

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



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

DATO/TID 09.02.16 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	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	Iver Urke Myklebust				
SIDER	4				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
16/02.09-01	Valg av møteleder og referent Møteleder: Are Solberg Referent: Iver Urke Myklebust
16/02.09-02	Godkjenning av protokoll fra forrige styremøte <i>Protokoll ble godkjent.</i>
16/02.09-03	Nye andelseiere Leil. 804: [REDACTED], overtagelse 12.02.16, salgssum 3.100.000,-. (Andelen er overtatt på forkjøpsrett av beboer som fra før har leilighet i borettslaget). Leil. 909: [REDACTED], overtagelse 20.02.16, salgssum 2.650.000,-. <i>Nye andelseiere ble godkjent.</i>
16/02.09-04	Vurdering av bruk av forkjøpsrett og styrets oppgaver rundt dette Overtagelsen av leil. 804 på forkjøpsrett er den aktuelle andelseierens tredje kjøp av leilighet i borettslaget på syv måneder. Styret må vurdere om det kan eller bør innføres endringer i vedtektene eller etableres en praksis med begrensning av anvendelse av forkjøpsrett med tanke på spekulasjon. <i>Det ble vedtatt å avvente forslag om eventuelle endringer i vedtektene til etter overføring av regnskapsføring til OBOS. Are sjekker ut hva OBOS vil anbefale. Dersom det anbefales å ha begrensninger i bruk av forkjøpsrett vil dette være naturlig å ta opp som forslag på generalforsamlingen i april.</i>

<p>16/02.09-05</p>	<p>Presentasjon av det nye systemet for administrasjon av parkering Styret overtok ansvaret for parkeringen i borettslaget fra 11. januar. Det er laget nettbaserte løsninger for ventelister og søknad slik at dette nå er tilgjengelig på borettslagets nettsider. Skap for nøkler til garasjer og motorvarmerbokser er montert i styrerommet. Overtagelsen av parkeringen reiser også noen spørsmål som styret må ta stilling til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skal eksterne leietakere sies opp når det er venteliste av interne søkere? • Skal interne leietakere med mer enn én plass sies opp når det er intern venteliste? • Evt. andre problemstillinger som kommer opp. <p><i>Det ble vedtatt at Are legger ut informasjon for å gjøre andelseierne oppmerksom på at deres navn vil bli publisert i ventelisten for parkeringsplasser. Ventelistene er ikke søkbare med vanlige søkemotorer, men hentes opp fra database ved oppslag på siden. Navnene på ventelisten vil derfor ikke lagres utenfor borettslagets egen nettløsning.</i></p> <p><i>Det ble vedtatt å endre reglene for parkeringsplassene til følgende:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Så lenge det er venteliste av interne søkere kan det kun tildeles én parkeringsplass eller garasje plass per andelseier eller ekstern leietager. - Pris for eksterne plasser settes opp til 750,- pr. mnd, fra 650,- i dag. Dette varsles 3 mnd. i forveien. 								
<p>16/02.09-06</p>	<p>Gjennomgang av revidert budsjettutkast Det reviderte utkastet til budsjett ligger vedlagt. Dette er fremdeles å betrakte som et utkast og kan avvike fra det som vil bli fremlagt på generalforsamlingen. I all vesentlighet stemmer imidlertid tallene med det som kan forventes. Som det fremgår vil årets budsjett medføre en betydelig økning av egenkapitalen. Det viktige framover blir å styre etter budsjettet slik at vi unngår underskudd og får et forutsigbart og solid økonomisk fundament å drive borettslaget fremover på.</p> <p><i>Revidert budsjettutkast ble gjennomgått av styret.</i></p>								
<p>16/02.09-07</p>	<p>Utskifting av resterende garasjeporter Styreleder har innhentet nytt tilbud på utskifting av de resterende garasjeportene. Dette ligger vedlagt innkallingen og lyder på 137.800,- inkl. mva. I tilbudet er det ikke priset automatiske åpner (+2900,- pr port) eller manuell lås (+700,- pr. port). Det kan være en fordel å ferdigstille dette anlegget under ett slik at vi unngår å få ulike porter i det tilfelle at portene etter hvert endres eller går ut av produksjon.</p> <p><i>Følgende ble vedtatt:</i> <i>Tilbudet fra Asker og Bærum Garasjeporter AS aksepteres og utskiftingen bestilles for gjennomføring så snart levering og vær tillater det. Det bestilles automatiske portåpner til alle porter, inkl. de nye portene som evt. ikke har i dag. Om andre andelseiere tidligere har måttet betalt for automatisk portåpner selv, vil dette bli refundert til den enkelte. Det presiseres at andelseiere vil få første åpner gratis, mens nye eller ekstra portåpner må dekkes av andelseieren selv.</i></p>								
<p>16/02.09-08</p>	<p>Forslag til igangsetting av vedlikeholdsprosjekter I månedene fremover gjennomføres vedtatte vedlikeholdsprosjekter etter fortløpende styrevedtak. Store prosjekter, der summen overstiger 5% av fellesutgiftene (ca. 250.000,-), settes opp til avstemming på generalforsamlingen. Slik vedlikeholdsplanen er satt opp er det ingen slike store prosjekter, men det kan likevel være en fordel å ha generalforsamlingens støtte til prosjekter over ca. 200.000,-.</p> <p>Styreleder har foreløpig fått gjennomført noen enkle endringer som utskifting av lyskilder i kjellerkorridorer til LED-lamper, utskifting av defekt lysarmatur i ytre inngangsparti, montering av bevegelsesstyrt lys i kjellerkorridor utenfor styrerom og utskifting av brannfarlig elektrisk armatur i berederrum. Dette er endringer som foreløpig føres på løpende uforutsett vedlikehold. Videre foreslås det gjennomført vedlikeholdsprosjekter som angitt i forslag til vedtak:</p> <p><i>Forslag til vedtak (1) om gjennomføring av følgende vedlikehold med kostnadsramme:</i></p> <table border="0"> <tr> <td>• Fuging, tetting og oppretting av aluminiumsdører</td> <td>kr. 15.000,-</td> </tr> <tr> <td>• Ledeskilt til innvendig stoppekran</td> <td>kr. 3.000,-</td> </tr> <tr> <td>• Isolering av kaldtvannsledning i (alle) kott (heisboder)</td> <td>kr. 10.000,-</td> </tr> <tr> <td>• Utskifting av kaldtvannsledning i kott/bod i 1. etg.</td> <td>kr. 2.000,-</td> </tr> </table>	• Fuging, tetting og oppretting av aluminiumsdører	kr. 15.000,-	• Ledeskilt til innvendig stoppekran	kr. 3.000,-	• Isolering av kaldtvannsledning i (alle) kott (heisboder)	kr. 10.000,-	• Utskifting av kaldtvannsledning i kott/bod i 1. etg.	kr. 2.000,-
• Fuging, tetting og oppretting av aluminiumsdører	kr. 15.000,-								
• Ledeskilt til innvendig stoppekran	kr. 3.000,-								
• Isolering av kaldtvannsledning i (alle) kott (heisboder)	kr. 10.000,-								
• Utskifting av kaldtvannsledning i kott/bod i 1. etg.	kr. 2.000,-								

- Merking av brannskap med plogskilt, alle etasjer kr. 20.000,-
- Merking av slangetilkobling i bøttekott, alle etasjer kr. 5.000,-
- Utskifting av lufteventiler i korridorer, alle etasjer kr. 25.000,-
- Skifte og feste av elektrisk armatur og lampe i bod i 10. etg. kr. 2.000,-
- Skifte kaldtvannskraner til vaskemaskiner i vaskeriet kr. 14.000,-

I tillegg foreslås det at det bestilles og skiftes dør til styrerom og inngangsdør til kjellerkorridor i nordenden av bygget. Utskifting av dør til styrerom ble vedtatt på forrige styremøte, men døren inn til kjellerkorridoren i samme ende er i svært dårlig forfatning og bør også skiftes.

Forslag til vedtak (2):

Dørene til styrerom og inngang til kjeller i nordenden av bygget skiftes til ståldører med brannklasse A60. Kostandsramme for komplett utskifting med alt materiell og arbeid (inkl. låser og håndtak) kr. 25.000,-, hvorav kr. 16.000,- føres på den vedtatte vedlikeholdsplanen og kr. 9.000,- føres på løpende uforutsett vedlikehold.

Det ble vedtatt utskifting og festing av lysarmatur i taket i inngangsparti vest med kostnadsramme på kr. 14.000,-. Da armaturen her var defekt og til dels brannfarlig er dette allerede gjennomført for de mest problematiske armaturene. Kostnaden for dette er lavere enn kostnadsrammen – ca. kr. 4.000,-. Det foreslås derfor at resterende beløp benyttes til utskifting av gammel lysarmatur i indre inngangsparti (ved postkassene). Her er det i dag en kombinasjon av utdatert rørarmatur med løst glass og diverse innsatte spotlys (som ikke virker). Noe av dette vurderes som brannfarlig og annet er ute av drift.

Forslag til vedtak (3):

All lysarmatur i indre inngangsparti byttes ut til innfelt LED-armatur som passer i himlingssystemet (60x60 cm elementarmatur). De himlingsplatene som i dag har innfelt/defekt spotlys skiftes til samme type LED-armatur slik at det blir lys også ved inngangsdørene til korridorene. Kostnadsramme for utskifting av lys er kr. 18.000,- eks. mva. Det foreslås samtidig at himlingsplatene skiftes ut til tilsvarende, f.eks. Glava Venus A himlingsplate 60x60 cm med en kostnadsramme på kr. 14.000,- eks. mva. Himlingsplatene er i dag i stor grad skitne og preget av forfall og gir et lite innbydende inntrykk i inngangspartiet. Kostnadene fordeles slik at 10.000,- eks. mva. overføres fra utskifting av armatur som nevnt over, mens 22.000,- eks. mva. føres på punktet for utskifting av lysarmatur i korridorer til bevegelsesstyrt (total kostnadsramme kr. 230.000,- inkl. mva).

Lampene i trappekorridorer (på vegg) og i kjellerinngangsparti er i mange tilfeller knust eller på andre måter ødelagt og bør skiftes. Det er samtidig vedtatt å skifte ut til bevegelsesstyrt armatur i korridorer. Vi kan derfor benytte denne anledningen til å skifte ut den nevnte armaturen til bevegelsesstyrte vegg- og taklamper (forslag til modell fremlegges på møtet). Bevegelsesstyrt armatur vil ha et grunnlys slik at korridoren aldri blir helt mørklagt, men vil øke til full lysstyrke når noen beveger seg i korridoren. Dette må ses som del av de samlede ENØK-tiltakene borettslaget kan gjennomføre.

Forslag til vedtak (4):

Lamper på vegg i trappekorridorer samt i tak i kjellerinngang og foran heis skiftes ut til bevegelsesstyrt armatur med grunnlys. Kostnadsramme kr. 45.000,- eks. mva, som føres på utskifting av lysarmatur i beboerkorridorer til bevegelsesstyrt.

Samlet oppsummering av vedtak:

Alle de fire forslagene til vedtak ble vedtatt av styret.

16/02.09-09

Eventuelt

Serviceavtale for heiser:

Borettslaget har i lang tid hatt en serviceavtale for heis med KONE som har vært blant Norges dyreste. Avtalen er reforhandlet av ELBO og endret hos andre lag i ELBO. Styret har avventet signering av avtalen for å vurdere innholdet i avtalen og endringer i drift av borettslaget. Avtalen som er presentert har atskillig bedre betingelser og pris enn tidligere og ser derfor ut til å være en gunstig løsning for borettslaget inntil videre.

Det ble vedtatt å signere en 3-årig serviceavtale for heisene med KONE. Årsprisen for avtalen er kr. 25.000,- eks. mva. for grunnservice og 7440,- eks. mva. for tilleggstjenester (toveis alarmsystem med nødvakivering), totalt 40.550,- eks. mva.

Avtale om heiskontroll:

Forskriftene for heiskontroll (ikke service, men offentlig kontroll av heisanlegg) er endret slik at det nå er mulig for private aktører å utføre den toårige lovpålagte heiskontrollen som kommunen tidligere hadde eneansvar for. Boretslaget har mottatt tilbud fra Inspecta AS, som er den eneste private aktøren på dette markedet i Oslo foreløpig. Deres tilbud vil gi en omtrentlig halvering av kostnadene for heiskontroll.

Det ble vedtatt å signere avtale om heiskontroll med Inspecta AS. Første heiskontroll blir i inneværende år, 2016.

Oslo, 22.02.16

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Iver Urke Myklebust
Styremedlem

Odd Einar Langeng
Styremedlem

Olav-Johan Øye
Styremedlem