

Protokoll fra styremøte 16. april 2021

Boligselskap: Dynekilgata 15 Borettslag (7601)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Styrommet

Møtedeltagere: Mattias Henrik Friberg, Silje Hjørungnes, May Eun Våtvik, Hannah Hildonen, Monica Sugar Lovasz

Signert av: May Eun Våtvik /s/, Silje Hjørungnes /s/, Hannah Hildonen /s/, Monica Sugar Lovasz /s/, Mattias Henrik Friberg /s/

Sak 1

Vaktmester/ vedlikeholdsavtale

Borettslaget sa opp vaktmesteravtalen i 2015 grunnet daværende vaktmesters alder og helse. Denne avtalen var timebasert, og kostet borettslaget omslag 60.000 kr per år. I tillegg hadde man en avtale med Gårdspass, nå kalt Vaktmesterkompaniet som kostet omkring 120.000 kr per år. Og i tillegg ble det leid inn elektrikere og rørleggere ved behov, samt tjenester fra Bergstrøm som var prosjektbasert ved større vedlikeholdsarbeid.

Denne avtalen ble i 2017 begrenset til utendørsarealet grunnet kostnad opp mot hva avtalen inneholdt, samtidig som ble Are Solberg styreleder og påtok seg mye av dette arbeidet på dugnadsbasis.

Det har vist seg siste årene at det er et behov for å opprette en vaktmesterstilling basert på mengden arbeid som er havnet inn under styreledervervet som burde ligge under en separat vaktmester/ vedlikeholdsavtale.

En slik avtale vil ha en kostnad som dekkes av vedlikeholds/ driftsbudsjettet, og gi borettslaget en stabil utgift knyttet til ettersyn/ kontroll og vedlikehold som inngår i avtalen.

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 vaktmesteroppgaver. 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 avtales spesifikt.

Avtalen forutsetter at borettslaget ikke faktureres for verktøy og annet arbeidsutstyr som er nødvendig for å utføre oppgavene. Avtalen omfatter likevel ikke annet forbruksmateriell eller deler som skiftes ut eller monteres etter behov. Dette belastes borettslaget etter spesifikasjon og evt. egen avtale.

Avtalen vil innholde:

- 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 bygningsskaper 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 hæverket.
- 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.

Styrer ser det fordelsmessig at det inngås en slik avtale med noen som har god kunnskap og kjennskap til bygget og arbeidet som kreves, og det foreslås derfor at denne avtalen inngås med nåværende styreleder Are Solberg.

Avtalen gjelder løpende oppgaver med fast årspris (400.000 kr) fakturert månedsvis som 1/12 av avtalt årspris.

Avtalen har tilbakevirkende kraft til 01.01.2021

Det er sjekket med OBOS hvorvidt en slik avtale er lovstridig og tilbakemeldingen er:

"OBOS har ingen helt konkrete føringer for dette bortsett fra at en slik avtale må være åpen og offentlig kjent i borettslaget".

Det foreslås at det tegnes en egen vaktmester/ vedlikeholdsavtale med Are Solberg med tilhørende oppdragsbeskrivelse som er tilgjengelig på Borettslagets egen nettside slik at den er åpen og offentlig kjent i borettslaget.

Forslag til vedtak

Det inngås en egen vaktmester/ vedlikeholdsavtale med Are Solberg for 1 år, med tilbakevirkende kraft fra 01.01.2021, med mulighet for forlengelse, til årlig fastpris à 400.000 kr som faktureres på månedsvis basis.

Vedtak

Det inngås en egen vaktmester/ vedlikeholdsavtale med Are Solberg for 1 år, med tilbakevirkende kraft fra 01.01.2021, med mulighet for forlengelse, til årlig fastpris à 400.000 kr som faktureres på månedsvis basis.

Sak 2

Styrelederhonorar

Under forutsetning av at Are Solberg fortsetter som styreleder, samt at det inngås en separat vaktmester/ vedlikeholdsavtale med Are Solberg foreslås det å senke styrelederhonoraret fra 300.000 kr til 230.000 kr.

Det ble i 2015 undersøkt kostnad for ekstern styreleder, dette ville kostet borettslaget 220.000 kr. pr. år og i stor grad kun dekke møtevirksomhet og generalforsamling.

Styrevervet er i utgangspunktet en administrativ stiling, og bør derfor separeres fra vaktmester/ vedlikeholdsavtalen.

Det bør tegnes opp en oppgavesbeskrivelse for styrevervet som beskriver hvilke arbeidsoppgaver som kan forventes å ligge under styrevervet.

Forslag til vedtak

Styrelederhonoraret senkes til 235.000 kr under forutsetning av at det inngås en vaktmester/ vedlikeholdsavtale.

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.

Vedtak

Styrelederhonoraret senkes til 235.000 kr under forutsetning av at det inngås en vaktmester/ vedlikeholdsavtale.

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.