

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Dynekilgata 15 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948859211

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Denne ekstraordinære generalforsamlingen gjelder kun inngåelse av vedlikeholdsavtale mellom borettslaget og styreleder. Saken kom opp for sent til å komme med på ordinær generalforsamling i 2021 og legges derfor fram som egen sak med noe kortere stemmegivningsfrist enn ved ordinær generalforsamling.

Styrets innstilling

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på, samt digital gjennomføring grunnet smitteverntiltak.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 42

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Hannah Hildonen og Monica Sugar Lovasz signerer som protokollvitner.

Vedtak

Hannah Hildonen og Monica Sugar Lovasz signerer som protokollvitner.

Antall stemmer for vedtak: 39

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av vedlikeholdsavtale

De siste seks årene har det meste av løpende vedlikehold og tilsyn med bygning og installasjoner i borettslaget blitt gjort av styreleder, i all hovedsak på "dugnadsbasis". Da arbeidsmengden er av betydelig størrelse og verken styreleder- eller styremedlemsvervene normalt skal omfatte slike oppgaver, har styreleder sett seg nødt til å be det øvrige styret om en konkret endring på denne situasjonen.



På styremøte 22. mars i år la styreleder fram denne problemstillingen for det øvrige styret og anmodet om en endring i måten styreledervervet og vedlikeholdsansvaret forvaltes. Styreleder tilbød samtidig å fortsette med vedlikeholds- og tilsynsoppgavene som et eget, klart definert oppdrag, men at dette da må skilles fra styreledervervet. Et forslag til en egen vedlikeholdsavtale ble lagt fram for styret for en separat styrebehandling der styreleder selv ikke ville delta grunn av den åpenbare inhabiliteten.

Forslaget til styret gikk i korte trekk ut på at styreledervervet og vedlikeholdsoppgavene skilles helt og at borettslaget kan velge å tegne en egen avtale for vedlikeholds- og tilsynsansvar for en sum på kr. 320.000,- + MVA pr. år samtidig som styrelederhonoraret reduseres for å reflektere endringen i oppgaver og arbeidsmengde.

REDEGJØRELSE FRA STYRET (UTEN STYRELEDER)

Etter styremøte 16.04.21 (hvor styreleder Are Solberg ikke deltok) besluttet styret å inngå en vedlikeholdsavtale med Are Solberg knyttet til vedlikehold og tilsyn av bygning, installasjoner og fellesarealer i Dynekilgata 15 Borettslag.

Oppgavene har tidligere delvis blitt utført under styrevervet, på oppdrag eller gjennom eksterne avtaler etter behov. Grunnet arbeidsmengden sees det nødvendig å skille styrevervet og vedlikeholdsoppgavene da styrevervet i all hovedsak er et administrativt verv.

Det ble drøftet med OBOS hvorvidt en slik avtale var i strid med lovverk med tanke på at en slik avtale ville inngås med fungerende styreleder. OBOS uttrykte ingen konkrete føringer bortsett fra at en slik avtale i tilfelle må være åpen og offentlig kjent i borettslaget.

Vedlikeholdsavtalen er ment å inngås for et år av gangen, med mulighet for gjensidig oppsigelse. Oppstår det større vedlikeholdsbehov som går utover avtalen, skal dette på forhånd drøftes med nestleder i styret, Monica Lovasz, og eventuelt godkjennes av det øvrige styret, samt faktureres separat og spesifisert. Dette for å unngå inhabilitetsspørsmålet.

Kostnadene ved avtalen dekkes av det normale drifts- og vedlikeholdsbudsjettet som godkjennes på ordinær generalforsamling hvert år. Det er dermed ikke snakk om en tilleggskostnad for avtalen.

På styremøtet 16.04.21 ble det også vedtatt en intensjon om å senke styrelederhonorarert fra dagens 300.000,- til 235.000,- under forutsetning av at avtalen inngås. Dette for å kompensere for overflytting av oppgaver. Denne foreslåtte reduksjonen i styrelederhonorar vil bli lagt fram for den ordinære generalforsamlingen i 2022.

Betraktninger rundt avtalen på styremøte 16.04.21

- Det ble i 2015 innhentet tilbud på ekstern styreledertjeneste i mangel på egne interne kandidater. Kostnaden for dette lå på rundt 220.000 kr. pr. år og ville i hovedsak kun dekke møtevirksomhet og gjennomføring av ordinær generalforsamling, med alt annet arbeid timefakturert.

- Styrevervet er i utgangspunktet en administrativ stilling, og bør derfor separeres fra vaktmester/ vedlikeholdsavtalen.
- Det bør tegnes opp en oppgavebeskrivelse for styrevervet som beskriver hvilke arbeidsoppgaver som kan forventes å ligge under styrevervet.
- Styrelederhonoraret senkes til 235.000 kr under forutsetning av at det inngås en vedlikeholdsavtale med styreleder Are Solberg.
- Det tegnes opp en oppgavebeskrivelse av arbeidsoppgaver som kan forventes av styreleder som gjøres tilgjengelig på borettslagets nettside slik at det er åpent og tilgjengelig for innsyn.
- Saken legges fram for generalforsamlingen ettersom styreleder Are Solberg er inhabil i saken, og for å avklare spørsmålet om det i det hele tatt burde inngås en slik avtale med fungerende styreleder.
- Det ble under styremøtet drøftet fordeler og ulemper ved å bringe inn utenforstående, ansette egen vaktmester, evt. inngå en utvidet vaktmesteravtale med nåværende samarbeidspartner Vaktmesterkompaniet. Det anses å være til ulempe for borettslaget på nåværende tidspunkt å inngå en slik vaktmesteravtale.
- Fordelen med å inngå en vedlikeholdsavtale med Are Solberg er at man vil kunne skille mellom styreledervervet og vedlikeholdsarbeidet, sikre god og jevn oppfølging, samt rask service. Ved å inngå en liknende avtale med utenforstående vil beboere måtte belage seg på at eventuelle feil og skader ikke utbedres like raskt. Erfaringsmessig ser vi at skaden ofte blir større (eks. inngangsdør kjeller blir ødelagt fordi beboere blir utålmodige).
- For å unngå mistillit til en avtale vurderes det som nødvendig å ta opp saken i generalforsamling slik at beboerne selv kan ta stilling til avtalen.

REDEGJØRELSE FRA STYRELEDER ARE SOLBERG

Da jeg tok over som styreleder i 2015 hadde borettslaget en egen ansatt vaktmester i tillegg til en ekstern vaktmesteravtale med Gårdpass AS og en fast avtale med Malermester Bergstrøm, som sto for gjennomføringen av det meste av det praktiske vedlikeholdsarbeidet i blokka. Ansatt vaktmester var på det tidspunktet over pensjonsalder og ønsket å trekke seg delvis ut. Samtidig så styret at avtalen med Gårdpass til ca. 120.000,- pr. år var svært lite kostnadseffektiv, da de kun var innom et par ganger i uka, tok en runde gjennom blokka og hyret inn eksterne entreprenører hvis de fant noe som måtte utbedres.

Fra høsten 2015 tok jeg over de oppgavene som tidligere ansatt vaktmester og Gårdpass hadde hatt, men uten betaling. Samtidig ble det ikke overført flere vedlikeholdsoppdrag til Malermester Bergstrøm, da det viste seg å være gjentatte og til dels betydelige problemer med mye av arbeidet dette firmaet hadde gjort for borettslaget og beboerne privat.

I årene siden 2015 har det pågått store vedlikeholds- og moderniseringsprosjekter i borettslaget nærmet sammenhengende. Tidligere styrer og forretningsfører (ELBO)

har hatt som policy at vedlikehold skulle holdes på et absolutt minimum for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Det var dermed et betydelig etterslep på vedlikehold og et stort behov for modernisering i bygningen og fellesområdene. Å ta tak i dette etterslepet var motivasjonen for at jeg stilte meg som kandidat til styreledervervet i 2015, på et tidspunkt da det tidligere styret hadde innhentet tilbud på eksterne styreledertjenester i mangel på interne interessenter.

Noen av de større prosjektene som har vært gjennomført etter 2015 har vært så tid- og ressurskrevende å koordinere at styret har anmodet generalforsamlingen om ekstraordinære honorarer for dette. Dette har også vært gjort for å unngå tilleggskostnadene med eksterne prosjektledelse, som i sum ville gjort disse prosjektene betydelig mer kostbare. Styret hadde også svært dårlig erfaring med det siste prosjektet som hadde ekstern prosjektledelse i borettslaget; bygging av søppelbrønnene (2015) med Selvaag Prosjekt som prosjektleder. Dette prosjektet ble både svært dyrt og dårlig styrt fra Selvaag og styret har ikke ønsket å komme i samme situasjon på nytt.

Gjennom de siste seks årene har jeg i praksis hatt det daglige vedlikeholds- og tilsynsansvaret for blokka og borettslaget, og har hatt en betydelig arbeidsmengde med dette, ofte utover kvelder, helger og ferier. Etter vedtak på tidligere styremøter har jeg fakturert borettslaget for et minimum av timearbeid og materiell på konkrete oppgaver, men i det øvrige har jeg gjort dette arbeidet gratis. I tillegg har jeg hele veien brukt utstyr og verktøy fra egen bedrift, uten vederlag, til å utføre vedlikeholdet i borettslaget.

Jeg har etter hvert kommet til et punkt der denne situasjonen ikke lenger kan forsvares eller fortsette. Det er ikke riktig verken for meg eller borettslaget at det daglige vedlikeholdet og tilsynet med borettslaget er basert på gratisarbeid. Det blir også vanskelig å forsvare at jeg bruker av mitt eget firmas verktøy, materiell og utstyr for å drive ubetalt vedlikeholdsarbeid for borettslaget.

På styremøte 22. mars i år la jeg fram denne problemstillingen for det øvrige styret og anmodet om en endring i måten styreledervervet og vedlikeholdsansvaret forvaltes. Jeg la samtidig fram et forslag om at jeg kan fortsette med vedlikeholds- og tilsynsoppgavene som et eget, klart definert oppdrag, men at dette da må skilles fra styreledervervet. Et forslag til en egen vedlikeholdsavtale ble lagt fram for styret for en separat vurdering der jeg ikke ville delta grunnet min åpenbare inhabilitet. Mitt forslag til styret gikk i korte trekk ut på at styreledervervet og vedlikeholdsoppgavene skilles helt og at borettslaget kan velge å tegne en egen avtale for vedlikeholds- og tilsynsansvar for en sum på kr. 320.000,- + MVA samtidig som styrelederhonoraret reduseres for å reflektere endringen i oppgaver og arbeidsmengde.

Det er naturligvis gode grunner til å stille spørsmål ved en slik ordning da jeg som styreleder vil få en dobbeltrolle med vedlikeholdsansvar. Dette er også grunnen til at styret ber Generalforsamlingen om å ta stilling til dette forslaget. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ og har den endelige myndighet til å vedta eller forkaste en slik ordning. Samtidig er det viktig å understreke at vedlikehold og tilsyn med et stort borettslag ikke kan baseres på dugnad eller gratisarbeid, verken fra styrets medlemmer eller andre. Det er derfor ikke et alternativt valg å fortsette med den ordningen borettslaget har i dag.

Det er også viktig å understreke at den foreslåtte avtalen og kostnaden ikke vil komme i tillegg til det vedtatte vedlikeholdsbudsjettet, men vil utgjøre en andel innenfor rammene av dette. Dette handler i hovedsak om at den som faktisk utfører vedlikehold og ettersyn også må kompenseres for dette og at ikke borettslaget baserer den fremtidige løpende driften på dugnad og gratisarbeid.

Alternativet til den foreslåtte avtalen er at borettslaget ansetter egen vaktmester og evt. kjøper inn driftsutstyr og eksterne tjenester for alt som trengs av løpende og uforutsett vedlikehold. Dette vil igjen medføre økt arbeidsmengde for styreleder og det øvrige styret gjennom koordinering og administrasjon.

DEN FORESLÅTTE AVTALENS OMFANG

Avtalen gjelder løpende ansvar for ettersyn og enklere vedlikehold for bygningsmassen og arealene tilhørende Dynekilgata 15. Avtalen gjelder ikke større vedlikeholdsoppgaver, reparasjoner eller tilsvarende som ikke kan regnes under daglige, løpende vaktmestroppgaver. Ved behov for større arbeider eller utbedringer gjøres i tilfelle egne avtaler for dette i hvert enkelt tilfelle.

Alt materiell og arbeid som skal faktureres utenfor denne avtalen skal avklares og avtales spesifikt. Avtalen forutsetter at borettslaget ikke faktureres for verktøy og annet arbeidsutstyr som er nødvendig for å utføre opp-gavene. Avtalen omfatter likevel ikke annet forbruksmateriell eller deler som skiftes ut eller monteres etter behov. Dette belastes borettslaget etter spesifisering og evt. egen avtale.

I avtalen inngår:

- Daglig og/eller løpende ettersyn med bygningsmassen og fellesarealene for å fange opp skader og feil som må utbedres.
- Utbedring og oppfølging av problemer av mindre alvorlighet og omfang. Tilkalling og oppfølging av ekstern bistand ved behov for spesialiserte arbeider ved f.eks. større lekkasjer, feil på elektrisk anlegg, større bygningskaper og lignende. Materiell og utstyr som må skiftes ut faktureres i tillegg.
- All oppfølging av skilting til postkasser og ringetablå, herunder arbeid med utskikfting av deler etter innbrudd eller hærverk.
- Ettersyn og driftstilsyn med ventilasjonsanlegg, periodisk sjekk av kanaler, ventiler og ventilasjonsrom, restart og teknisk gjennomgang ved driftsstans, tilkalling av ekstern bistand ved behov.
- Ettersyn og driftstilsyn med felles VVS-anlegg, periodisk sjekk av rør og avløp, beredere og elektrisk anlegg tilknyttet berederrom, restart og teknisk gjennomgang ved driftsstans, tilkalling av ekstern bistand ved behov.
- Ettersyn og driftstilsyn med felles elektrisk anlegg inne i bygget og i områdene som tilhører borettslaget, periodisk sjekk av kabler, føringer og elektrisk armatur, tilsyn med tavlerom og kontroll med anlegg for jordfeilvarsling, restart og teknisk gjennomgang ved driftsstans, tilkalling av ekstern bistand ved behov.

- Ettersyn og driftstilsyn av alle felles dører og dørstyringsanlegg, herunder batteriskift og utskifting av defekte deler (ikke materialkostnader).
- Teknisk ettersyn av fellesvaskeri og tilhørende maskiner og utstyr, herunder elektrisk anlegg for vaskeriet, røropplegg og avløp. Utbedring ved feil og mangler som ikke krever ekstern hjelp.
- Teknisk ettersyn av varmekabelanlegg for avfallsbrønner og innkjøring til dette.
- Ettersyn av avfallsbrønner og området rundt dette. Opprydding ved behov.
- Teknisk ettersyn av parkområdet med lysanlegg og elektriske uttak.
- Teknisk ettersyn av ladestasjoner og fellesanlegg knyttet til disse. Oppfølging mot driftsoperatør ved behov for bistand eller endringer.
- Alle administrative og praktiske oppgaver knyttet til oppfølging av parkeringsleietakere, også overfor kontrollsekskap. Oppfølging av feilparkering.
- Teknisk og praktisk bistand ved større prosjekter av mer generell art. Oppfølging overfor underentreprenører og prosjektledere ved større vedlikeholdsoppgaver.
- Løpende vurdering av behov for større vedlikeholdsoppgaver av akutt eller langsiktig art, herunder sjekk av takdekke, heisdrift, drift og funksjon av utleide anlegg og tekniske rom.
- Avtalen gjelder løpende oppgaver med fast årspris fakturert månedvis som 1/12 av avtalt årspris.
- Avtalen gjelder løpende oppgaver med fast årspris fakturert månedvis som 1/12 av avtalt årspris.
- Alt tilsyn, periodisk ettersyn og vedlikehold dokumenteres fortløpende.

Styreleder er inhabil i alle saker der avtalen i seg selv behandles eller vurderes av styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på inngåelse av drifts- og vedlikeholdsavtale med styreleder Are Solberg iht. oppgavebeskrivelse angitt i innkallingen. Avtalen faktureres månedvis f.o.m. januar 2021 med en årspris på 320.000,- ekskl. MVA. Styrelederhonoraret vil bli foreslått redusert til 235.000,- pr. år på neste ordinære generalforsamling (2022) for å gjenspeile adskillelsen av styrelederoppgaver og vedlikeholdsoppgaver.

Vedtak

Generalforsamlingen godkjenner inngåelse av drifts- og vedlikeholdsavtale med styreleder Are Solberg iht. oppgavebeskrivelse angitt i innkallingen. Avtalen faktureres månedvis f.o.m. januar 2021 med en årspris på 320.000,- ekskl. MVA.

Antall stemmer for vedtak: 35

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)