

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



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

DATO/TID 08.01.18 kl. 18:30

STED Møte gjennom e-post

DELTAGERE	NAVN	ROLLE	I	M	F
	Are Solberg	Styreleder	x	x	
	Monica Sugar Lovasz	Nestleder	x	x	
	Paul Gløersen	Styremedlem	x	x	
	Hannah Hildonen	Styremedlem	x	x	
	May Våtvik	Styremedlem	x	x	
	Mattias Friberg	Varamedlem	x	x	
	Per Koren Nesheim	Varamedlem	x		
	Silje Hjørungnes	Varamedlem	x	x	
	Paul Hansen	Varamedlem	x	x	
MØTELEDER	Are Solberg				
REFERENT	Monica Sugar Lovasz				
SIDER	4				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
18/01.08-01	Orientering om fremdrift i heisrehabiliteringen Etter flere måneder med oppretting av skinner var det meningen at høyre heis skulle overleveres og heisanlegget inndekkes og slutføres før jul. Ved befaringen siste uke før jul ble det oppdaget at det fortsatt er skjevheter/kast i skinnene som må rettes opp. Heisen kunne derfor ikke godkjennes som ferdigstilt og nye tiltak må settes i gang. Etter befaringen ble det avtalt at Myhre Heis skulle undersøke omfanget av feilene og gi tilbakemelding på tiltak. Samtidig kontaktet styreleder juridisk avdeling i OBOS for rådgøring om videre gang i saken. Juridisk avdeling i OBOS behandler allerede en tilnærmet identisk sak mellom Myhre Heis og et annet OBOS-borettslag i Oslo, så dette er ikke en unik situasjon for vårt borettslag. Myhre Heis har nå gitt tilbakemelding om at de ikke har kapasitet eller ressurser til å rette opp feilene med eget mannskap. De har derfor skissert en mulighet for at moderselskapet, Orona, kan stille med kompetanse og mannskap for å utføre dette arbeidet. Det har foreløpig ikke kommet noen konkret plan for dette, men styreleder har bedt om et møte for å få en detaljert plan for oppretting og slutføring i løpet av inneværende uke. Vi vil vurdere planen og tiltakene som da legges fram før vi tar eventuelle juridiske skritt og/eller sikter mot bytte av entreprenør. <i>Det avventes tilbakemelding fra Myhre Heis AS pr. 08.01.18.</i> Notat til referat: Myhre satt inn ekstra mannskap på justering og feilretting på høyre heis etter nyttår. Dette pågikk ca. en uke og skulle primært avhjelpe ujevn gange og risting/slag i heisstolen. Etter dette er det fortsatt tydelige ujevnheter og ulyder ved gange, noe som er meddelt Myhre. Det er meningen

	<i>at heisanlegget skal kles inn med dekkplater så snart dette er avtalt med firma som gjør dette. Styret har imidlertid bedt om at dette utsettes inntil heisanlegget er godkjent overlevert uten feil eller mangler. Det er derfor fortsatt noe usikkert når heisanlegget blir ferdigstilt. Styret jobber imidlertid kontinuerlig med framdriften her.</i>
18/01.08-02	Korridordører Det er sendt ut 12-13 anmodninger om tilbud på utskifting av korridordører uten at vi har fått tilbakemelding fra mer enn 2 av disse. NOR Entreprenør har avgitt et tilbud iht. tilsendte kravspesifikasjon, men har ikke svart på videre henvendelser om en befaring. Det er derfor lite ønskelig å bruke disse da en befaring er absolutt nødvendig for å kunne gi et endelig tilbud og avklare kontraktsbetingelsene. Palmgren AS ga konkret tilbud på jobben etter befaring på stedet, men tilbudet inneholder en del feil og mangler som har gjort det vanskelig å få et konkret bilde av endelig kostnad. De står i tilfelle også som eneste tilbyder på jobben. Alternativene vi har er nå å fortsette å sende ut forespørsler om tilbud, akseptere tilbudet fra Palmgren eller å starte opp prosjektet med interne ressurser. Det siste alternativet kan f.eks. innebære at borettslaget kjøper inn dører og materiell og ordner evt. hjelp til monteringen separat fra materialleveransen. Dette alternativet kan også innebære en pilotmontering på f.eks. én etasje for å demonstrere løsningen. Det siste alternativet har imidlertid noen ankepunkter ved at dette er et tiltak i klasse 2, som er søknadspiktig og som krever offentlig godkjent håndverksbedrift for denne tiltaksklassen. Det er av erfaring vanskelig å få inn en entreprenør kun til montering på et slikt tiltak, der det krever at entreprenøren står som søker både for materiell og montering. Det er derfor alternativet med godkjenning av tilbudet fra Palmgren AS som står igjen som det mest realistiske. Styret bør avklare hvordan vi konkret skal jobbe med denne saken framover, med tanke på en gjennomføring av prosjektet i første halvdel av 2018 hvis det er mulig. Det foreslås også at utskiftingen av utgangsdører på kortsidene og baksiden gjøres samtidig med utskiftingen av korridordørene og at det anmodes om tilbud på dette fra samme entreprenør som evt. vil gjøre utskiftingen av korridordørene. <i>Tiltak: Det innhentes oppdatert tilbud fra Palmgren AS i forbindelse med mangler og uklarheter på forrige tilbud, herunder kostnadsramme på reparasjon av eventuelle skader på omkringliggende vegger, reinstallerings av elektrisk anlegg og riktige mål for alle dører. Palmgren AS anmodes også om å gi tilbud på utskifting av utgangsdører på kortsidene og baksiden av bygget</i>
18/01.08-03	Sluttfakturaer fra Proline og krav til andelseiere Vi har fått inn forslag til sluttfaktura fra Proline etter avløpsrehabiliteringen i 2017. Det er flere punkter her som vi må ta stilling til: • Fakturaene omfatter kostnader knyttet til utrykning og arbeid ifb. med lekkasjene som oppsto på pumpeanlegget. Dette bør ikke belastes borettslaget direkte, men enten kreves dekket av Proline direkte eller omfattes av en skadesak overfor forsikringsselskapet. Det ble opprinnelig opprettet en forsikringssak for disse skadene, men den ble lagt bort da Proline ønsket å utbedre skadene for egen regning. Dette har ikke blitt fulgt opp fra Proline i ettertid, og styreleder har derfor bedt om at skadesaken gjenåpnes. • Etter avtale med Proline utbedret styreleder selv skadene som oppsto i forbindelse med lekkasjene – På lagerrom innenfor styrerom, på fellestoalett og i bodrom i sørlig ende av bygget. Avtalen med Proline var at de ville dekke denne kostnaden iht. takst fra forsikringsselskapet. Etter at arbeidet var utført ønsket Proline likevel ikke å dekke skadeutbedringen i sin helhet, og mener at borettslaget må påta seg et solidarisk ansvar for skadene med 1/3 av kostnadene. Dette har styreleder ikke godtatt, og det vil kreves at Proline dekker hele kostnaden eller at denne dekkes av forsikringen. • Det er utført rørleggerarbeid på en del av leilighetene i forbindelse med nødvendig utskifting av utrangerte vannlåser. Dette er kostnader og arbeider som det ble varslet om at andelseierne kunne bli belastet for ved innkalling til ekstraordinær generalforsamling oktober 2016. Kostnadene er noe variable, men ligger i størrelsesorden 1500-5000 pr. leilighet. Det er

	rimelig at andelseierne det gjelder i hvert fall betaler en del av disse kostnadene. Alternativet er at alle andelseierne får utbetalt det høyeste beløpet og at de reelle kostnadene trekkes fra for de andelseierne det gjelder. Dette er en lite hensiktsmessig løsning. En mulig mellomløsning er at borettslaget dekker f.eks. 20-40% av kostnadene og at de aktuelle andelseierne dekker resten. Det er viktig å huske på at disse kostnadene gjelder utskifting av utstyr som faller klart inn under andelseiers vedlikeholdsplikt. Det er derfor ingen tvil eller diskusjon om at andelseier sitter med ansvaret for utskiftingen. Styret må ta stilling til hvordan kostnadene for utskifting av utrangert materiell i leilighetene bør fordeles og belastes de aktuelle andelseierne. <i>Forslag om fordeling ble lagt frem og diskutert på møtet, men det ble ikke gjort noen endelige vedtak. Det forventes tilbakemelding fra forretningsfører OBOS med hensyn til det juridiske. Styret gjør deretter en vurdering og fordeling av kostnadene etter spesifikasjoner i fakturagrunnlagene.</i> Notat til referat: <i>Det er avklart med OBOS at borettslaget har juridisk dekning for å kreve tilbakeført kostnader til nødvendig utskifting fra andelseierne dette gjelder. Dette går på materiell som ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt og som de aller fleste i blokken allerede har skiftet ut. Det vil derfor ikke være mulig for borettslaget å dekke kostnadene for utskifting av dette for de få som ikke har gjort dette selv.</i>
18/01.08-04	Montering av hyller etc. i lagerrom innenfor styrerom Etter oppussingen av lagerrommet innenfor styrerommet bør det monteres hyller og/eller andre oppbevaringsløsninger i dette rommet slik at det kan brukes til en mer hensiktsmessig oppbevaring. Forslag til vedtak: Det settes av 20.000,- til hyller og oppbevaringsmateriell til lagerrommet. Vedtak: <i>Det settes av kr. 20.000 til innkjøp av nødvendige hyller. Det undersøkes om vi kan få tak i brannsikket skap og skap til oppbevaring av kjemikalier under denne budsjetteringen. Borettslaget oppbevarer en del ting som bør beskyttes.</i>
18/01.08-05	Plan for ladeplasser og parkanlegg Arbeidet med oppgradering av parken og opprettelse av ladeplasser ble lagt til side i 2017 pga. andre saker. Det er ønskelig at vi kommer raskt i gang med disse planene i 2018 slik at vi kan få lagt fram i hvert fall en delvis plan for dette området på ordinær generalforsamling i mai 2018. Det mest hensiktsmessige med tanke på framdrift er muligens å først fokusere på opprettelse av ladeplasser og bygging av anlegget rundt dette. Dette omfatter elektrisk infrastruktur, graving, avgrensning/gjerding og støping av underlag langs kantene av parken. Vi har allerede fått inn tilbud på deler av denne jobben, men det kan være hensiktsmessig å se på en utvidelse til opprettelse av ladestasjoner på alle plassene, alternativt legge opp infrastruktur for alle plassene. Videre planer for parkanlegget kan avvente til ladeplasser og infrastruktur rundt dette er etablert. Det er lite sannsynlig at en oppgradering av parkarealet vil påvirke denne infrastrukturen. Forslag til vedtak: Opprettelse av ladestasjoner skilles ut av prosjektet for parkanlegget som en prioritert oppgave. Det tas sikte på å fremlegge en plan og kostnadsramme for dette for på ordinær generalforsamling 2018. Vedtak <i>Ladestasjoner skilles ut fra prosjektet. Det innhentes tilbud fra Sønnico, Elektro Nettverk og minst én annen entreprenør. Det legges inn ønske om bedre belysning i parkområdet i samme tilbudsforespørsel eller som et eget prosjekt.</i> Notat til referat <i>Det er avtalt befaringer med to nye aktører i slutten av januar. Styret vil med utgangspunkt i nye og tidligere avgitte tilbud gå i gang med å lage en plan med mål om behandling på vårens ordinære generalforsamling.</i>

18/01.08-06	Eventuelt • Det er ønske om bedre belysning på baksiden av bygget og i parkområdet. Det er begrenset hva som kan monteres av lys langs bygget eller på asfalten mellom blokkene og parken. Det er imidlertid en mulighet for å sette opp ekstra stolper langs parkeringsplassene, i tillegg til å skifte ut armatur til en type som fordeler lyset bedre inn mot parken og ut mot parkeringsplassen. Se forøvrig pkt. 08-05. • Beboerne bør oppfordres til å sjekke røykvarslere slik det er meningen at dette skal gjøres. Disse har ikke utskiftbart batteri, men bør likevel testes en gang i måneden. Det legges ut et skriv til beboerne om sjekk av brannvarslere og brannslukningsapparat for å informere om beboers plikt til å sørge for at disse er i orden og virker.
-------------	---

Oslo, 08.01.17

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Hannah Hildonen
Styremedlem

May Våtvik
Styremedlem

Paul Gløersen
Styremedlem

#