

PROTOKOLL FRA STYREMØTE



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

DATO/TID 29.10.18 kl. 18:30

STED Styreverrommet, 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	
MØTELEDER	Are Solberg				
REFERENT	Monica Sugar Lovasz				
SIDER	4				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
18/10.29-01	<p>Godkjenning av nye andelseiere</p> <p>Leil. 408: Espen Bjørk Overtagelse 01.02.19. Leil. 713: Paul A. Dahlberg Haukebø Overtagelse 01.12.18</p>
18/10.29-02	<p>Orientering om heisprosjektet</p> <p>Etter siste møte med Myhre Heis ble det oversendt et forslag om et siste forsøk på oppretting og delvis ombygging av heisene fra Myhre. Før dette ble vurdert ønsket vi å få en uttalelse og vurdering fra en utenforstående konsulent, og Heiskonsulenten AS ble derfor engasjert for å gjennomgå heisanlegget og forslaget fra Myhre. Det foreligger nå en uttalelse fra Heiskonsulenten med anbefalinger og vurderinger for en siste runde med feilretting. Detaljene i denne uttalelsen fremlegges på møtet, da den ikke foreligger i endelig utgave før mandag ettermiddag.</p> <p>Det foreslås at det settes opp en strengt bindende avtale med Myhre om en siste ombygging og feilretting for å forsøke å få heisanlegget opp på akseptabel standard. En slik avtale bør som et minimum inneholde klare klausuler om tidsfrister, krav til kvalifikasjoner hos de som utfører arbeidet, klare kriterier for hva som kan anses som akseptabelt sluttresultat og ufravikelige konsekvenser dersom noen av disse kriteriene ikke oppfylles.</p> <p>Det har nå gått så lang tid over opprinnelig sluttdato at borettslaget ikke kan akseptere ytterligere forsinkelser eller utsettelse. Myhre er innforstått med dette og er villige til å akseptere tydelige kriterier som antydnet over. Selve ombyggingen og feilrettingen vil bestå både i nye justeringer og</p>

	<p>utskifting av deler og materiell til kraftigere og mer driftssikre typer. Det er blant annet foreslått å bytte fra glidesko til hjulføringer på skinnene, noe som forventes å eliminere rykk og vibrasjoner under gange fordi glideskoene som brukes i dag har en tendens til å «lugge» mot skinnene ved høye hastigheter.</p> <p>Vedtak: Det inngås en klar og bindende avtale med Myhre om et absolutt siste forsøk på oppretting. Heiskonsulenten beholdes som konsulent på prosjektet inntil arbeidet er godkjent. Dersom kriteriene for arbeidet brytes på noe punkt, går hele avtalen og den opprinnelige kontrakten til oppsigelse uten ytterligere forhandlinger. Det forutsetter at Myhre Heis setter opp en realistisk tidsplan som ikke omfatter arbeid på helligdager, og en garanti for at det kun brukes faglært personell på prosjektet.</p>
18/10.29-03	<p>Orientering om korridordørprosjektet Korridordørene forventes levert i slutten av november. Montering starter umiddelbart etter levering og vil gjøres i 2-3 uker i desember og resten i januar. Montering vil skje etasjevis slik at det ikke demonteres gamle dører før det også er klart for montering av nye.</p> <p>For å opprettholde brannklassifiseringen må det bygges et nedsenket veggparti fra taket over dørene på ca. 10-12 cm. Maksimal høyde på dørløsningen er 238 cm med brannklasse EI60, som er det naturlige å bruke i en boligblokk. Takhøyden i korridorene ligger på ca. 250 cm. Denne nedbyggingen må gjøres som et tillegg til de vedtatte budsjetttrammene, men er ikke ventet å bli vesentlig dyrere enn at budsjettet holdes innenfor en ramme på 5-6%.</p>
18/10.29-04	<p>Orientering om ladestasjonsprosjektet Grunnarbeider, fundamentering og infrastruktur for kabling er nå ferdig. Vi venter nå på endelig svar fra Hafslund på nøyaktig plassering av inntaksskap for kabler fra transformator. Ladestasjonene er forventet levert 3. desember. Hvis alt går etter planen vil anlegget kunne ferdigstilles i desember, men det er noe usikkerhet rundt dette som bl.a. avhenger av vær. Kommer det store mengder snø innen begynnelsen av desember kan det bli utsettelse til våren.</p>
18/10.29-05	<p>Orienteringer om øvrige prosjekter Under grunnarbeidet med ladestasjonene ble det også gjort planlagte og avtalte arbeider med nordenden av parken, nordenden av blokka og sørenden ved avfallsbrønnene. Alle disse arbeidene er ferdigstilt etter planen. Noen utvidelser kom til underveis, da det viste seg hensiktsmessig å gjøre litt mer enn det som opprinnelig var planlagt. Dette gjaldt bl.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Full asfaltering av gangveien langs nordenden av blokka. Her var det mye avskalling og hull som gjorde gangveien lite trivelig og stygg. • Bredere brolegging av stripen på langsiden av parkeringen, under ladestasjonene. Her ble det utvidet fra 60-70 cm til ca. 1 meter. Dette måtte gjøres fordi ladestasjonene måtte rykkes lenger bakover for å gi plass til rørføring. • Mer omfattende brolegging og graving på sørsiden. I stedet for å bare brolegge en mindre vaskeplass på sykler ble vi enige om å fundamenter og brolegge langs gavlveggen utenfor vaskeriet, legge kantstein mellom vaskeplass og brolegging langs vegg og i tillegg brolegge et stykke ned langs innkjøringen for kranbiler. • Utgraving og fjerning av de gamle fundamentene for motorvarmersøyler ble langt mer omfattende enn forventet. Fundamentene var svært overdimensjonerte og krevde 2 dager ekstra arbeid for å få opp. Disse måtte også deponeres som spesialavfall da det var mistanke om forurensninger i betongen. <p>Til sammen kom utvidelsene på ca. 150.000,- i tillegg til den avtalte prisen. Det er imidlertid fortsatt innenfor rammen av kostnader vi hadde satt opp for arbeidene med utearealene og ladestasjonene.</p>
18/10.29-06	<p>Forslag til tiltak etter nye innbrudd i postkasser Siste uke har det vært nye innbrudd i postkassene, og denne gang har vi fått flere meldinger om identitetstyveri og grove misbruk av personopplysninger, bankkort og annet. Det dreier seg derfor ikke lenger bare om ubehagelige episoder av innbrudd, men om grov og alvorlig kriminalitet som får store personlige konsekvenser for de som utsettes for dette. Det virker åpenbart at det er noen internt i posten som er involvert i dette, ettersom det er spesifikke postkasser med bankkort eller andre personopplysninger som blir merket og rammet. Det er likevel nærmest umulig å bevise dette,</p>

og politiet virker fullstendig uinteresserte i å forfølge sakene. Vi følger opp med utskifting av ødelagte luker og dørrammer så raskt dette er mulig å få til, men det vil ikke være mulig å beskytte seg rent mekanisk mot disse innbruddene. Det eneste vi kan gjøre er å iverksette ytre tiltak for sikring av dører, overvåkning, informasjon etc.

Det er allerede lagt ut info om innbruddene og oppfordring til at postkassene tømmes daglig. Facebook-oppdateringene ser ikke ut til å bli lest lenger av mer enn 15-20 personer, så dette problemet har tydeligvis liten interesse for beboerne. Styret kan ikke gjøre stort for å begrense skadene av dette dersom beboerne selv ikke viser interesse for å bidra.

Vedtak:

Det sendes ut et skriv til beboere som kort forklarer hva ID-tyveri er. Det spesifiseres i skrivet at beboere selv er ansvarlige for å anmelde og kontakte relevante instanser dersom de oppdager at de er utsatt for ID-tyveri. Det påpekes viktigheten av å tømme postkassene jevnlig.

18/10.29-07

Budsjett for 2019

Budsjettforslag for 2019 utarbeidet av OBOS vedlegges innkallingen

Det er enkelte poster på det foreslåtte budsjettet som åpenbart må endres eller fjernes. Dette gjelder bl.a. vedlikeholdsposten for heiser, som er satt til 1,3 millioner.

Følgende endringer i mindre poster foreslås:

- Drift/vedlikehold av heiser, endring til 10.000,-.
- Drift/vedlikehold VVS, endring til 20.000,-.
- Drift/vedlikehold elektro, endring til 30.000,-.
- Konsulenthonorar, endring til 30.000,-.
- Driftsmaterialer, endring til 25.000,-.

Følgende endringer i større poster foreslås:

- **Ca. 1.000.000,- for utskifting av korridordører overføres fra budsjettet for 2018 til 2019** ettersom gjennomføringen ble utsatt til over årsskiftet. Ca. 1.000.000 dekkes over budsjettet for 2018 når dørene er levert og arbeidet er i gang.
- **Parkprosjekt**
Grunnarbeider for ladestasjoner på langsiden av parken, østlig side, tilsvarende som for vestlig side. Foreløpig ikke montering av ladestasjoner, men opplegg for dette. Brolegging av sørenden av parken, evt. oppsetting av lavt gjerde. Anlegg av 3 traséer/stier i brolegging gjennom parken slik at det etableres gangsoner og adskilte plensoner, evt. brolegging i sirkel rundt enkelte av trærne. Opplegg av lys i parken, evt. langs gangtraséer.
Tillegg, parkprosjekt: 600.000,-.
Her bør det også være mulig å søke om støtte fra f.eks. OBOS eller kommunen, men dette er vanskelig å beregne inn i budsjettet foreløpig.
- **Oppgradering av heiskorridor i kjeller.** Flislegging og oppgradering av vegger. Dette kan evt. utføres i 2018 og faktureres i 2019.
Tillegg, korridorprosjekt kjeller: 40.000,-.
- **Budsjettpost for rehabilitering av fasade/mur fra 2018 overføres til 2019** ettersom det ikke ble tid og anledning til å gjøre dette i 2018. Det foreslås da at teglsteinsmuren rundt kjellerinngangen og sykkelboden pusses glatt og males opp på nytt.
Overført budsjettpost, kr. 100.000,-.
- **Utskifting av resterende boddører i heiskorridorer.**
Overføres budsjettet for 2019 da det ikke ble tid til å fullføre dette i 2018.
Overført budsjettpost, kr. 80.000.

Generelt vedlikehold av bygning og fellesarealer hviler i dag på at styreleder for det meste tar seg av fortløpende vedlikehold og oppfølging av skader og feil som oppstår. Dette sparer borettslaget for store kostnader, men er ikke en holdbar løsning i lengden ettersom mye baserer seg på «dugnadsarbeid» fra styreleder og evt. andre i styret. **Kostnader til generelt vedlikehold anbefales derfor økt til 600.000,-** slik at det blir mer rom for å ta inn ekstern hjelp for å løse

	<p>løpende vedlikeholdsoppgaver. Styreleder kan fortsatt ta mye av vedlikeholdet, men det må være rom for å kunne reise bort og overlate slike oppgaver til andre, samt til å bruke eksterne i større grad for å avlaste.</p> <p>Andre forslag til endringer av budsjettforslaget for 2019 imøteses. Budsjettforslag fra styret oversendes OBOS for beregning av behov for lånetilskudd og/eller evt. justering av felleskostnader.</p> <p>Vedtak: Endringene støttes av styret.</p>
18/10.29-08	<p>Eventuelt</p> <p>Sammen med skriv om ID-tyveri påpekes det også viktigheten av forsvarlig brannsikring i de enkelte leilighetene og en påminnelse om at juletider er høytid for innbrudd og at styret derfor oppfordrer alle beboere til å gjøre tilstrekkelige tiltak for å sikre egen leilighet. Eksempler på dette kan være å alliere seg med naboer dersom man selv er bortreist, eller bistå naboer som er bortreist, med å tømme postkasser og sjekke døren til leiligheten.</p>

Oslo, 29.10.18

Are Solberg
Styreleder

Monica Sugar Lovasz
Nestleder

Hannah Hildonen
Styremedlem

May Våtvik
Styremedlem

Paul Gløersen
Styremedlem