

Møteprotokoll 27. januar 2020

Boligselskap: Dynekilgata 15 Borettslag (7601)

Klokkeslett: 18:00

Møtedeltagere: Paul Hansen, Monica Sugar Lovasz, Mattias Henrik Friberg, Silje Hjørungnes, Are Johannes Solberg

Signert av: Silje Hjørungnes /s/, Monica Sugar Lovasz /s/, Mattias Henrik Friberg /s/, Are Johannes Solberg /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Saklisten og innkallingen godkjennes.

Sak 2

Nye andelseiere

Leil. 105:

Ny andelseier: [REDACTED]

Overtagelsesdato: 25.09.19

Leil. 610:

Ny andelseier: [REDACTED]

Overtagelsesdato: 01.02.20

Leil. 612:

Ny andelseier: [REDACTED]

Overtagelsesdato: 01.12.19

Leil. 513:

Ny andelseier: [REDACTED]

Overtagelsesdato: 12.12.19

Forslag til vedtak

Overtagelsene er godkjent. Styret bekrefter godkjenningene.

Vedtak

Nye andelseiere er godkjent.

Vedlegg

1. Ny andelseier, leil. 105, september 2019.PDF
2. Ny andelseier, leil. 513, desember 2019.pdf
3. Ny andelseier, leil. 610, februar 2020.pdf
4. Ny andelseier, leil. 612, desember 2019.PDF

Sak 3

Heisprosjektet - orientering om framdrift

Etter vedtaket på ekstraordinær generalforsamling om å si opp kontrakten med Orona har det vært en lengre periode med forhandlinger fram og tilbake rundt betingelsene og ansvarsfordelingen for problemene som har preget prosjektet.

Orona har mottatt borettslagets hevingserklæring gjennom vår advokat, men har ønsket å foreta nok en teknisk vurdering for å få fastslått heisanlegget tilstand før en endelig forhandling om kompensasjon og videre avvikling av prosjektet.

Borettslaget og Orona har blitt enige om å bruke BMA Heisteknisk Rådgivning AS som en uavhengig teknisk konsulent for å gjøre denne vurderingen. Det har vært mye korrespondanse fram og tilbake mellom vår og Oronas advokat om utformingen av mandatet til befaringen og undersøkelsen, men det er nå blitt enighet om en endelig oppdragsbeskrivelse. Denne vil kort redegjøre for sakens faktum og anleggets tilstand, men det vil i tillegg bli gjort en innledende drøfting mellom konsulenten og representanter for borettslaget og Orona for å klarlegge spørsmål rundt oppdraget og problemene.

Vi har også anmodet Heiskonsulenten AS om bistand til å finne en ny entreprenør med tanke på installasjon av nytt heisanlegg. Vi har fått et detaljert tilbud på dette som ligger vedlagt. Styreleder innstiller på å takk ja til dette tilbudet, men vår advokat har anmodet oss om å avvente litt med denne prosessen til vi har fått en nærmere avklaring med Orona.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner tilbudet på prosjektering og byggeledelse for nytt heisanlegg fra Heiskonsulenten AS, men avventer en formell avtaleinngåelse til situasjonen med Orona er nærmere avklart.

Vedtak

Styret avventer en formell avtaleinngåelse med Heiskonsulenten til situasjonen med Orona er nærmere avklart.

Vedlegg

1. Heiskonsulenten - Tilbud prosjekt og byggeledelse.pdf

Sak 4

HMS-arbeid, elektrisk anlegg

Borettslaget hadde før jul tilsyn på det elektriske fellesanlegget. Vi fikk noen små tekniske pålegg knyttet til et par løse ledninger i berederrommet, men forøvrig har ikke anlegget fått noen bemerkninger i det hele tatt. Imidlertid er det påpekt manglende HMS-system for det elektriske anlegget, og dette utløser flere pålegg. Styreleder har derfor påbegynt arbeidet med å utarbeide HMS-system for dette. Det er ønskelig at også andre i styret deltar i dette arbeidet, samt at det også opprettes lignende HMS-systemer for f.eks. brannvern, nødprosedyrer, personellsikkerhet og annet.

Vi har en frist til 20. mars med å få på plass teknisk utbedring og pålagte HMS-systemer.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter og ferdigstiller HMS-arbeid knyttet til elektrisk anlegg, brannvern, personellsikkerhet og eventuelle andre områder som faller inn under styrets ansvar

Vedtak

Styret igangsetter og ferdigstiller HMS-arbeid knyttet til elektrisk anlegg, brannvern, personellsikkerhet og eventuelle andre områder som faller inn under styrets ansvar. Are og Monica tar hovedansvaret for utarbeidelse av HMS-opplegg for det elektriske anlegget og presenterer dette på neste møte.

Oppgaver

Utarbeide HMS-system for elektrisk anlegg

Beskrivelse og systematisering av HMS for elektrisk anlegg iht. krav ved eltilsyn.

Forfall: 19. mars, **Ansvarlig:** Are Johannes Solberg

Sak 5

Prosjekter for 2020

Det var i fjor enighet om at hovedsaken for 2020 skulle være ferdigstilling av heisanlegget eller i det minste en endelig avklaring og forprosjektering av dette. Det er derfor ikke lagt opp til større prosjekter for 2020 utover dette. Det er imidlertid noen mindre prosjekter som kan og bør gjennomføres:

- Ferdigstilling av parkprosjektet, herunder beplantning og møblering. Vi har fortsatt et tilskudd på kr. 30.000,- fra OBOS til beplantning som ikke ble benyttet i fjor. Fristen for å benytte dette er 13. juni 2020, så dette må avklares og muligens også gjennomføres

før generalforsamlingen. Styreleder foreslår at beløpet først og fremst brukes til å plante et tre sentralt i nordlig ende, som erstatning for treet som ble felt i fjor. Overskytende beløp benyttes etter styrets vurdering.

- Utskifting av alle stoppekraner for vann i kjelleren. Det ventes inn et tilbud på dette fra Rørleggersentralen. Vi har hatt problemer med varmtvann i noen av stammene, og i den forbindelse har det blitt klart at flere av stoppekranene for de individuelle stammene i kjelleren ikke fungerer. Det er ikke dette som forårsaker problemene med manglende eller forsinket varmtvann, men for å kunne feilsøke og finne årsaken er vi avhengige av å kunne stenge de enkelte stammene. Styreleder innstiller derfor på å få skiftet alle stoppekraner i kjelleren, inkludert hovedstoppekran, slik at dette arbeidet kan fullføres.

- Utskifting av dørene til vaskekott til høyre for heisene. I fjor skiftet vi resten av dørene til de tekniske bodene til venstre for heisene. Det foreslås å også bytte dørene til høyre for heisene, men her trenger vi ikke ståldører. Anslått kostnad for utskifting av alle dørene er 50-60.000,-.

- To av prosjektene som var planlagt for 2019 måtte utsettes pga. kapasitet - Oppussing av berederrommet og oppussing av vaskekottene som er i bruk (1., 6. og 9. etg.). Dette overføres til 2020 og går som planlagt så raskt det er mulig å få det til.

- Vurdering av tiltak for deponiplassen øverst på parkeringen. Her kan det kanskje gjøres noen tiltak som gjør området litt mer anvendelig enn i dag. Det er nå mest ulovlig parkering på denne asfaltplattingen, men det er helt sikkert mulig å få til noe mer fornuftig, f.eks. sykkelkur eller bare en avskjermet plass for diverse bruk. Søknadsplikt avhenger av hva slags bruk og tiltak det blir snakk om, men styret kan i hvert fall gjøre noen vurderinger av hvilke muligheter som finnes.

- Ny runde med innglassing. Her kan vi bruke tidligere godkjenning, da det ikke er gjort endringer i tiltaksmetode eller materialer. Dette må bli noe styret bare formidler for beboerne. Beboerne dekker full kostnad for innglassing selv, men styret bistår med koordinering og tilretteleggelse.

Forslag til vedtak

Styret vedtar aktuelle prosjekter for 2020 med omtrentlig kostnadsramme.

Vedtak

1. Styret aksepterer tilbud fra Rørleggersentralen på utskifting av alle stoppekraner for vann i kjelleren. Arbeidet ønskes igangsatt så raskt det er praktisk mulig. Are kontakter RS for videre avtale og planlegging.

2. Dørene til høyre for heisene i alle etasjer skiftes ut med en omtrentlig kostnadsramme på kr. 60.000,-. Det må påregnes at veggene må forsterkes.

3. Are tar kontakt med Blaker Gårdsmiljø for å sondere muligheter for utbedring av plassen øverst på parkeringen. Kostnadsramme er usikker inntil det foreligger mer konkrete planer.

4. Are tar kontakt med Lumon for tilbud på innglassing. Opplegget må innebære at avtalene gjøres direkte mellom andelseier og Lumon, men at styret bistår med koordinering og informasjonsarbeid.

Sak 6

Forretningsførervirksomheten i OBOS BBL fusjoneres med OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1. januar 2020

Forretningsførervirksomheten i OBOS BBL fusjoneres med OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1. januar 2020. OBOS Eiendomsforvaltning AS er eid 100 % av OBOS BBL, og vil være det overtagende selskapet.

Dette vil ikke medføre noen praktisk betydning for styret eller borettslaget, da det vil kun være en endring i det formelle kundeforholdet. Forretningsføreravtalen vil bestå slik den er i dag med samme innhold og leveranse av produkter og tjenester. Regnskapssjef Egil Havre vil fortsatt være oppdragsansvarlig for borettslagets regnskap.

Medlemslagene i OBOS BBL vil fortsatt være medlemslag (tilknyttede borettslag), med samme rett til å velge delegerte til generalforsamlingen i OBOS BBL.

Forslag til vedtak

Styret tar til orientering at forretningsførervirksomhetene i OBOS BBL og OBOS Eiendomsforvaltning AS fusjoneres pr 1. januar 2020. Borettslagets avtale om forvaltning videreføres uten endringer hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Regnskapssjef Egil Havre fortsetter som oppdragsansvarlig for borettslagets regnskap.

Vedtak

Styret tar til orientering at forretningsførervirksomhetene i OBOS BBL og OBOS Eiendomsforvaltning AS fusjoneres pr 1. januar 2020. Borettslagets avtale om forvaltning videreføres uten endringer hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Regnskapssjef Egil Havre fortsetter som oppdragsansvarlig for borettslagets regnskap.

Sak 7

Eventuelt

1. Monica orienterte om nye regler for utleie og styrets muligheter for å påvirke dette. Styret bør informere beboerne bedre om dette og evt. vurdere om borettslaget bør ha egne restriksjoner eller utvidelser til de nye reglene, innenfor det lovverket tillater.
2. Monica påtar seg ansvar for utdeling av røykvarslere til de siste som ikke har byttet.
3. Are kontakter DataCall for ny avtale om løsning på problemene med ringetablået på sørsiden.

Vedtak

Orienteringssaker uten vedtak.