

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



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

DATO/TID 10.03.16 kl. 18:30

STED Styrerommet, 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	Monica Sugar Lovasz				
SIDER	6				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
16/03.10-01	Valg av møteleder og referent Møteleder: Are Solberg Referent: Monica Sugar Lovasz
16/03.10-02	Godkjenning av protokoll fra forrige styremøte <i>Protokollen ble godkjent og undertegnet.</i>
16/03.10-03	Nye andelsere Leil. 601: [REDACTED], overtagelse 05.03.16, salgssum 2.735.000,-. <i>Nye andelseiere ble godkjent.</i>
16/03.10-04	Vedlikeholdsprosjekter for 2016 På styremøte 09.02.16 ble det vedtatt å igangsette og/eller gjennomføre en rekke større og mindre vedlikeholdsprosjekter. Status for fremdrift: <ul style="list-style-type: none">• Samtlige prosjekter som ble vedtatt på forrige styremøte er nå gjennomført og avsluttet. Det er i tillegg gjort flere andre oppgraderinger: <ul style="list-style-type: none">• Lysfølere (skumringsbrytere) utendørs i nordenden og sørenden av bygget er skiftet (begge var delvis defekte og kunne ikke justeres).• Utelys ved hovedinngangene i kortendene av bygget er skiftet til LED-armatur (begge lamper var defekte/skadet).

- **Trykknapper for helser i 1. etg. og kjeller** er skiftet (KONE).
- Det er montert **dørpumpe på helsdør (lille heis) i 5. etg.** Dørpumpen her var defekt og døren slo igjen uten demping med den støyen det medførte.
- **Gulvet i trapperommet på kjellernivå i inngang nord** er støpt opp. Her er det problemer med fukt som gjorde at det gamle epoxydekket på gulvet var sprukket opp og svært stygt. Gulvet er skrapt ned til betongen og støpt med avretting med tanke på flislegging eller lignende på et senere tidspunkt. I forbindelse med dette arbeidet ble også vegger og tak opp til 1. etg. enkelt rehabilitert og malt.
- **Det er satt opp ekstra skilt for stoppekraner for de enkelte stammene** samt skilter for fordelinger for det elektriske anlegget.

Som oppfølging på den vedtatte vedlikeholdsplanen foreslås det at vi også skifter ut korridorlamper i beboerkorridorene til samme type bevegelsesstyrt LED-armatur som nå er montert i trapperom og kjellerinngang. Dette handler ikke bare om estetikk og brukervennlighet, men like mye om økonomi og forenkling av driften av bygget. De eksisterende lampene bruker konvensjonelle sparepærer som krever jevnlig ettersyn og bytte. Dette var hovedoppgaven i vaktmesteravtalen med Gårdpass som ble sagt opp i 2015. Det er derfor viktig at vi får på plass armatur som ikke krever vedlikehold og som i tillegg er tilpasset dagens normer for strømforbruk.

Forslag til vedtak (1):

Taklamper i korridorer (leilighetskorridorer og helskorridorer) skiftes til bevegelsesstyrt LED-armatur av samme type som er montert i trapperommene. Vi har et tilbud på disse lampene som står til 31. mars. Etter dette vil det trolig bli vanskelig å få skiftet til slike lamper for samme pris. Med tilbudet som foreligger vil vi kunne fullføre utskiftingen av armaturen slik det er vedtatt med en budsjettamme på kr. 230.000,- inkl. mva. Samtlige lamper vil da ha egen bevegelsesføler slik at kun den delen av korridoren hvor noen beveger seg økes til full lysstyrke. Kostnadsramme kr. 173.000,- inkl. mva. (229.750,- inkl. mva. til sammen, medregnet utskifting som allerede er gjort).

Vedtak:

Det monteres bevegelsesstyrt LED-armatur i en etasje som en test. Deretter gjennomføres det utskift i øvrige etasjer. Tilbudet gjelder frem til 31. mars 2016. Prisene forutsetter at Are Solberg gjennomfører utskift. Dette er drøftet og godkjent under styremøtet.

Det meste av brannsikringstiltakene er gjennomført. Det mangler oppslag av branninstrukser og evakueringsplaner og oversikt over brannteknisk utstyr i etasjene.

Forslag til vedtak (2):

Det utarbeides og monteres branninstrukser og evakueringsplaner i alle etasjer. Planene lages i A3 og merkes med plassering av brannteknisk utstyr, etasjeplan og evakueringsvei. Kostnadsramme kr. 10.000,- inkl. mva. for teknisk tegning og utarbeidelse av materiale og kr. 15.000,- inkl. mva. for produksjon og montering. Dette er budsjettert i hhv. «Prosjektering og analyse» og «Mindre vedlikehold og oppgradering iht. rapport etc.» i det preliminnære budsjettet.

Vedtak:

Forslaget til vedtak godkjennes. Planer for branninstrukser og evakueringsplaner utarbeides, bestilles og monteres ved dørene til korridorer i hver ende av helskorridor.

Forslag til vedtak (3):

Det lages og monteres lavt ståltrekkverk ved MC-parkeringen foran tidligere styrerom. Kostnadsramme 5.000,- inkl. mva.

Vedtak:

Forslaget til vedtak godkjennes. Galvanisert ståltrekkverk i diameter 48,3mm produseres og monteres i bredde 360 cm på murvegg utenfor tidligere søppelrom.

Det tidligere søppelrommet kan omgjøres til sykkelbod, men trenger en del oppussing. Det er satt av kr. 7.500,- til dette i budsjettet. Dette forutsetter noe dugnadsinnsats (rydding, demontering, vasking og maling). Det er ikke satt av penger til sykkelstativer, men dette bør kunne tas på posten for annet vedlikehold. Vi må også gjøre en vurdering av hva slags stativer som kan brukes i dette rommet. Forslag fremlegges på møtet.

Forslag til vedtak (4):

Det settes opp en dag til dugnadsarbeid i det tidligere søppelrommet der vi rydder ut, vasker ut og

	<p>evt. maler rommet. Styreleder kjøper inn maling og utstyr til dette og stiller med bil til bortkjøring av avfall. Eventuelle sykkelstativer vurderes nærmere når rommet er satt i stand.</p> <p>Vedtak: <i>Forslaget til vedtak godkjennes, men arbeidet utsettes til senere på våren 2016 når det er varmere og enklere å male og vaske ned. Tidspunkt for arbeidet tas opp under styremøte på et senere tidspunkt.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kristin undersøker priser på sykkelstativ som kan monteres her.</i> • <i>Are undersøker med Elektro Nettverk om det må tas noen hensyn til elektriske kabler omkring den gamle søppelsjakten.</i> <p>Det er vedtatt montering av oppslagstavle for beboere i kjellerinngangspartiet. Styret må bli enige om nøyaktig plassering av tavlen og helst også størrelse og type.</p> <p>Forslag til vedtak (5): Det kjøpes inn og monteres oppslagstavle for beboerne i kjellerinngang. Kostnadsrammen foreslås økt fra 3.000,- til 5.000,- inkl. mva. for å få til en løsning som ser bedre ut og er mer solid, evt. med skiltmerking.</p> <p>Vedtak: <i>Forslaget til vedtak godkjennes. Det kjøpes inn en ståltavle og magneter som forbeholdes oppslag fra beboerne. Denne monteres på langveggen ved inngangen i kjelleren.</i></p>
16/03.10-05	<p>Orientering om digital oppslagstavle Engage AS, som har avtale på levering av digital oppslagsløsning i kjeller og 1. etg., er svært forsinket med levering av sine løsninger. Det er imidlertid ikke lagt ned og Engage har bedt om utsatt frist til slutten av april med levering. Det foreslås å avvente leveringen ennå en stund før avtalen evt. sies opp. Det påfører ikke borettslaget noen kostnader eller større ulemper å avvente.</p> <p><i>Det avventes tilbakemelding fra Engage AS senest på forsommeren 2016. Egen oppslagstavle for beboerne monteres uansett i inngangspartiet i kjelleren. Dersom Engage ikke har fått på plass det avtalte utstyret innen sommeren 2016 sies avtalen opp.</i></p>
16/03.10-06	<p>Vurdering av gjenvalg og evt. omrokkering i styret. Gjennomgang av styrets medlemmer og varamedlemmer. Hvem stiller til gjenvalg eller ønsker å trekke seg og hvem sitter på år 2? Det er hensiktsmessig at alle styremedlemmer deltar på de fleste styremøtene og har kapasitet til å engasjere seg i saker og praktiske oppgaver som styret tar hånd om. Dersom noen av styremedlemmene har liten tid eller kapasitet kan det være hensiktsmessig at en av varamedlemmene bytter plass med denne dersom det er ønske om det.</p> <p><i>Følgende kandidaters verv står til valg under generalforsamlingen 2016:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Nestleder Monica Sugar Lovasz (stiller ikke til gjenvalg)</i> • <i>Styremedlem Olav-Johan Øye</i> • <i>Varamedlem Paul Hansen</i> • <i>Varamedlem Hannah Hildonen</i> • <i>Varamedlem May Våtvik (ønsker å stille til valg som styremedlem)</i> • <i>Varamedlem Kristin Ingebrigtsen</i>
16/03.10-07	<p>Orientering og drøfting med valgkomiteen Valgkomiteen (Jorunn og Arild) inviteres til å delta på møtet i denne saken. Vi må på forhånd ha avklart hvilke behov det er for kandidater til styrevervene. Drøftelse om valgkomiteens strategi for å få inn nye kandidater til vervene.</p> <p><i>Valgkomiteen, bestående av Jorunn Holstvold og Arild Hauge, deltok på møtet og ble orientert om styremedlemmenes ønsker og vurderinger. Det var imidlertid få medlemmer til stede på møtet og det må derfor avklares nærmere hvordan de ulike medlemmene stiller seg til gjenvalg og evt. endret rolle i styret. Valgkomiteen får tilbakemelding vedr. hvilke styremedlemmer og varamedlemmer som evt. ønsker å stille til gjenvalg.</i></p>
16/03.10-08	<p>Dato for og tidsplan før generalforsamling På grunn av forsinket godkjenning av regnskap og budsjett, at påsken faller i månedsskiftet</p>

	<p>mars/april samt overgangen til forretningsførsel med OBOS er det hensiktsmessig å legge generalforsamlingen i år noe senere enn vanlig. Det foreslås å avvike generalforsamlingen mandag 18. april, alternativt mandag 25. april (ELBO låner styrerommet til sin generalforsamling mandag 11. april kl. 18:00). Styret vedtar dato og tidspunkt for generalforsamlingen samt en enkel tidsplan for forberedelsene fram til denne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fastsettelse av dato og tid. <i>Generalforsamling avholdes mandag 25. april 2016, kl. 18.00. Informasjon om dato og tid kunngjøres innen tirsdag 15.03.16 sammen med oppfordring om å sende inn skriftlig melding om saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen.</i> • Utarbeidelse av årsmelding og innkalling. <i>Are utarbeider endelig utkast til årsmelding som fremlegges for godkjenning på neste styremøte, 30.03.16. Årsmeldingen og innkallingen til generalforsamlingen bestilles fra trykkeri i 200 eks. og distribueres deretter til andelseiere og andre berørte ca. 2 uker før generalforsamlingen.</i> • Ansvarsfordeling på generalforsamlingen og for oppgaver i forkant. <i>Utsettes til neste styremøte grunnet manglende oppmøte under styremøte 10. mars 2016.</i>
16/03.10-10	<p>Kort gjennomgang av utkast til årsmelding <i>Et foreløpig utkast av årsmelding ble lagt fram og diskutert.</i></p>
16/03.10-11	<p>Saker som skal opp på generalforsamlingen Styret må vurdere om det er spesifikke saker som bør tas opp til diskusjon, orientering eller vedtak på generalforsamlingen. Under dette kommer bl.a. endringer i vedtekter og ordensregler, informasjon om endringer i drift og juridiske forhold, større vedlikeholdsprosjekter med mer. Det er svært viktig at alle styremedlemmer (og evt. varamedlemmer) gjør seg opp en mening om slike saker og fremlegger dem på møtet eller meddeler dem til styreleder i forkant av møtet. Generalforsamlingen er den muligheten styret har til å få gjennomført slike vedtak med andelseiernes godkjenning. Vi gjør en vurdering av følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forslag til endring av vedtektene? Her kan det f.eks. være aktuelt med en spesifisering av praksis med andelseiers betaling av egenandeler i forsikringsaker der borettslaget ikke kan lastes. <i>Det ble drøftet kort mulighetene for endring i vedtektene. Styret kommer tilbake til konkrete forslag på neste møte.</i> • Er det aktuelt med forslag om endring i ordensreglene? Her kan man tenke seg endring i stilletider etc. <i>Det ble drøftet kort mulighetene for endring i vedtektene. Styret kommer tilbake til konkrete forslag på neste møte.</i> • Skal det innføres indeksregulering av fellesutgifter? <i>Det foreslås å vedtektsfeste indeksregulering av fellesutgifter fra 2017.</i> • Skal det innføres indeksregulering av parkerings- og garasjeleie? <i>Det foreslås å vedtektsfeste indeksregulering av pris på parkering og garasje fra 2017.</i> • Styret bør innstille på en spesifikk bane for oppgradering av VVS-anlegget i blokka (avløpsrørene). Det blir ikke aktuelt å gjennomføre dette før tidligst 2017, men vi bør ha generalforsamlingens samtykke til å følge en bestemt plan for prosjektering og tilbud som innhentes i løpet av 2016. Det mest realistiske er å gjennomføre rehabiliteringen uten å rive bad og avløpsstammer, men i stedet gjøre en opprensing og innvendig kledning av rørene. <i>De to alternativene for VVS-rehabilitering ble drøftet kort under styremøtet. Det er svært ulike kostnadsrammer for en totalrehabilitering av VVS-anlegget kontra en rehabilitering av avløpsstammene med innvendig strømppe. Totarehabilitering med riving og gjenoppbygging av samtlige bad vil beløpe seg på anslagsvis 25-40.000.000,-, mens en rehabilitering med strømppe beløper seg til 7-10.000,-. Det er også en svært omfattende logistisk utfordring ved en totalrehabilitering ettersom store deler av blokkens beboere enten må flytte ut eller tilbys</i>

	<p><i>alternative sanitæranlegg i anleggsperioden. Det kan derfor være både økonomisk og praktisk vanskelig å gjennomføre en totalrehabilitering. Dette vil i så fall også nullstille den investeringen mange av beboerne etter hvert har gjort i rehabilitering av egne bad, noe som anses som uheldig ressursbruk. Det foreslås derfor å vedta en prosjektbane med sikte på en strømpeløsning på generalforsamlingen slik at styret kan jobbe spesifikt med dette alternativet i 2016 med sikte på en gjennomføring i 2017.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Endring i styrehonorar? <i>Det foreslås å øke styrehonorarene da det vil falle flere arbeidsoppgaver på styrets medlemmer når OBOS overtar, samt at det i neste styreperiode vil bli gjennomført større vedlikeholdsprosjekter som krever innsats og deltagelse av styremedlemmene. Styrehonoraret er økt til 250.000,- i budsjettet for 2016, opp fra 222.700,- i 2015.</i> • Eventuelle nye avtaler eller endring av behov i drift og vedlikehold. <i>Det ble kort drøftet mulighet for å inngå ny forsikringsavtale da mye tyder på at avtalen vi har i dag med If er dyrere enn det konkurrerende selskap kan tilby. Are undersøker med OBOS om de kan tilby en gunstigere avtale når de overtar forretningsførselen for borettslaget. Dersom dette er tilfelle innstilles det på et bytte. Det samme gjøres dersom vi kan få et bedre tilbud utenfor OBOS-systemet.</i> • Vi får inn minst ett tilbud på bytte av heiser (KONE) før generalforsamlingen. Dette bør fremlegges for drøfting på generalforsamlingen med tanke på en bestilling og gjennomføring innen utgangen av juli 2017. I august 2017 kommer nye forskrifter som vil gjøre skifte av heiser dyrere og mer komplisert og det vil derfor være en klar fordel om dette arbeidet prioriteres og gjennomføres slik at nytt heisanlegg er i drift før de nye forskriftene trer i kraft. <p><i>Det vil også foreligge minst ett tilbud på skifte av brannører i korridorene før generalforsamlingen. Dette bør evt. også tas med for drøfting og/eller vedtak med tanke på gjennomføring i 2017.</i></p>
16/03.10-12	<p>Fordeling av styrehonorar og godtgjørelser Gjennomgang av honorar og godtgjørelser for styremedlemmene for driftsåret 2015-2016. Dette blir en foreløpig fordeling og endelig plan fremlegges først på generalforsamlingen med justeringer for de aktiviteter som følger fram til GF.</p> <p><i>Are omarbeider og endrer forslaget til honorarer for styret slik at det bedre reflekterer arbeidet i styret. Satsene for møtedeltagelse og referat justeres noe opp. Nytt forslag sendes til styret for vurdering snarest.</i></p>
16/03.10-13	<p>Eventuelt Det er foretatt en befaring av heisene av KONE med tanke på utskifting. Det estimeres en pris omkring 1.2 – 1.4 mill. pr. heis. Dette inkluderer automatiske dører i hver etasje. Det vil bli gjennomført et møte med KONE når et spesifisert tilbud foreligger. Da det kommer ny forskrift om heiser i august 2017 kan det se ut til å være hensiktsmessig å gjennomføre utskift i forkant av dette for å holde kostnaden nede.</p>
16/03.10.14	<p>Fastsettelse av tid for neste styremøte <i>Neste styremøte avholdes 30. mars 2016 kl. 18:30.</i></p>

Oslo, 10.03.16

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Iver Urke Myklebust
Styremedlem

Odd Einar Langeng
Styremedlem

Olav-Johan Øye
Styremedlem