

# PROTOKOLL FRA STYREMØTE



DATO/TID 17.04.18 kl. 18:30

STED Styrerommet, Dynekilgata 15

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	x	
	Silje Hjørungnes	Varamedlem	x	x	
	Paul Hansen	Varamedlem	x		x
<b>MØTELEDER</b>	Are Solberg				
<b>REFERENT</b>	Monica Sugar Lovasz				
<b>SIDER</b>	4				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
18/04.17-01	<p><b>Orientering og demonstrasjon av digital oppslagstavle ved representant fra «Styretavla».</b>                      Representanten fra Styretavla gikk gjennom og demonstrerte løsningen de tilbyr – digitale «oppslagstavler» der drift delvis finansieres gjennom annonser for lokale tilbud etc.</p> <p>Det er mest aktuelt med to skjermer – én i kjeller og én i 1. etg. Løsningen vil kunne styres og redigeres via web og app og har en engangskostnad for skjerm og utstyr i tillegg til en årlig kostnad på kr. 3000,-/år for begge skjermene.</p> <p><i><b>Vedtak:</b> Are Solberg legger inn en bestilling på to skjermer i størrelsen 43". Pris 24.600 kr, inkl. moms og komplett montering.</i></p>
18/04.17-02	<p><b>Gjennomgang med valgkomitéen. (Ca. kl. 19:00)</b>                      Gjennomgang av styresammensetning.</p> <p><i>Da hele styret står til gjenvalg deltok ikke valgkomitéen. Det vil være mulig for beboere å komme med benkeforslag under Generalforsamlingen under valget/ gjenvalget.</i></p>
18/04.17-03	<p><b>Godkjenning av nye andelseiere</b>                      Leil. 403: ██████████, overtagelse 10.04.18, salgssum 2.960.000,-.                      Leil. 309: ██████████, overtagelse 25.04.18, salgssum 2.540.000,-.</p> <p><i>Ny andelseiere godkjennes.</i></p>

18/04.17-04	<p><b>Vakthold</b> Vi har fått inn tilbud fra Securitas og Nokas på mobilt vakthold, et behov som ble aktualisert ved det siste innbruddet. Vi vurderer tilbudene og kostnaden og tar en avgjørelse på om dette er ønskelig. Tilbudene vedlegges innkallingen.</p> <p><i>Vedtak: Da det er noe uklarhet rundt effekten av tiltaket vil saken legges frem under generalforsamlingen. På den måten kan et slikt tiltak også ses i sammenheng med eventuelle andre sikkerhetstiltak som vil bli lagt fram, som f.eks. kameraovervåkning av utsatte områder.</i></p>
18/04.17-05	<p><b>Orientering om heisprosjektet</b> Myhre Heis har nå bestilt nye skinner til høyre heis etter fem mislykkede forsøk på å rette opp skinnene og få prosjektet ferdig. Det er ventet at skinnene kommer til Oslo mot slutten av april og at arbeidet vil bli gjort i begynnelsen av mai.</p> <p>Are og Monica har vært i møte med advokat i OBOS for å drøfte borettslagets stilling ift. Kontrakt, reklamasjon og prisavslag/dagmulkt og fått full støtte for vår vurdering av saken. Det utarbeides et skriv fra advokat til Myhre på vegne av borettslaget der det blir satt absolutte frister for ferdigstilling.</p> <p><i>Til informasjon: OBOS advokat fikk hurtig svar fra Myhre som responderte at de ville overholde de nye fristene og betingelsene. Dersom saken ikke er løst tilfredsstillende etter bytte av skinner vil det mest sannsynlig innebære at kontrakten betraktes brutt og sies opp fra borettslagets side. Det vil da i tilfelle bli snakk om en juridisk tvist. Styret avventer nå utviklingen i arbeidet og følger tett opp med tidsplanen og gjennomføringen.</i></p>
18/04.17-06	<p><b>Forberedelse til generalforsamling, årsberetning og innkallinger.</b> Det vil bli satt opp et eget forberedende styremøte før innkalling til generalforsamling og etter gjennomført regnskapsmøte, men vi bør begynne å orientere oss mot arbeidet med dette så tidlig som mulig.</p> <p><i>Eget styremøte som omhandler saker til Generalforsamlingen er satt til 26.04.18, kl. 18.30.</i></p>
18/04.17-07	<p><b>Forberedelse til regnskapsmøte og budsjettarbeid</b> Det blir avholdt regnskapsmøte med OBOS senest mandag 30. april kl. 17. Det er mulighet for å flytte møtet til en tidligere dato. I forkant av dette bør vi diskutere mulige vedlikeholdsprosjekter, avklare større utgifter, behov for justering av felleskostnader etc.</p> <p>Det er veldig viktig at alle i styret tar stilling til ulike prosjekter og utgifter som det kan være aktuelt eller realistisk å ta med i betraktning slik at vi kan få dette med i budsjettplanleggingen. Nedenfor er noen forslag til prosjekter og justeringer som vi kan ta stilling til på møtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Generelt og løpende vedlikehold</b>, mindre prosjekter. Dette kommer i tillegg til faste poster og planlagt vedlikehold som utgifter til dugnad, renhold, feiing, måking etc. Foreslås satt til 400.000,-. Dette inkluderer en del vedlikeholdsarbeid som står på vent og som allerede er vedtatt gjennomført, f.eks. avstengning av utslagsvasker i boder ved heiser, flytting av teknisk infrastruktur til tekniske bodrom etc.</li> <li>• <b>Ombygging av kjellerbodene til større enheter</b> som leies ut etter loddrekning/behov. Prisantydning og mer detaljert plan legges fram på møtet.</li> <li>• <b>Tilleggs kostnad for utskifting av korridordører.</b> Det er en mulighet for at det vil bli dyrere å skifte ut korridordørene enn det som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling. Tillegget kan dreie seg om 250-350.000,-. Et alternativ er at vi gjennomfører dette prosjektet internt. Dette må i tilfelle støttes av generalforsamlingen, men det vil i så fall gjøre det mulig å gjennomføre utskiftingen på tidligere vedtatt budsjett. Vi avventer også tilbud på utskiftingen fra KAPH, som forhåpentligvis kommer inn før møtet.</li> </ul> <p>Are undersøker mulighet for et delvis internt opplegg der borettslaget kjøper inn alt materiell og at Are Solberg i samarbeid med ansvarlig byggmester kan stå for monteringen. Dette må uansett i tilfelle godkjennes av generalforsamlingen og gjøres innenfor kravene til søknadsplikt etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Utskifting av berederanlegget for varmtvann.</b> Anlegget er i overkant av 20 år gammelt og er preget av slitasje og diverse skader og reparasjoner gjennom årene. Det vil være en fordel å skifte dette før det evt. oppstår større lekkasjer eller andre problemer som vil gjøre det nødvendig med kostbare akutte reparasjoner. Første tilbud fra Rørleggersentralen ventes inn</li> </ul>

før møtet og legges fram der.

*Før møtet mottok styret tilbud på utskiftingen fra Rørleggersentralen. Tilbudet omfatter utskifting av hele anlegget fra stoppekranene inn til berederrommet. Kostnaden ligger på oppunder 450.000,-. Det ble understreket fra styreleders side at det er ønskelig å bruke et firma som borettslaget har god erfaring med og som kjenner bygget og har gjort arbeid her tidligere. Da dette er en relativt liten kostnad og Rørleggersentralen har lang fartstid i borettslaget vil det være mest aktuelt å legge deres tilbud fram for generalforsamlingen.*

- **Utskifting av utgangsdører på kortside og kjellerside.** Dette var planlagt gjort gjennom vanlig vedlikeholdsbudsjett, men bør tas med i årsbudsjettet som egen sak.
- **Utskifting av resterende dører til bodrom til venstre for heiser.** Vi skifter ut fire av disse dørene i april etter innbrudd, men det kan være en fordel å skifte alle disse dørene for å beskytte teknisk infrastruktur som går gjennom disse rommene. Ståldører utgjør også brannsikring for disse rommene.
- **Utskifting av ståldører i kjeller fra heiskorridor til bodkorridorer.** Disse dørene er relativt ødelagt av innbrudd og hardt bruk og kan med fordel skiftes til dører tilsvarende den som er montert ved vaskeriet, med lettere dørlukker.
- **Elektrisk døråpner i kjeller.** Vi har i dag en døråpner som er montert av NAV, men som det er mye problemer med. Det foreslås at borettslaget i forbindelse med utskifting av døren også monterer en egen døråpner som borettslaget administrerer. Kostnad for dette ligger rundt 25-35.000,-.
- **Midler til oppbygging av uteplass (på gresset) ved søppelbrønnene.**

*Noe av dette arbeidet kan eventuelt gjøres på dugnad, men det kan bli aktuelt å trekke inn ekstern kompetanse for grunnarbeidet. Are undersøker dette nærmere.*

- **Midler til maling og enkel reovering av tavlerom.** Antatt kostnad ca. 15.000,-.
- **Midler til oppussing av styrerom.** Størrelsesorden avhenger av omfang og ønsket standard og tekniske løsninger.
- **Midler til oppussing/rehabilitering av heiskorridor i kjeller.** Her kan det være en tanke å skifte ut gulvbelegg og sparkle/pusse opp vegger, legge elektrisk infrastruktur i rør etc. Antatt kostnad 70-80.000,-.

*Denne saken legges foreløpig på is pga. prioritering av andre prosjekter.*

- **Etablering av ladeplasser og ombygging av parkanlegget.** Dette er et større prosjekt som må lånefinansieres og som vi foreløpig ikke har noen god kostnadsoversikt over. Vi venter fortsatt på tilbud fra Movel på dette og får ikke tatt konkret stilling til kostnadsramme eller omfang før vi får dette.

*Like før møtet mottok styret tilbudet fra Movel. Tilbudet er godt utarbeidet og kvalitetssikret og omfatter alle arbeider med montering og ferdigstillelse, inkl. graving og støping av betongunderlag for laderne. Tilbudet omfatter bygging av ladeplasser på hele indre rekke av parkeringsplassen, totalt 26 plasser. Ordningen innebærer at hver leietager av ladeplass inngår et abonnementsforhold til Movel som kan skaleres etter forventet forbruk.*

*Det er klart at dette blir en vesentlig investering, men noe vi åpenbart ikke kommer unna dersom vi skal fortsette å ha parkeringsplasser i borettslaget. Det ble også understreket at parkeringsplassene har vært en vesentlig inntektskilde for borettslaget over flere tiår og at det derfor også er rimelig at det gjøres investeringer i dette anlegget. Det ble også tatt opp med generell enighet at prisen på parkering er relativt lav og at det også vil være aktuelt å heve prisen noe – både for de evt. fremtidige ladeplassene og de øvrige parkeringsplassene.*

- **Justering av felleskostnadene.** Dette har vært tatt opp flere ganger i form av ønske om å foreta en mindre indeksregulering for å unngå store økninger med lange mellomrom. Dette er også mer rettferdig med tanke på at driftsutgiftene bør dekkes av de som bor i borettslaget og ikke skyves forover til de som kommer etter. En justering kan dreie seg om noen få prosent, primært i tråd med den generelle prisøkningen.

*De ulike sakene ble drøftet og vurdert. Noen av dem vil utgå foreløpig, mens andre vil bli tatt opp til saldering og videre planlegging i forkant av regnskapsmøtet med OBOS og generalforsamlingen. Det er viktig å få saldert alle prosjekter som man vet kommer til å gjennomføres i budsjettet.*

18/04.17-08	<p><b>Dato for vårdugnad</b>  Vårdugnaden dateres og en foreløpig fordeling av oppgaver settes opp.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vaktmesterkompaniet utfører feiing av gårds plass fredag 27. april</i></li> <li>• <i>Det bestilles beskjæring av hekk før 17. Mai.</i></li> <li>• <i>Det undersøkes med Rene Trapper om de kan gjennomføre en vårrengjøring, herunder vask av vinduer før 17. Mai.</i></li> <li>• <i>Grunnet helligdager, generalforsamling, og manglende arbeidsoppgaver for dugnad, samt andre pågående prosjekter, legges vårdugnaden til juni – etter generalforsamlingen. Det kan evt. bli aktuelt med mindre dugnadsarbeid organisert av medlemmer av styret ad hoc.</i></li> </ul>
18/04.17-09	<p><b>Eventuelt</b>  <i>Ingen saker meldt.</i></p>

Oslo, 17.04.17

**Are Solberg**  
Styreleder

**Monica Sugar Lovasz**  
Nestleder

**Hannah Hildonen**  
Styremedlem

**May Våtvik**  
Styremedlem

**Paul Gløersen**  
Styremedlem