

Protokoll fra styremøte 22. mars 2021

Boligselskap: Dynekilgata 15 Borettslag (7601)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Styrommet, Dynekilgata 15

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

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

Sak 1

Prosjekter for 2021

Hovedprosjektet for 2021 blir utskifting av heisene og dette prosjektet er allerede vedtatt og finansiert. Prosjektet legges derfor inn i budsjetten for 2021 med henblikk på lånefinansiering gjennom OBOS Banken som tidligere vedtatt.

Nedenfor er to andre prosjekter som vi bør avgjøre om vi ønsker å legge fram for Generalforsamlingen i år eller avvente.

Asfaltering av indre parkeringsområde:

Se vedlegg med tilbud på asfaltering fra Øst Asphalt AS, som gjorde jobben med det ytre parkeringsområdet høsten 2020. Tilbudssummen var på 423.762,50 inkl. MVA i slutten av september i fjor. Vi må regne med at prisen justeres noe opp pga. generell prisstigning. Ved fremleggelse av dette prosjektet for Generalforsamlingen bør det settes en antatt kostnadsramme på 500.000,- inkl. MVA.

Prosjektet kan gjennomføres tidlig sommer 2021 for å unngå sammenfall med oppstart av heisprosjektet i august/september

Slutføre ladestasjonsutbyggingen:

Det er lagt opp til 15 doble ladestasjoner på ytre parkeringsrekke. All infrastruktur er klargjort og det som gjenstår er montering av selve ladestasjonene med festebraketter og tilkobling, samt testing og idriftsettelse.

Vi har nå full dekning på ladestasjonene på indre rekke og ventelister på alle typer parkeringsplasser. Med henblikk på utviklingen i Oslo og de forventede innstrammingene for fossildrevne biler ser det ikke ut til at trykket på lademuligheter vil bli noe lavere i tiden framover.

Det begynner også å haste med montering av ladestasjoner dersom vi ønsker samme type ladestasjoner på ytre rekke som på indre. Vi har svært gode erfaringer med

ladestasjonene fra Ensto som er brukt på indre rekke - det har vært tilnærmet problemfri drift på dette anlegget i mer enn 3 år. Ensto leverer fortsatt disse ladestasjonene som sin toppmodell for offentlige anlegg, men de har offisielt faset ut levering av stasjoner i rustfritt stål av den typen vi har installert. Styreleder har imidlertid fått bekreftet at slike stasjoner kan leveres som spesialbestilling mot en tilleggs kostnad. I utgangspunktet leveres disse stasjonene nå i lakkert utførelse.

Prisoverslag på komplettering av ladeanlegget er som følger:

Alternativ 1 (lakkerte doble ladestasjoner), alle priser inkl. MVA:

- 15 stk. ladestasjoner EVF200 Ensto Chago Pro, kr. 550.000,-
- 15 stk. bakkemonteringsboks EVTL32.00, kr. 50.000,-
- 15 stk. adapterplater for Unimi OneBase, kr. 45.000,-
- Montering og klargjøring, kr. 200.000,- (anslått)

Totalpris kr. 845.000,-

Alternativ 2 (rustfrie doble ladestasjoner), alle priser inkl. MVA:

- 15 stk. ladestasjoner EVF200 Chago Pro, bakkemonteringsboks og adapterplater som i alternativ 1.
- Tillegg for rustfri utførelse kr. 280.000,-

Totalpris kr. 1.125.000,-

Forslag til vedtak

Styret vedtar om og evt. hvilke tilleggsprosjekter som skal legges fram for Generalforsamlingen. Det avklares om ett eller begge alternativer for ladestasjoner legges fram for Generalforsamlingen dersom prosjektet legges fram.

Notater fra møtet

Asfalteringen av indre område legges inn i budsjettet med kr. 500.000,-, men tas opp i Generalforsamlingen til godkjenning før endelig avtale inngås.

Det ble diskutert rundt de to alternativene for ladestasjoner. De fremmøtte styremedlemmene var enige om at det beste alternativet er å bruke de rustfrie stasjonene til tross for at disse er noe dyrere enn de lakkerte. Det kan bli problemer både med rust og med fargevalg på de lakkerte utgavene, og fremfor alt vil det se mer helhetlig ut med samme type ladestasjoner på begge rekker. De lakkerte har heller ikke luker foran ladeuttakene, noe som er ønskelig.

Vedtak

- Styret legger inn kr. 500.000,- for asfaltering av indre parkeringsområde for 2021.
- Styret legger inn kr. 1.000.000,- for ferdigstilling av ladeanlegget med 15 nye doble ladestasjoner i rustfri utførelse på ytre parkeringsrekke for 2021.

Begge prosjektene legges fram for godkjenning for Generalforsamlingen.

Vedlegg

1. Øst Asfalt - tilbud asfaltering innside.pdf

Sak 2

Finansiering av evt. tilleggsprosjekter

Heisprosjektet er allerede finansiert gjennom OBOS Banken.

Ladestasjonsutbygging som angitt i sak 1 må tilleggsfinansieres gjennom låneopptak

Ved låneopptak gis OBOS fullmakt til å innhente lånetilbud på inntil kr. 1.100.000,- for finansiering av ladestasjonsutbygging.

Styret fatter vedtak på endelig låneopptak når prosjektet evt. er vedtatt av Generalforsamlingen.

Vedtak

Styret tar sikte på et låneopptak på inntil kr. 1.000.000,- til finansiering av ladestasjonsutbyggingen. Søknad om lån avventes til prosjektet evt. er godkjent av Generalforsamlingen.

Sak 3

Endring av felleskostnader

Det foreslås å øke felleskostnadene med 2,5% fra 1.7.2021 for å holde tritt med normal prisstigning og betjening av borettslagets lån og andre forpliktelser.

Vedtak

Budsjettet for 2021 justeres med hensyn til en økning av felleskostnadene med 2,5% f.o.m. 01.07.21.

Sak 4

Vedtak budsjett for 2021.

Budsjettutkastet fra OBOS Eiendomsforvaltning (vedlagt) legges til grunn for neste års budsjett i det grunnleggende, men med eventuelle endringer som følger av vedtak i Generalforsamling og styrets vedtak på budsjett-/regnskapsmøte. Dette innebærer at det beholdes en budsjettert vedlikeholdskostnad på kr. 1.000.000,- for 2021.

Forslag til vedtak

Budsjettutkast fra OBOS Eiendomsforvaltning legges til grunn for budsjettet for 2021 med endringer som angitt ved eventuelle vedtak på dette møtet.

Vedtak

Budsjettutkast fra OBOS godkjennes med de tillegg og justeringer som er tatt med i vedtakene på dette møtet. Budsjettet fastsettes etter regnskapsmøte 23.03.21 og justeres tilsvarende i lys av vedtak på ordinær Generalforsamling 2021.

Vedlegg

1. OBOS Budsjettutkast 2021.pdf
2. OBOS Følgerebrev til likviditetsbudsjett 2021.pdf

Sak 5

Endring i struktur for styrehonorar

Styrehonoraret har vært holdt uendret over de siste årene på totalt 430.000,-, fordelt på 300.000,- i styrelederhonorar og 130.000,- i øvrig styrehonorar. Størrelsen på styrelederhonoraret har vært satt med henblikk på at styreleder i det daglige også fungerer som vaktmester/driftsleder og dermed har en betydelig økt arbeidsbelastning med dette.

Styreleder kan ikke fortsette å forsvare denne ordningen for godtgjørelse, da arbeidsbelastningen ikke står i forhold til godtgjørelsen og fordi en stor del av det praktiske og tekniske vedlikeholdsarbeidet har vært betalt gjennom styrelederhonorar, noe dette honoraret ikke er egnet eller ment til. Borettslaget har tidligere hatt vaktmester i lønnet stilling, men denne stillingen har ikke vært besatt siden dagens styreleder overtok vervet.

Styreleder kan fortsette å påta seg oppgavene som følger av løpende drift og vedlikehold, men ønsker da å skille mellom honorar for styrelederopp-gaven og en lønn/godtgjørelse for drifts- og vedlikeholdsansvaret. Dette vil tydeliggjøre for borettslaget hvilke oppgaver og kostnader som dekkes av ulike godtgjørelser og gjøre det tydeligere hvilke oppgaver styret har. Arbeidet med drift og løpende vedlikehold/oppfølging anslås av styreleder til 50-70% stilling basert på tidsbruk. Det foreslås derfor følgende endring for honorarene:

- Styrehonorar, kr. 130.000,-
- Styrelederhonorar, kr. 220.000,-
- Lønn for driftsansvar/vaktmesteropp-gaver, kr. 250.000,- pr. år (forutsatt at det opprettes en ordinært lønnet stilling for dette).
- Alternativt fakturert driftsansvar, kr. 400.000,- inkl. MVA pr. år (forutsatt at det ikke opprettes en ordinær stilling, men at styreleder fakturerer som ekstern leverandør).

Alternativet til dette oppsettet er at borettslaget ansetter en egen vaktmester til å ta seg av løpende oppgaver med drift og vedlikehold eller kjøper denne tjenesten fra et vaktmesterfirma. Dette vil anslagsvis innebære en årlig kostnad i området 7-800.000,-.

Forslag til vedtak

Styret må vedta endring i struktur for styrehonorar og godtgjørelse for drifts- og vedlikeholdsansvar.

Vedtak

Styret vedtar endring av styrehonorar med henblikk på å skille ut driftsoppgavene i egen stilling eller fakturert oppdrag. Styreleder fortsetter med disse oppgavene, men skiller mellom styreledervervet som rent administrativt verv og driftsoppgavene som egen stilling/oppdrag.

Det drøftes med forvaltningskonsulenten i OBOS om det er mest hensiktsmessig å sette opp dette som en ordinær lønnet stilling eller et fakturert oppdrag, samt eventuell justering av størrelsen på godtgjørelsen.