

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



DATO/TID 30.05.16 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		
	May Våtvik	Styremedlem	x	x	
	Hannah Hildonen	Varamedlem	x		x
	Paul Gløersen	Varamedlem	x	x	
	Kristin Ingebrigtsen	Varamedlem	x		x
	Paul Hansen	Varamedlem	x	x	
MØTELEDER	Are Solberg				
REFERENT	Iver Urke Myklebust				
SIDER	5				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
16/05.30-01	Valg av møteleder og referent Møteleder: Are Solberg Referent: Iver Myklebust
16/05.30-02	Godkjenning av protokoll fra forrige styremøte <i>Protokoll ikke ferdig. Godkjenning utsatt inntil videre.</i>
16/05.30-03	Konstituering av styret for styreperioden 2016-2017, fordeling av oppgaver. Styremedlemmer og varamedlemmer er valgt direkte av generalforsamlingen. Nestleder velges fra styremedlemmene, men Monica Lovasz har fungert som nestleder siste år. Det foreslås at Monica fortsetter som nestleder dersom det ikke er motforestillinger mot dette. Øvrige oppgaver fordeles etter behov og kapasitet: <ul style="list-style-type: none">• Renhold og kontakt med Rene Trapper (Iver har hatt dette ansvaret).• Parkering (Are har hatt dette ansvaret).• Nye andelseiere, postkasseskilt og ringetablå (Kristin har hatt dette ansvaret).• Teknisk og bygningsmessig tilsyn. Her har vi tidligere brukt dels Håkon Ringen og dels Gårdpass. Ingen av disse har dette tilsynet i dag. Det foreslås derfor at en i styret overtar dette ansvaret, inkludert regelmessige tilsynsrunder med sjekk av utvalgte områder og installasjoner (f.eks. lys, beredere, avløpsrør, vannrør etc).• Adgangssystem. Med et evt. nytt, elektronisk adgangssystem kan det bli aktuelt å ha en egen person i styret med ansvar for dette. Fordeling av denne oppgaven er avhengig av

	<p>vedtak om slikt adgangssystem.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nettsider og beboerkontakt. Are har hatt dette ansvaret og det foreslås at det fortsetter slik da dette er en naturlig oppgave for styreleder. • Andre oppgaver som evt. kommer opp. <p>Styrehonoraret ble vedtatt økt til 250.000,- for 2016. Satsene for møter og referat foreslås satt til 650,- for møte og 350,- for referat. I tillegg bør det fordeles kompensasjon for spesifikke oppgaver som tidligere.</p> <p><i>Styret vedtok at Monica forsetter som nestleder og at alle styrets medlemmer forsetter med de oppgaver som de tidligere har hatt. Angående teknisk og bygningsmessig tilsyn fordeles ansvaret på styrets medlemmer. Are lager en oversikt. Styret vedtok en ny fordeling av styrehonorar som foreslått.</i></p> <p><i>For driftsåret 2016-2017 vil styrehonoraret fordeles etter budsjettert honorar og ikke etter faste møte- og honorarsatser som tidligere. Det fordeles egne honorarer for faste oppgaver og resterende beløp fordeles etter møtedeltagelse og referatskriving. Målet er at det vedtatte styrehonoraret faktisk skal brukes til styrearbeid og gå til styrets medlemmer og å gjøre det enklere å fastsette beløpene.</i></p>
16/05.30-04	<p>Nye andelseiere Leil. 606: [REDACTED]. Overtagelse 24.06.16, salgssum 2.950.000,-.</p> <p><i>Ny andelseier godkjennes uten innvendinger.</i></p>
16/05.30-05	<p>Gjennomgang av overgangen til OBOS så langt – erfaringer og utfordringer Overgangen til OBOS skal nå være gjennomført, men det vil ta en del tid før alle elementer i driften er på plass. Vi arbeider nå med en midlertidig løsning for fakturabehandling pga. nytt system som vil være på plass i juni.</p> <p>Det har også vært en del dobbeltbetalinger av fellesutgifter for de som benytter faktura på grunn av at fakturaene fra OBOS kom sent ut. ELBO vil tilbakebetale de innbetalte beløpene.</p> <p>Alle i styret vil få tilgang til styrerommet.net, der vi fra nå vil gjøre mange av oppgavene knyttet til regnskap og administrasjon. Det er foreløpig begrenset med informasjon her, men dette kommer raskt på plass. Det er fint om alle i styret gjør seg noen tanker om utfordringer og spørsmål som må avklares rundt overgangen og problemstillinger som må løses.</p> <p><i>Monica får førstelinjeansvaret for godkjenning av fakturaer, mens Are sender endelig godkjenning. Ny ordning for fakturabehandling ventes fra OBOS etter sommeren.</i></p>
16/05.30-06	<p>Gjennomgang av rehabiliteringsprosjekter og bygningsmessige arbeider Kort orientering og gjennomgang av arbeider som er sluttført eller igangsatt siden forrige styremøte eller som er planlagt gjennomført i nærmeste fremtid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ståldør til det gamle søppelrommet er skiftet ut grunnet planen om ombygging til sykkelbod. Vi setter opp en plan for resterende arbeider med ombyggingen og oppussingen. Noe av arbeidet omfatter noe mer inngrep – veggene må rehabiliteres til en viss grad før maling. Gulvet må skures ned og evt. males opp. Kristin har innhentet tilbud på løsninger for sykkelparkering som vi må vurdere. Arbeidet med oppgraderingen av søppelrommet er tidligere vedtatt budsjettert med kr. 7.500. Dette dekker maling og rep. Av selve rommet, men vil ikke være tilstrekkelig for innkjøp av sykkelstativer. Det må derfor gjøres en tilleggsbudsjettering/bevilgning for dette. <p><i>Styret vedtok å få installert sykkelstativ så snart oppussingen av rommet er klar. Are sender ut forslag til en ettermiddag der styret og evt. andre som ønsker det kan være med og male/vaske etc. for å få rommet i stand.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lavt ståltrekkverk foran MC-parkeringen er montert iht. vedtak. • Oversvømmelse i berederrummet natt til 1. mai utløste en nesten total tømning av dette rommet i forbindelse med sanering. Dette var tidligere «kontor» for vaktmester, men er nå mer eller mindre tomt bortsett fra berederne. Det foreslås at vi sluttfører ryddingen av dette rommet og setter det i stand med maling og reparasjon av skader på vegger etc. Med tanke

	<p>på rommets funksjon som berederrom bør det være ryddig og lett tilgjengelig. Det foreslås å sette av noe midler til å slutføre dette arbeidet nå som det først er igangsatt en sanering. Videre arbeider inkluderer sparkling og maling av vegger og evt. montering av hyllesystem og andre tekniske installasjoner som kan gjøre rommet mer anvendelig som teknisk rom. Det er også satt av midler til utskifting av lysarmatur og dette beløpet kan til en viss grad også dekke en del utskifting av elektrisk infrastruktur og/eller sanering av deler av dette.</p> <p><i>Styret vedtok å sette av ca. 6000kr for ferdigstilling av berederrommet.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitering av mur ved kortvegg sør er budsjettert og kan gjennomføres i løpet av juni. Her må det gjøres endringer i utblåsingsventiler fra tørketromler, maling av vegg og noen andre tiltak rundt vinduer og beslag. Dette er budsjettert med kr. 12.500,- og foreslås vedtatt for gjennomføring snarest. <p><i>Styret vedtar å gjennomføre dette prosjektet i løpet av juni i forbindelse med bestilling og installasjon av ny tørketrommel.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Utbedring av skader og sprekker i puss på gavlvegger. Her er det budsjettert med kr. 50.000,- til utbedringarbeider. Are jobber for tiden med innhenting av tilbud på dette arbeidet. Det foreslås at vi gjør et vedtak på gjennomføringen av dette til beste tilbud slik at vi kan få dette gjort i løpet av sommeren. <p><i>Styret vedtok å gjennomføre dette i løpet av sommeren etter tilbud.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekking av takoverbygg over hovedinngangen. Budsjettert med kr. 18.750,-. Are jobber med innhenting av tilbud. Det foreslås også her at vi gjør et vedtak på gjennomføring til beste tilbud for å få avsluttet dette i løpet av sommeren. Forutsetningen er naturligvis at arbeidet kan gjøres innenfor budsjett. <p><i>Styret vedtok å gjennomføre dette i løpet av sommeren, om innhentede tilbud ligger innenfor budsjett.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppslagstavle i kjelleren. Dette har dessverre blitt forsinket hos Are pga. stor arbeidsmengde siste uker samt lite utvalg av tavler i god kvalitet. Det foreslås å sette opp en brennlakkert stålplate i størrelse 100x150 cm med magneter for oppslag fra beboerne. <p><i>Styret vedtok oppgitt forslag. Tavlen monteres senest i uke 23.</i></p>
16/05.30-07	<p>Faktura for gjennomførte rehabiliteringsarbeider</p> <p>Faktura for gjennomførte rehabiliteringsarbeider iht. budsjett og styrevedtak. Are, gjennom Reforma, har gjennomført en rekke av disse for å holde kostnadene så lave som mulig. Det må imidlertid faktureres deler og materiell og noe arbeidstid. Faktura fremlegges og må godkjennes av styret før belastning.</p> <p><i>Styrets medlemmer fikk utdelt faktura for gjennomlesning. Godkjenning gis om styrets medlemmer ikke har noen innvendinger etter gjennomlesning.</i></p>
16/05.30-08	<p>Utskifting av heiser</p> <p>Vi må sette ned en prosjektgruppe for utskifting av heiser i 2017. På generalforsamlingen ble det vedtatt at utskiftingen skal foretas, men de konkrete tilbudene må innhentes og vurderes før et endelig vedtak på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016.</p> <p>Prosjektgruppen jobber videre med tilbud fra KONE (foreløpig kun estimert pris) og innhenter i tillegg tilbud fra minst to andre leverandører. Prosjektgruppen bør bestå av minst to personer.</p> <p>Prosjektgruppen må også jobbe med detaljene rundt kontraktsinngåelse og prosjektstyring i 2017. I de tilfeller der det kreves ekstern prosjektledelse må dette være avklart på forhånd og kostnadene for dette må tas inn i det totale kostnadsestimatet.</p> <p><i>Styret satt ned en prosjektgruppe bestående av Are, Monica og Paul Gløersen.</i></p>

16/05.30-09	<p>Rehabilitering av avløpsrør</p> <p>Vi må sette ned en prosjektgruppe for rehabilitering av avløpsrør i 2017. På generalforsamlingen ble det vedtatt at rehabiliteringen skal foretas med strømpeløsning eller sprøyting av eksisterende rørstammer, men de konkrete tilbudene må innhentes og vurderes før et endelig vedtak på ekstraordinær generalforsamling høsten 2016. Det er allerede innkommet tilbud fra TT-Teknikk og Proline. Vi bør innhente tilbud fra minst én annen tilbyder og det foreslås at Olimb kontaktes for dette.</p> <p>Prosjektgruppen jobber videre med tilbudene som har innkommet og innhenter i tillegg tilbud fra minst to andre leverandører. Prosjektgruppen bør bestå av minst to personer.</p> <p>Prosjektgruppen må også jobbe med detaljene rundt kontraktsinngåelse og prosjektstyring i 2017. I de tilfeller der det kreves ekstern prosjektledelse må dette være avklart på forhånd og kostnadene for dette må tas inn i det totale kostnadsestimatet.</p> <p><i>Styret satt ned en prosjektgruppe bestående av Are, Iver og May.</i></p>
16/05.30-10	<p>Bytte av parkeringsselskap og endring av parkeringsreglement</p> <p>Det har vært en del misnøye med det eksisterende parkeringsselskapet, Oslo Parkeringsservice. Blant annet har det kommet frem at dette selskapet ikke er medlem av Parkeringsklagenemda. Vi bør vurdere om vi skal bytte selskap og da i tilfelle hvilke kriterier som skal stilles.</p> <p>Vi bør også presisere og stadfeste regler for gjesteparkering slik at det blir mulig å håndheve dette bedre. I dag er det ingen restriksjoner på varighet av gjesteparkering, noe som fører til at enkelte gjester og mer eller mindre fastboende bruker gjesteparkeringen i uker av gangen. Det foreslås at vi setter en grense på 12-24 timer for gjesteparkering og evt. et forbud mot å bruke gjesteparkeringen flere dager etter hverandre. Vi har kun tre gjesteparkeringsplasser for 160 andeler og det sier seg derfor selv at vi bør unngå at disse okkuperes i ukesvis av noen få brukere.</p> <p><i>Forslag til vedtak:</i></p> <p>Det innhentes tilbud på håndtering av parkering fra 2-3 andre tilbydere med forutsetning av at tilbyder er medlem av parkeringsklagenemda. Skilting bør inngå kostnadsfritt i avtalen.</p> <p>Styret vedtok forslag og at Monica innhenter tilbud.</p> <p><i>Forslag til vedtak:</i></p> <p>Reglement for gjesteparkering presiseres/oppdateres med en tidsbegrensning på 12-24 timer og forbud mot bruk i påfølgende dager.</p> <p><i>Styret vedtok at reglementet for gjesteparkeringen endres til en tidsbegrensning på 12 timer. Are lager standardiserte laminerte lapper til hver andelseier som skal brukes ved bruk av gjesteparkering. Brudd på reglene vil kunne føre til bot og borttauing på eiers bekostning.</i></p>
16/05.30-11	<p>Bytte av tørketrommel i vaskeriet</p> <p>Den lille tørketrommelen har i lang tid vært umulig å justere for temperatur, måling av restfuktighet og varighet på programmet. I mange tilfeller har trommelen stått og gått på natten uten å stoppe, noe som kan medføre brannfare. Det er lite aktuelt å koste på denne reparasjon. Det foreslås derfor at vi bytter ut denne med en ny.</p> <p><i>Forslag til vedtak:</i></p> <p>Det kjøpes inn ny tørketrommel av typen MyPro TE1120 kondensstørketrommel (se tidligere utsendte tilbud fra DSI i forbindelse med innkjøp av nye vaskemaskiner) som plasseres på sokkelen ved siden av vaskemaskin 3 (for direkte tømning av kondensvann til avløpssystemet). Prisestimat for innkjøp er kr. 15.000,- + MVA. Frakt tilkommer.</p> <p><i>Styret vedtok forslaget.</i></p>
16/05.30-12	<p>Utskifting av adgangssystem</p> <p>Vi har budsjettert med kr. 100.000,- til å bytte til et elektronisk adgangssystem. Tilbudene vi har fått fra Sikkerhet & Design og Hemer tidligere har ikke omfattet alle dørene (noen kjellerdører har manglet) og heller ikke søppelbrønnene. Nytt tilbud er innhentet fra Hemer og ligger på 125,737,- + MVA (se vedlagte tilbud). Det foreligger ikke oppdatert tilbud fra S&D, men det antas at dette ligger en del høyere.</p>

	<p>Prisen fra Hemer er en del høyere enn det som tidligere er estimert, blant annet på grunn av de ekstra dørene, men også fordi det er priset inn eget administrasjonssystem. Det er argumenter både for og imot intern administrasjon av et slikt system. På den ene siden kan dette gi styret noe ekstra arbeid og vil til en viss grad gi styret en kanskje uheldig innsikt i bevegelsene til beboerne. På den annen side vil intern administrasjon gjøre det enklere og raskere å gjøre endringer, lage nye brikker, åpne for adgang for håndverkere etc. Styret bør vurdere disse argumentene og ta en avgjørelse.</p> <p>Are venter også på tilbud fra KABA på adgangssystem som forhåpentligvis vil foreligge før styremøtet.</p> <p><i>Forslag til vedtak:</i> Det vedtas gjennomført installasjon av elektronisk adgangssystem til enten Salto (S&D og Hemer) eller Kaba.</p> <p><i>Forslag til vedtak:</i> Det avgjøres om styret skal ha intern administrasjon av systemet eller om all administrasjon skal settes ut til ekstern bedrift (S&D eller Hemer).</p> <p><i>Styret vedtok å avholde møte med leverandører for å avklarer punkter rundt administrasjon av systemet og personvern. Vedtak om igangsetting utsettes inntil videre avklaringene fra møte(r) foreligger.</i></p>
16/05.30-13	<p>Utskifting av resterende lysarmatur i kjellerkorridorer, bodrom og ytre inngangsparti. Det er ikke budsjettert med eller gjort noe vedtak om utskifting av denne armaturen, men det vil være en naturlig avslutning på oppgraderingen av lysarmaturene i blokka. I kjellerkorridorene og bodrommene kan det benyttes samme type armatur som i beboerkorridorene, med tilstedeværelses-sensor og neddimming til 0% i motsetning til 25% i beboerkorridorene. I ytre hovedinngangsparti kan det skiftes armatur til LED-armatur i stedet for lysstoffrør som i dag. Dette vil minimere vedlikehold og driftskostnader.</p> <p>Vi bør drøfte om dette skal inn på budsjettet og/eller gjennomføres i 2016 og evt. når dette skal gjennomføres.</p> <p><i>Styret vedtok å utsette resterende arbeider til høsten, for å få bedre oversikt over budsjettet.</i></p>
16/05.30-14	<p>Eventuelt</p>

Oslo, 30.05.16

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Iver Urke Myklebust
Styremedlem

Odd Einar Langeng
Styremedlem

May Våtvik
Styremedlem