstand, slik styret har opplevd fra ELBOs side.</p> <p>Det er naturligvis også mulige ulemper ved et skifte. Styret vil selv overta ansvaret for tildeling av parkeringsplasser og får noe merarbeid i forbindelse med overtagelse av andeler ettersom borettslaget fortsatt vil være tilknyttet ELBO mht. forkjøpsrett. Disse oppgavene bør imidlertid kunne løses relativt lett innenfor den kapasiteten styret har i dag. Dette vil også gi styret en bredere kontroll over borettslagets ressurser.</p> <p>Ved styrevedtak om bytte av forretningsfører bør det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i samråd med ELBO og evt. ny potensiell forretningsfører for å stadfeste vedtaket.</p> <p><i>Styret føler at ELBO mangler kompetansen og viljen som kreves for å være en god samarbeidspartner.</i></p> <p><i>Styret besluttet å gå videre med bytte av forretningsfører. Siden flere av styremedlemmene ikke var tilstede ble det besluttet å legge den videre planleggingen til et eget styremøte.</i></p>
<p>15/08.24-06</p>	<p>Eventuelt</p> <p>1: Kort orientering om fremdrift for innglassing. <i>Arbeidene med innglassing av balkongene er godt i gang. Entreprenør har fått godkjenning av styret til å legge informasjon ang. innglassing i postkassene til de andelseierne som ikke har innglasset balkongene sine. Godkjennelsen går ut i mars 2016.</i></p> <p><i>Det legges også ut et skriv ang. service på eksisterende innglassing slik at behov for reparasjon/vedlikehold avdekkes. Det må så tas en avgjørelse ang. hvordan dette arbeidet skal utføres.</i></p> <p>2: Kort orientering om framdrift for regulering av ventilasjonsanlegget. <i>Elektronisk døg- og trykkregulering av ventilasjonsanlegg er nå installert. Styreleder henger opp oppslag i heis og legger ut informasjon på nettside.</i></p> <p>3: Kort orientering om legging av ny fiberkabel fra GET (utført i august). <i>Gravingen som ble utført i august på sørsiden av blokken var entreprenøren BKT som la inn nye kabler for get til borettslaget.</i></p> <p>4: Styreleder bestiller trimming av hekk.</p>

15/08.24-07

Fastsettelse av dato for neste styremøte
31.08.15 kl. 18:30

Oslo, 24.08.15

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Iver Urke Myklebust
Styremedlem

Odd Einar Langeng
Styremedlem

Olav-Johan Øye
Styremedlem