

## Innholdsfortegnelse

<b>Bakgrunn for innkalling til ekstraordinær generalforsamling</b>	<b>2</b>
<b>Generelle bemerkninger om situasjon</b>	<b>3</b>
<b>Intensjonsavtale med Asker kommune – stipulerte årlige kostnader for Sydskogen vel</b>	<b>4</b>
<b>Rådgivende tjenester</b>	<b>5</b>
<b>Brøyter og budsjett</b>	<b>6</b>

### ***Bakgrunn for innkalling til ekstraordinær generalforsamling***

Renovering av grendehuset for å muliggjøre utleie til Asker kommune for barnehage har høyere kostnader enn vedtatt i budsjett på ordinær generalforsamling mai 2023. På årsmøtet/generalforsamling mai 2023 ble det fremlagt et budsjett på 500 000 NOK for renovering. På styremøtet i november har det fremkommet at kostnadene for dette arbeidet er langt høyere enn vedtatt. I utgangspunktet var dette en sum tilsvarende kroner 600 000,-. For å kvalitetssikre tallene i januar i forkant av ekstraordinær generalforsamling, viser det seg at beløpet utgjør kroner 800 000,-. Totalt vil renovering av barnehage koste kroner 1 300 000. I tillegg har kostnadene for brøyting ikke blitt korrekt gjenspeilet i vedtatt budsjett for 2023. Renoverings-prosjektet ble stoppet i november 2023 da styret i Sydskogen vel ikke har mandat til å fortsette med renoveringen uten å få en ny godkjenning i ekstraordinær generalforsamling som gjelder økte kostnader.

Styreleder har vært i møte med Asker kommune, og informert om situasjonen. Ny intensjonsavtale med samme vilkår er signert til 01.08.2024, det betyr at vi har fått forlenget frist til å fullføre prosjektet. Kommunen er klar over at en eventuell fullføring av prosjektet vil bli bestemt i ekstraordinær generalforsamling.

Da Sydskogen vel normalt kun driftes ved innbetaling av velkontingent to ganger i året så foreligger det følgende alternativer for beslutning:

Alternativ 0 – Full stopp i renovering av Grendehuset for barnehagedrift og oppgraderinger vil ikke bli ferdigstilt. - Styreleder informerer Asker kommune at generalforsamlingen har besluttet at vi ikke vil ferdigstille bygg for utleie.

Alternativ 1 – Utsatt oppstart for barnehage til 01.08.2024, og kun én innbetaling i april som ivaretar både velkontingent og renovering av barnehage, på grunn av økte kostnader for renovering av barnehage, samt endret kostnadsbilde. Ordinær innbetaling reduseres ikke tilbake til normal beløp slik det ble forespeilet i generalforsamlingen mai 2023. - Dette forespeiles å være det normale beløpet på 3500 kr + cirka 3150 kr - Forutsetter at ansvarlig entreprenør har kapasitet i 2024.

Alternativ 2 - Utsatt oppstart for barnehage til 01.08.2024, og snarest én ekstra innbetaling pr husstand på 3149 kr. Ordinær innbetaling som vedtas på Generalforsamling 2024 blir basert på budsjettet for 2024. - Forutsetter at ansvarlig entreprenør har kapasitet i 2024

### ***Generelle bemerkninger om situasjon***

En generalforsamling før forlengelse av avtale med Asker kommune ville ikke vært hensiktsmessig dersom Asker kommune kom frem til at de ikke ønsket et videre samarbeid. Situasjonen var heller ikke tidskritisk, da økonomi har forrang. Kartlegging og vurderinger har blitt gjort fortløpende siden oktober. Se vedlegg 2 for tidslinje over arbeidet fra 2021.

Dagens styreleder har tatt over et verv og jobber med å løse situasjonen. Standard prosedyre for utførelse av slike prosjekter er å gjennomføre anbudsrunder. Dette er ikke gjennomført. Ettersom det ikke foreligger tilbud, er det heller ingen kontrakt med entreprenører å vise til. Derfor har vi ingen forutsetning til å i realiteten stipulere et estimat da det ikke foreligger et reelt tilbud å ta utgangspunkt i for å avgjøre hvorvidt det er økonomisk gunstig å fortsette prosjektet. Prosjektet har ikke blitt driftet i henhold til vanlig kutyme innenfor prosjektstyring. Det er også viktig å bemerke seg at Sydskogen vel i utgangspunktet ikke burde stå ansvarlig for et slikt renoveringsprosjekt da det er normalt at leietaker skal bekoste ønsket endringer.

Vi har mottatt nøkkeltall fra Asker kommune for både strøm, vann og avløp med forklaring som nå vil legges inn i budsjett for 2024. Dette omtales ytterligere under "intensjonsavtale med Asker kommune".

Proper Consult er ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende. Branntek AS er ansvarlig for brannteknisk prosjektering og utførelse. ATMB, Drammen Rørservice AS samt G4 Elektro er ansvarlig for det utøvende arbeidet for renoveringen. Første halvdel av november mottok styreleder informasjon om hva som er gjort av arbeid, hva som gjenstår, eventuelt vedlikehold i det lengre løp, samt kostnader tilknyttet dette. Se vedlegg 1 for oversikt. For ytterligere informasjon om rådgivende tjeneste er dette beskrevet på side 3.

**Intensjonsavtale med Asker kommune – stipulerte årlige kostnader for Sydsbogen vel**

I henhold til intensjonsavtalen skal Sydsbogen og Asker kommune dele på felleskostnader 50/50. Asker kommune har delt nøkkeltall i forbindelse med kostnader for drift av barnehage i denne størrelsesorden. Da vi deler store områder av bygget, må beregnet forbruk ansees som et avvik da de reelle kostnadene er vanskelig å stipulere. I tillegg kommer nettleien. Nøkkeltall Asker kommune har delt er mellom 130 kr og 150 kr per kwh time per kvm. For kommunale avgifter utgjør dette 76 kr per kvm per år.

Styret har innhentet forbruk fra 2019 til 2023 (Norgesnett) for å stipulere kostnader rundt strøm, med utgangspunkt i ulik pris per kwh time. Dette for å vise at kostnadene kan variere avhengig av strømprisen. Det er viktig å bemerke seg at beløpene er ekskludert nettleien. Årsforbruk i denne perioden er som følger:

2019: 56127	1,50 kr per kwh time X 60 000 = 90 000 kroner i året.
2020: 56978	
2021: 54897	2,50 kr per kwh time X 60 000 = 150 000 kroner i året.
2022: 26778	
2023: 43422	3,00 kr per kwh time X 60 000 = 180 000 kroner i året

Kommunale avgifter er som nevnt ca kr 76 per kvm per år. Dette utgjør ca 26 448 kr per år (kr X kvm). I tillegg kommer fastledd for vann og avløp som utgjør kr 5 148 per kvartal (kr 20 592 per år). Det er også viktig å understreke at dette beløpet vil være mer da det er langt flere som oppholder seg i bygget enn en gjennomsnittlig familie i en enebolig. Totalt utgjør dette 47 040. På grunn av usikkerheten rundt det faktiske forbruket, kan vi øke dette med 20 %. Summen vil på bakgrunn av dette bli kr 56 448 (47 040 x 0,20). Barnehagen skal benyttes av småbarn, som ikke bruker toalett/vann i like stor grad som store barn, men småbarnsavdeling skal ha 4 voksne på jobb i arbeidstiden.

I felleskostnader utgjør også internett. Dette utgjør totalt kr 4 788 per år. Av dette skal Asker kommune betale kr 2 394. I vedlegg 3 er det mulig å se et "fiktivt" budsjett basert på inntekt og kostnad dersom Asker kommune leier.

	Kostnad	Sydsbogen vel 50%
Strøm	150 000	75 000
Vann og avløp	56 448	28 224
Renovasjon	7 504	3 752
Internett	4788	2394
Nettleie	Usikkert	Usikkert
<b>Totalt</b>	<b>211 236</b>	<b>105 618</b>
	<b>Kostnad</b>	
Strøm 2023	kr 74 000,00	
Nettleie 2023	kr 18 400,00	
	kr 92 400,00	

### **Rådgivende tjenester**

Det er i løpet av 2022 og 2023 benyttet ulike rådgivende tjenester. Proper Consult er som nevnt tidligere ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende, men andre selskaper er også benyttet til ulike formål.

Hittil er det benyttet totalt kr 135 599,- på rådgivende tjenester fra Proper Consult tilknyttet arbeidet med renovering av barnehagen.

Andre selskaper som ble benyttet i 2022 og 2023 er Svea, Schneider Electric Norge AS, Consisu AS, Entura Service Partner og Norwegian Engineers. Sistnevnte er slått konkurs. Det er også viktig å understreke at styret ikke har informasjon om hva disse rådgivende tjenestene er konkret benyttet til da det ikke foreligger noe arkivert. Totalt er det benyttet kr 94 236,-

Til sammen utgjør dette kroner 226 591,- på rådgivende tjenester for 2022 og 2023.

For å ferdigstille arbeidet må Proper Consult innhente samsvarserklæringer, hvor ATMB, G4 Elektro og Drammen Rørservice må signere på at arbeidet er gjort i henhold til tegninger. Når dette er gjort, er det nødvendig å innhente støymålingsfirma for å måle hvorvidt "lyden spretter". Dette er et krav for barnehage og generelt for næringsbygg. Kostnader på dette er vanskelig å si noe om da firmaet må gjennomføre arbeidet, og tømmerer må kjøpe støydemperer og montere det etter anvisning fra støymålingsfirma. Sydskogen må også anskaffe parkeringsskilt. På bakgrunn av dette kan Proper Consult sende inn ferdigattest til Asker kommune. Dersom ingen uforutsette situasjoner oppstår, så kan arbeidet til Proper Consult ta en og en halv arbeidsdag.

### **Brøyter og budsjett**

Følgende er kun relevant som tilleggsinformasjon som gjelder Sydskogen Vels økonomi i 2023-2024, og har ingen annen relevans for Barnehage-saken.

Sommeren 2023 inngikk Sydskogen vel en femårs avtale for brøyting av velet med ny brøyter.

Fastsummen for brøyting er ikke nevneverdig stor i økning, men budsjettet som ble vedtatt i 2023 har ikke ivaretatt differansen mellom vedtatt budsjett og faktisk pris. Budsjettet har heller ikke ivaretatt variable kostnader ved brøyting. Eksempel på dette kan være fylling av strøkasser i sesong. Bemerk fjorårets budsjett på kr 510 000 i vedlegg 3. Dette er kr 50 000 mindre enn nåværende kontrakt hvor variable kostnader ikke er inkludert i beregningen. Prisene blir også justert i henhold til SSBs indeks for vintervedlikehold av veier.

På bakgrunn av dette er budsjettet revidert og deles for å gi et bilde av den økonomiske situasjonen. Samtidig har styret vurdert det dithen at et revidert budsjett for å visualisere hvordan det egentlig skulle budsjetteres er gunstig for beboernes involvering i den økonomiske situasjonen knyttet opp mot renoveringsprosjektet.

Budsjettet er ikke gjenstand for vurdering under ekstraordinær generalforsamling. Kolonnen for 2024 er fiktiv og kun ment som illustrasjon for beboerne. For eksempel vil leie for Asker kommune løpe fra 1 august, og ikke hele året. Se vedlegg 3.