

# PROTOKOLL FRA STYREMØTE



DATO/TID 18.03.19 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	
MØTELEDER	Are Solberg				
REFERENT	Monica Sugar Lovasz				
SIDER	5				

I = Innkalt M = Møtt F = Forfall meldt

SAK	BESKRIVELSE
19/03.18-01	<b>Nye andelseiere</b> Leil. 114: Ny eier: Anita Røsberg Overtagelse: 01.04.19 Pris: 3.310.000,- Leil. 404: Ny eier: Anne Schia Overtagelse: 20.03.19 Pris: 3.275.000,-
19/03.18-02	<b>Orientering om heisprosjektet</b> Etter en siste runde med forsøk på oppretting og utskifting av deler har heisanlegget nå vært i en testperiode siden februar. Meningen har vært å få avklart om heisanlegget kunne få en varig og stabil endring til markedsstandard. Til tross for at det ikke har vært stans på heisene de siste ukene er det likevel flere tegn på at opprettingen ikke har vært vellykket. Høyre heis har fått tiltagende grov gange og vibrasjoner og kast ved gange, problemer med etterjustering ved etasjestopp og tiltagende ulyder fra drivverk. Venstre heis har fått tiltagende ulyder og vibrasjoner ved gange, sporadiske problemer med åpning av dører og unøyaktig posisjonering ved etasjestopp (ulik høyde mellom gulv i heisstol og gulv i korridor).  <i>Styreleder har derfor meldt til borettslagets advokat og innleid konsulent fra Heiskonsulenten at det er ønskelig å gå mot en oppsigelse av kontrakten med Myhre. Det vil i tiden framover bli forsøkt avklart hvordan saken nå skal løses videre med tanke på en evt. riving og nyinstallasjon av heiser. Vi må regne med en lengre periode med prosjektering, bestilling og montering av nye heiser dersom dette blir resultatet. Det er fortsatt minst to tilbydere som kan gjennomføre en slik installasjon, og det vil bli avklart når og hvordan disse evt. skal bringes inn i vurderingen.</i>

	<p><b>Oppdatering på møtet:</b> 18.03 foretok Heiskonsulenten en teknisk befaring og vil oversende en rapport om heisanleggets tekniske tilstand. Det er bedt om en vurdering av om heisanlegget er tilfredsstillende iht. markedsstandard slik det står i dag. Heisen er trygg per dags dato, men dette dreier seg om kjørekomfort, driftssikkerhet/-stabilitet og tilfredsstillende ferdigstilling.</p>
19/03.18-03	<p><b>Orientering om ladestasjonsprosjektet</b> De siste justeringer og installasjoner er gjort på ladestasjonene og anlegget er i full drift. Det er gjort noen mindre endringer, blant annet er lukene låst med magnetlås når de ikke er i bruk. Det har ikke kommet tilbakemeldinger om tekniske eller andre problemer fra brukerne.</p> <p><i>Styret vil vurderer utleie til eksterne for å fylle opp plassene, men avventer å annonsere dette slik at beboerne kan få tid til å områ seg og melde interesse. Det må tas med i betraktning at det er lang ventetid på mange elbil-modeller og at det derfor kan være en periode med mindre etterspørsel før det tar seg opp.</i></p>
19/03.18-04	<p><b>Oppstart av videoovervåkning</b> Anlegget for videoovervåkning er nå klart til oppstart. Det vil bli satt opp merking i løpet av uke 11. Melding til Datatilsynet vil ikke bli gjort da dette nå er avvirket. Det er nå opp til den enkelte virksomhet å sørge for at overvåkning foregår innenfor rammene av lovverket.</p> <p>Det må velges en sikkerhetsansvarlig som sammen med styreleder får ansvaret for etterlevelsen av de vedtatte betingelsene og rammene for bruk av videoovervåkning.</p> <p>Styret tar en felles gjennomgang av systemet med demonstrasjon av den tekniske løsningen og hvordan systemet brukes. NB! Systemet vil ikke være tilgjengelig for alle i styret.</p> <p><i>Forslag til vedtak (1): Styret velger en sikkerhetsansvarlig.</i> <b>Vedtak: Mattias Friberg velges som sikkerhetsansvarlig.</b></p> <p><i>Forslag til vedtak (2): Styret vedtar oppstart av videoovervåkning f.o.m. onsdag 20.03.19. Med oppslag, publisering på nett og skriv til beboerne i løpet av tirsdag 19.03.19. Forslag til skriv legges fram på møtet.</i> <b>Vedtak: Oppstart av videoovervåkning utsettes til markering er på plass. Skriv til beboere sendes ut i løpet av uke 12.</b></p>
19/03.18-05	<p><b>Vedlikeholdsprosjekter for 2019.</b> Det er på tide å begynne kartlegging og planlegging av vedlikeholdsbehov og prosjekter for 2019/2020. Det er sannsynligvis ferdigstilling av parken og uteområdene som blir hovedprioritet for det kommende styreåret, men det er fortsatt en del prosjekter som gjenstår i blokk. Følgende er forslag til prosjekter som bør vurderes for det kommende året</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ferdigstilling av parkanlegget.</b> Blaker Gårdsmiljø har gitt et prisanslag på oppbygging av ytterside av parkanlegget tilsvarende det indre. Det vil da dreie seg om legging av infrastruktur for en fremtidig tilkobling til en ytre rekke av ladestasjoner, oppgraving av gamle fundamenter for motorvarmere og legging av belegningsstein. I tillegg foreslås det opprettet 2-3 traséer i belegningsstein gjennom parken slik at man letter gjennomgang uten at det går ut over beplantning og gressdekke. Det er i dag allerede etablert «gangsoner» gjennom parken, med synlig «slitasje» på gressdekke. Slike traséer vil også etablere naturlige soner i parken der man kan gjøre ulike tilpasninger for utnyttelse, f.eks. hagekasser for beboerne i én sone, sittegrupper i en annen osv. Det vil også være fornuftig å anlegge lys langs disse traséene slik at både parken og gangsonene lyses opp. Det bør uansett avklares mulige støtteordninger for et slikt prosjekt. En person i styret bør i tilfelle ha et ansvar for å avklare og jobbe videre med slike støtteordninger. <i>Prisantydning for prosjektet: 400-600.000,-.</i></li> </ul> <p><b>Tiltak:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En gruppe arbeider videre med kravspesifikasjon til parkanlegget: May Våtvik, Hannah Hildonen, Paul Hansen, Per Koren Nesheim, Paul Gløersen.</li> <li>○ Første møte for gruppen blir tirsdag 26.03.19 kl. 18:00.</li> <li>○ Hannah Hildonen undersøker også mulige eksterne støtteordninger.</li> </ul>

- **Installasjon av ladestasjoner på ytre rekke.**

Det er foreløpig ikke mangel på ladestasjoner på indre rekke, men det kan likevel være naturlig å vurdere installasjon av ladestasjoner på ytre rekke nå dersom dette uansett vil bli aktuelt i løpet av nærmeste framtid. Dette vil sikre at vi kan installere samme type ladestasjoner og dermed få en helhetlig utbygging. Samtidig er det naturlig å anta at tilbudet av lademuligheter også vil gjøre det gunstigere for beboerne å bytte til elbil. Et omfattende ladetilbud vil også utvilsomt gjøre leilighetene og borettslaget som helhet langt mer attraktivt.  
*Prisantydning for prosjektet: 600-700.000,-.*

**Vedtak:**

Prosjektet utsettes med henblikk på å se an etterspørselen på ladestasjoner.

- **Installasjon av ladeinfrastruktur i garasjene.**

Da installasjon av ladeanlegget ble lagt til eget uttak fra trafostasjonen på eiendommen, ble det frigjort en betydelig reservekapasitet fra blokkas eget hovedtavlerom. Det er også skiftet ut gamle maskiner i vaskeriet som har frigjort mye kapasitet. Det er derfor relativt enkelt å ta ut strøm og legge opp til lading i garasjene fra egen hovedtavle. Selve laderne som brukes til et slikt anlegg er mindre og langt billigere og enklere enn de som står ute. Det må i tilfelle vurderes behov for dette. En mulighet er at de som leier garasje selv bidrar med noe for installasjon. Det kan også være aktuelt at kabling og infrastruktur for ladere legges klart, men at selve laderne installeres enkeltvis etter hvert som behovet melder seg. Det kan da f.eks. være aktuelt å øke leien for den enkelte garasjeplass som får installert lader.

*Pris for ladeboksene kan ligge i området 15-20.000,-. Pris for installasjon av infrastruktur må avklares nærmere, men kan ligge i området 40-70.000.*

**Vedtak:**

Styreleder undersøker med Movel hva slags opplegg de kan legge opp i garasjer med tanke på betaling for lading, kostnad for installasjon osv. Det er en fordel om vi kan bruke samme driftsoperatør som for utendørsanlegget.

- **Ombygging av bodanleggene i kjelleren.**

I 2018 bygget vi utlånshoder i sørlig bodrom. Dette omfattet riving av det gamle lagerrommet, rehabilitering av murvegger og tak, maling av flater og installasjon av bodvegger og dører i stål. Det har vært diskutert å gjøre en tilsvarende ombygging av det resterende bodarealet. Tanken er at de 160 bodene vi har i dag er så små og dårlige at de aller fleste enten ikke brukes eller bare brukes til oppbevaring av avfall og utrangerte gjenstander. Mange boder står åpne eller har så dårlig sikring at de uansett ikke kan brukes til oppbevaring av mer verdifulle ting.

En ombygging av bodanlegget vil nødvendigvis medføre færre antall boder enn vi har i dag. Det kan dreie seg om opp mot 70-80 boder totalt, noe som i tilfelle innebærer at det må lages en leieordning. Det betyr i praksis at de som har bod betaler noe ekstra i felleskostnader. En annen måte å løse dette på er at de som har de minste leilighetene får bod og at resten av bodene leies ut. Dette må i tilfelle avklares nærmere i samråd med forvaltningskonsulent for at ordningen skal være i tråd med hva som er juridisk mulig.

*Prisantydning for prosjektet: 300-400.000,-.*

**Vedtak:**

Forslaget fremlegges på generalforsamlingen og/eller luftes med beboerne i forkant. Det forutsetter at dette er juridisk mulig. Styreleder tar opp problemstillingen med borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS.

- **Rehabilitering av kjellerkorridor ved heiser.**

Kjellerkorridoren ved heisene og ut til kjellerinngangen har det opprinnelige gulvbelegget fra 1969 som bør skiftes ut. Videre kan det være fornuftig å se på mulighetene for enkel innredning og utnyttelse av arealet til venstre for heisene og en generell oppussing av vegger og himling.

*Prisantydning for prosjektet: 40-60.000,-.*

**Vedtak:**

Prosjektet avventes til heiser er ferdigstilt.

- **Ombygging av ventilasjon i vaskeriet.**

Utlufting og varmeveksling fra den store tørketrommelen virker ikke optimalt. I tillegg er det svært provisoriske og stygge ventiler på utsiden av bygget for dette anlegget. De øvrige lufteventilene bør renoveres og evt. nye bores dersom det er nødvendig. Dette er ikke et prosjekt som bør tas på generalforsamlingen, men bør legges inn i en vedlikeholdsplan for inneværende år.

*Prisantydning for prosjektet: 15-20.000,-.*

**Vedtak:**

Tiltaket godkjennes som løpende vedlikehold og iverksettes så snart det blir varmt nok ute.

- **Utskifting av dører til og renovering/oppussing av vaskekott.**

I 2018 fjernet vi gamle utslagsvasker i vaskekottene på høyre side av heisene i alle etasjer. Det har vært mye problemer med muggutslag på vegger og vondt lukt som følge av at vannlåsene damper ut og tørker inn pga. manglende bruk. I tre etasjer ble utslagsvaskene erstattet av nye stålkummer og nye blandebatterier. Alle utløpsventiler og vannlåser ble fjernet og rensset opp og nye ble installert der det kom opp nye kummer. De øvrige utslagene og vannrørene ble tettet og avstengt.

Personalet som vasker i blokka har i dag dårlige og lite trivelige forhold mtp. vaskekottene. De har dårlig gulvdekke, lukter vondt av tidligere muggutslag på veggene er stygge og slitte. Det er også svært dårlige dører og muligheter for å låse inn utstyr. Det bør derfor gjøres en oppgradering/oppussing, særlig av de tre kottene som brukes (9., 6. og 1. etg.). Med evt. nye dører, rensing og sparkling/maling av vegger, skifte av gulvbelegg og evt. installasjon av enkle hylleløsninger der dette er naturlig.

*Prisantydning for prosjektet: 40-60.000,-. Ved utskifting av alle dørene vil det dreie seg om en prisøkning på ca. 40-45.000,-.*

**Vedtak:**

Tiltaket godkjennes som løpende vedlikehold og iverksettes så snart det er mulig.

- **Utskifting av indre hovedinngangsdører.**

Dørene i hovedinngangen (de indre, låste) er montert feil i forhold til muren på innsiden, slik at deler av rammen og glasset bli liggende innenfor muren uten mulighet til å få tettet eller avsluttet rammen skikkelig. Elektrisk infrastruktur blir liggende åpen og ubeskyttet og det trekkes også inne fra utsiden pga. manglende tilgang til å tette. Venstre dør er forholdsvis ny, men den er installert som erstatning for den gamle, med feil dimensjoner og plassering.

Det foreslås å skifte ut begge dørene med nye tilsvarende de som er montert på sideinngangene og kjellerinngangen, montert mellom muren litt lenger inn mot indre korridor slik at muren kan tettes og avsluttes på skikkelig måte på utsiden. Det må gjøres noen mindre endring i himling på innsiden for å få dette til.

*Prisantydning for prosjektet: 80-110.000,- inkl. låser/sluttstykker, montering og demontering, dørpumper, ombygging av mur og himling.*

**Vedtak:**

Tiltaket presenteres for generalforsamlingen. Dette vil også være et sikkerhetsforsterkende tiltak.

- **Rehabilitering av berederrom.**

Berederrommet har blitt delvis ombygget og endret i forbindelse med installasjon av nye beredere, rehabilitering av avløpssystemet og installasjon av dørautomatikk og omlegging av elektrisk infrastruktur til dette. En tidligere vedtatt rehabilitering av berederrommet har derfor blitt utsatt. Det foreslås å bruke noe midler på å sette dette rommet i tilsvarende stand som tavlerommet og gjøre en sanering av gammel elektrisk infrastruktur og annet som har blitt stående fra tidligere bruk. Det bør også byttes ut dekke på yttervegg og legges opp noe infrastruktur for stikk etc. her.

*Prisantydning for prosjektet: 30-50.000,-.*

**Vedtak:**

Tiltaket godkjennes som løpende vedlikehold og iverksettes så snart det er mulig.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sanering av paneler i beboerkorridorer.</b> Det er flere som har spurt om fjerning av de røde panelene i beboerkorridorene. Disse har ingen egentlig funksjon annet enn en hylle for diverse plastblomster og støv. Fjerning av disse innebærer lite arbeid, men det må gjøres noe sparkling og maling av veggen bak og taket der ledningen til lampene har gått. <i>Prisantydning for prosjektet: 15.000, -.</i></li> </ul> <p><b>Vedtak:</b> Tiltaket godkjennes som løpende vedlikehold og iverksettes som løpende vedlikehold.</p> <p><b>Pussing av mur ved kjellerinngang og utenfor sykkelbod.</b> Teglsteinsmuren på kjellersiden kunne hatt godt av et slett pussdekke, noe som også ville reparert hull og skader etter tidligere elektriske bokser og annet som er fjernet. Det gjør det også mulig å legge inn bokser for veggleser til dør og annen infrastruktur. <i>Prisantydning for prosjektet: 50-60.000,-.</i></p> <p><b>Vedtak:</b> Tiltaket godkjennes som løpende vedlikehold og iverksettes så snart det blir varmt nok ute og etter innhenting av tilbud. Mest sannsynlig oppstart sen vår/sommer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kartlegge pris og muligheter for skifte av gulvdekke i beboerkorridorer.</b> Dette er en helt åpen sak og må i tilfelle utredes med tanke på pris og muligheter. Det kan være en fordel å vente med dette til installasjonen av heisene er avklart og avsluttet.</li> </ul>
19/03.18-06	<p><b>Eventuelt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Asfaltering av parkeringsplass</b> Det undersøkes med omkringliggende borettslag vedr. spleising på asfaltering av kjørevei og p-plassene på ytre p-rekke. Det vil være en fordel å også asfaltere om indre parkeringsplass og kjørevei samtidig, så det innhentes også pris på dette. Det er tre borettslag som evt. er aktuelle for å dele på utgiftene, da disse borettslagene har trafikk i tilknytning til søppeltømming som medfører stor slitasje på plassen.</li> <li>• <b>Røyking</b> Ansatte ved Lilleborg Helsehus bruker området rundt blokka og ved garasjene under leilighetenbe i 1. etg. som røykeplass. Monica Sugar Lovasz sender brev til Helsehuset ved ledelsen og ber om at dette opphører.</li> </ul>

Oslo, 18.03.19

**Are Solberg**  
Styreleder

**Monica Sugar Lovasz**  
Nestleder

**Hannah Hildonen**  
Styremedlem

**May Våtvik**  
Styremedlem

**Paul Gløersen**  
Styremedlem