

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



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

DATO/TID 13.03.17 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
	May Våtvik	Styremedlem	x	x	
	Odd Einar Langeng	Styremedlem	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	Are Solberg				
SIDER	5				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
17/03.13-01	Valg av møteleder og referent Møteleder: Are Solberg Referent: Are Solberg
17/03.13-02	Godkjenning av protokoll fra forrige styremøte
17/03.13-03	Godkjenning av nye andelseiere Leil. 207: ██████████, overtagelse 12.04.17, salgssum 3.575.000,-. Leil. 316: ██████████, overtagelse 01.03.17, salgssum 3.500.000,-. Leil. 407: ██████████, overtagelse 08.04.17, salgssum 3.400.000,-. <i>Nye andelseiere godkjennes av styret.</i>
17/03.13-04	Orientering om fremdrift for utskifting av heiser Riving av den første heisen er gjennomført og sjakten er avskilt og forberedt for montering av første heis. Det har blitt noe forsinkelse i levering av materiell til den nye heisen, men det er ikke beregnet at dette vil påvirke fremdriftsplanen. Det er også meldt om at det vil bli en del støy i uke 11 i forbindelse med innfesting av materiell i sjaktveggen. Det henges opp oppslag og orienteres på hjemmesidene/Facebook om dette.
17/03.13-05	Orientering om rehabilitering av fasade Vi har ingen fastsatt dato for oppstart av rehabiliteringen av fasaden, men det er antatt at dette vil bli i perioden mars/april, avhengig av vær og temperatur. Det kan bli oppstart på dette før neste

styremøte, men nærmere informasjon om dette vil da bli sendt ut og det vil eventuelt bli innkalt til eget oppstartsmøte med styret og entreprenøren.

17/03.13-06

Forberedelser til regnskapsmøte med OBOS 14. mars

Det er regnskapsmøte med OBOS tirsdag 14. mars kl. 17:00 på Hammersborg Torg. Som forberedelse til dette gjennomgås regnskapstallene for 2016, sammenstilt med budsjettet.

Fullstendig gjennomgang av budsjett kan forventes til etter regnskapsmøtet med OBOS. Se imidlertid følgende saker for vurdering av ytterligere rehabiliteringsprosjekter i 2017 som bør tas opp på regnskapsmøtet.

	Regnskap 2016	Budsjett 2016
Driftsinntekter		
Innkrevde felleskostnader	5 422 186	5 470 000
Andre inntekter	57 413	124 300
Sum innbetalinger	5 479 599	5 594 300
Driftskostnader		
Personalkostnader	28 021	40 000
Styrehonorar	-7 800	250 000
Revisjonshonorar	21 000	16 000
Forretningsførerhonorar	246 553	340 000
Intern prosjektledelse, styret	100 000	
Konsulenthonorar	3 717	
Kontingenter	58 477	60 000
Drift og vedlikehold	2 116 486	1 587 250
Forsikringer	215 127	250 000
Festeavgift	125 840	125 840
Kommunale avgifter	555 463	600 000
Elektrisk energi	355 900	300 000
TV og nettverk	601 942	600 000
Andre driftskostnader	340 596	80 000
Sum driftskostnader	4 761 322	4 249 090
Resultat før finansposter	718 276	1 345 210
Finansielle inn-/utbet.		
Finansinntekter	20 310	30 000
Finanskostnader	201 399	204 000
Resultat av finansinnt/-kostn.	181 089	174 000
Resultat	537 187	1 171 210

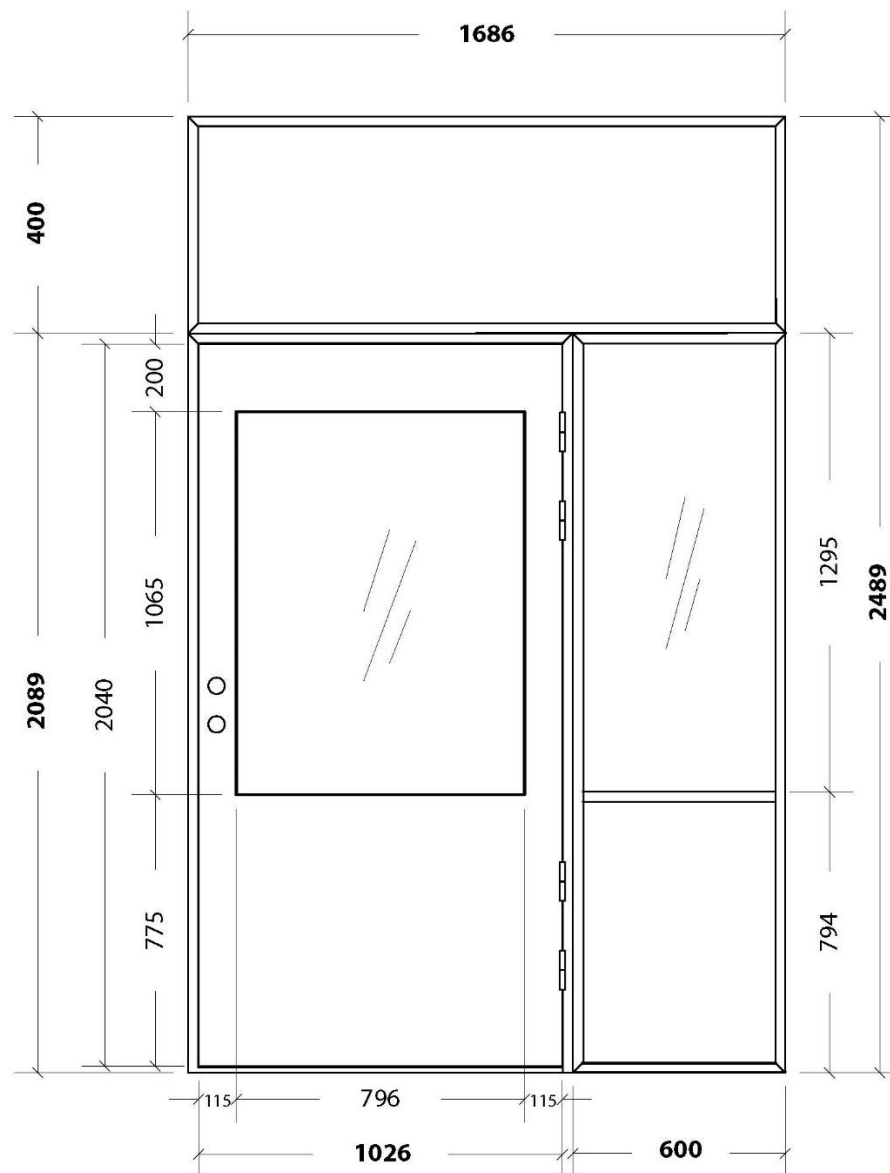
Kommentarer til regnskap/budsjett:

- Det er fakturert kr. 857.424 i første avdrag på rehabilitering av heiser i 2016. Dette er del av vedlikeholdsbudsjettet for 2017. Reelle vedlikeholdskostnader for 2016 er derfor 1.259.062.
- I budsjettet for 2016 er utgiftene til vedlikehold og annen fremmed tjeneste slått sammen.
- Utgifter til strøm ligger fortsatt betydelig over det budsjetterte og over tidligere år. Det antas

	<p>at dette skyldes at tidligere målere har målt for lavt forbruk og at overgang til nye målere derfor viser et korrekt, men høyere forbruk.</p>
17/03.13-07	<p>Skifte av forvaltningskonsulent i OBOS Da Ellen Marie Indahl Randli tiltrer som teamleder i OBOS fra 1. mars 2017 vil borettslaget fra og med 2. mai 2017 bli overført til forvaltningskonsulent Victoria Smith-Venaas. Fram til ny konsulent er på plass vil borettslaget bli ivaretatt av forvaltningsavdelingen på OBOS. I praksis vil ikke dette ha noen betydning for den daglige driften i borettslaget.</p>
17/03.13-08	<p>Planlegging av informasjon i forkant av oppstart på rørrehabilitering. Oppstart for rehabilitering av avløpsrør er tirsdag 2. mai (uke 18), samme dag som generalforsamlingen. I forkant av dette er det en del forberedelser styret (i samarbeid med Proline) er nødt til å gjøre og vurdere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vurdere om det er nødvendig eller ønskelig med et nytt infomøte for beboerne. • Lage utfyllende skriv som sendes ut til hver andelseier/beboer med individualisert informasjon om hvilke dager det er planlagt arbeid i deres leilighet og på deres stamme. Dette skrivet bør være ute minst 4-6 uker før arbeidene starter. • Utarbeide en plan for innsamling av nøkler og fordele ansvar for dette. Det bør settes opp et system der beboer enten skriftlig bekrefter at vedkommende er hjemme på den aktuelle datoen når det trengs tilgang til leiligheten eller at nøkkel leveres til styrets representant på en oppgitt dato. Det må opplyses tydelig at det hefter et betydelig økonomisk ansvar ved å unnlate å levere nøkkel eller være til stede på oppgitt dato. <p>Avtale og gjennomføre samordningsmøte med Proline i forkant av oppstart. Det må avtales tilgang til og oversikt over nøkler og hvilke leiligheter der beboer er til stede etc.</p> <p><i>Are avtaler beboermøte onsdag 19. april kl. 18:00 der representant fra Proline er til stede. Det utarbeides også utfyllende informasjon om oppstart og framdrift, innhenting av nøkler og tilgang til leilighetene som legges i postkassene.</i></p>
17/03.13-08	<p>Utskifting av korridordører Korridordørene i bygget (1.-10. etg.) er fra byggeåret (1969) og er i relativt dårlig forfatning. Vi gjør jevnlig justering og reparasjon på disse for å holde dem oppe, men de er preget av stor slitasje og dårlig funksjon. Blant annet er hengslene på mange dører såpass dårlige at dørene ikke lukker skikkelig, dørpumpene er utslitte etc. Det viktigste er likevel at disse dørene ikke har noen form for brannsikring – både med tanke på konstruksjon og nedsatt funksjon som følge av slitasje.</p> <p>Styreleder har gjort en grundig vurdering av mulige løsninger for utskifting av dørene og dette legges fram som grunnlag for forslag til utskifting i 2017.</p> <p>Korridordører for bygg av vår type bør ha brannklassifisering B60/EI60 for å tilfredsstille moderne standard og funksjon. Denne brannklassen kan leveres både på glassdører og tette dører, men det er en del begrensninger på total glassflate når det gjelder sidefelt og overlys. Med dagens løsning har vi glassflater fra tak til gulv i overlys og sidefelt og i det meste av døren.</p> <p>Det er ikke mulig å kombinere overlys i glass med glassdør og/eller sidefelt i glass i full høyde med brannklasse B60. Grensen her ligger på 238 cm takhøyde, mens korridorene har takhøyde 250 cm. Det er derfor utarbeidet et forslag til løsning med maksimal glassflate innenfor det som er gjennomførbart i klasse B60. Dette innebærer glassdør med glassfelt, sidefelt med glassfelt tilsvarende høyde på glassfelt i dør og overlys uten glass.</p> <p>I forslaget er det satt opp følgende forutsetninger for løsningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massiv dør i størrelse 110 x 210 cm i brannklasse B60/EI60, malt i valgfri NCS-farge (i vårt tilfelle er dørene malt i nøytral grå, N-2000) og med glassfelt i 24 mm brannglass • Alle dører levert med låskasse av typen ASSA 565 eller tilsvarende, sluttstykke og håndtak i stål (forkrommet blank eller mattforkrommet) • Sparkeplate i 1,0 mm rustfritt stål i 28 cm høyde på begge sider av dørene. • Overblokk over hele bredden i størrelse 170 x 40 cm, malt i valgfri NCS-farge, brannklasse B60/EI60. • Sidefelt i samme høyde som dør, bredde 60 cm, høyde 210 cm. Malt i valgfri NCS-farge. Glassfelt i høyde 1295 cm i høyde med nedre kant på glass i dør.

- Glassfeltet i sidefelt blir høyere enn i dør, men har samme nedre grense som dør.

Det er sendt ut forespørsel om tilbud på utskifting av samtlige korridor dører til seks entreprenører, hvorav to foreløpig har sendt konkret tilbud på jobben. Det gjenstår noen avklaringer på disse tilbudene, men prisene vi har fått så langt ligger på ca. 1.65-1.70 millioner inkludert riving, montering, avfallshåndtering, listing etc. Det er mulig å få ned kostnadene med ca. 200.000 på dette ved å ta arbeidet internt i regi av styreleder, men dette må vurderes av styret og generalforsamlingen.



Styret legger fram forslag for generalforsamlingen om utskifting av korridor dører i bygget i 2017. Eventuelt vedtak om å legge dette fram for generalforsamlingen medfører at kostnadene tas inn i forslag til budsjett for 2017.

17/03.13-09

Budsjettering av midler til oppgradering av utearealer

Det bør gjøres oppgraderinger på utearealene, særlig parkarealet på baksiden av blokka. I første omgang bør hekkene graves opp og fjernes og kantene rundt parken dekkes av bark eller annet for å hindre tilvekst fram til det foreligger en mer helhetlig plan for videre utvikling av dette arealet. En gruppe bestående av medlemmer fra styret og evt. eksterne konsulenter bør se på muligheter for utvikling av arealet. Det settes videre av 200.000,- på budsjettet for 2017 til innledende opprydding av parkarealet (utgraving av hekk og oppmerking av parkeringsplasser) og planlegging/prosjektering av videre utvikling av uteområdene. I dette beløpet inngår ny oppmerking av parkeringsplassene.

	<p><i>Styret klipper ned og fjerner greiner fra hekkene rundt parkeringsplassene på dugnad tirsdag 4. april kl. 16. Det bestilles maskinell fjerning av restene av hekken 25. april ved Blaker Gårdsmiljø. Øvrig istandsetting av arealet legges til felles dugnad 9. mai.</i></p>
17/03.13-09	<p>Bygging av ladeplasser for el-bil (orientering)</p> <p>I samarbeid med Elektro Nettverk (som sto for oppgraderingen av den elektriske infrastrukturen i blokka i 2014) er det utarbeidet et forslag og tilbud til bygging av ladeplasser for el-bil på eksisterende parkeringsplasser bak blokka.</p> <p>Ved vurdering av bygging av ladeplasser er det tatt høyde for at tilførselskablene til blokka ikke er dimensjonert for en slik utvidelse. Elektro Nettverk har derfor undersøkt muligheten for å tilslutte ladeplassene til trafostasjonen ved innkjøringen til eiendommen slik at strømmen til plassene ikke belaster anlegget til blokka. Det er gitt klarsignal for en slik tilkobling, noe som er en stor fordel ved bygging av plasser og eventuell gradvis utvidelse til flere plasser etter hvert som behovet eventuelt øker.</p> <p>I første omgang er det satt opp tilbud og plan for seks plasser. Disse må legges til plassene nærmest trafostasjonen ettersom tilkoblingen vil ligge her. Det forutsetter en omrokking av leietakere og eventuelt at leietakere på disse plassene som må flyttes i en overgangsperiode får benytte gjesteparkering. Bygging av ladeplasser for el-bil kan støttes av kommunen med betydelige andeler, men det ligger da en del forutsetninger for driften – blant annet at plassene skal være tilgjengelige for alle borettslagets beboere. Dette kan bli et driftsmessig problem hvis det er mange som ønsker å benytte ladeplassene og det oppstår uenighet om hvordan dette skal ordnes.</p> <p>I forslaget og tilbudet fra Elektro Nettverk er det lagt opp til individualiserte plasser med faste leietakere som disponerer og betaler for sine plasser separat fra borettslaget. Det må da tas en plassavgift fra borettslaget, men utover dette kan leietaker fritt disponere plassen og betaler for bruk selv. I tilbudet er det lagt opp en abonnementsløsning der leietaker som disponerer plassen også kan «leie ut» plassen sporadisk til utenforstående for på den måten å tjene inn noe av kostnadene. Dette inngår i et landsomfattende nettverk der brukere er medlemmer med tilgang til plasser som er ledige og hvor ledige plasser kan søkes opp gjennom digitale plattformer.</p> <p>Tilbudet fra Elektro Nettverk for seks ladeplasser ligger på 214.260 eks. mva. Dette omfatter ikke gravearbeider og ledningsføring fra trafo og vi kan regne med at totalkostnaden kan komme opp i 260-270.000 eks. mva. Dette inkluderer en engangs tilkoblingskostnad i form av tavleskap montert ved trafostasjon. Ved utvidelse til flere ladeplasser senere vil kostnadene for hver plass bli betydelig lavere. Det er ikke innhentet flere tilbud på dette, men det bør gjøres før en fremleggelse for generalforsamlingen. Det bør også vurderes hva slags leieordning som bør brukes for plassene og hvorvidt kommunal støtte er en forutsetning (med de begrensningene dette innebærer).</p>

Oslo, 13.03.17

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Iver Urke Myklebust
Styremedlem

Odd Einar Langeng
Styremedlem

May Våtvik
Styremedlem