

# Bakkely Borettslag

Protokoll for Ordinært årsmøte 25.05.2021

## Sak 1: Konstituering

### Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 78 stemmer

"Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer G. Skappel velges til møteleder og referent. Kjersti W. Nilsen og Tom E. Lien signerer protokollen sammen med møteleder."

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 79

Blanke stemmegivere: 9 (telles ikke)

## Sak 2: Årsberetning 2020

Forslagsstiller: Styret

Se vedlegg

### Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 73 stemmer

"Styrets årsberetning for 2020 godkjennes."

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 77

Blanke stemmegivere: 11 (telles ikke)

## Sak 3: Årsregnskap 2020

Forslagsstiller: Styret.

Se vedlegg

Inntekter i 2020 utgjorde kr 11 163 229, som samsvarer med budsjettet på kr. 11 107 000.

De totale driftskostnadene i 2020 var på kr 12 090 900 mot budsjetterte driftskostnader på kr 10 165 000.

Det negative avviket på kr 1 925 000 skyldes i hovedsak utskifting av vinduer som er kostnadsført i regnskapet med kr. 3 037 926, som ikke er tatt med i budsjettet på grunn av tiltaket var ikke fastlagt på budsjetteringstidspunktet, men ble vedtatt på årsmøtet i 2020.

Flere av de andre driftskostnadene i regnskapet viser positive avvik i forhold til budsjettet, og som kommer frem av årsregnskapet.

Årets resultat er et årsunderskudd på kr 1 194 324. For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene til årsregnskapet.

#### **Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 77 stemmer**

"Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres mot konto for egenkapital"

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 79

Blanke stemmegivere: 9 (telles ikke)

#### **Sak 4: Styrehonorar for 2020-2021**

Forslagsstiller: Styret

Det bemerkes at styrehonoraret i Bakkely ikke har vært endret siden 2015. Sammenlignbare borettslag i nærheten har høyere honorarer, opptil 470.000.

#### **Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 71 stemmer**

"Styrets godtgjørelse for foregående periode 2020 til 2021 skal være kr 300.000."

Mot: 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 79

Blanke stemmegivere: 9 (telles ikke)

#### **Sak 5: Ønske om bytte av inngangsdør**

Forslagsstiller: Liv Svendsen

"Jeg lurer på når neste runde med utskifting av dører er kalkulert til. Vi har en dør som er over 35 år gammel og er ikke innenfor hms krav. Vil at dette blir tatt opp på generalforsamling. "

Styrets vurdering

Styret er klar over flere behov for dørskifte som følge av slitasje, selv om alle våre dører er godkjente branndører. Styret anbefaler at skifte av dører sees i sammenheng med en mer omfattende vedlikeholdsplan. Bytte av ca. 200 eldre inngangsdører koster et sted mellom 2 og 3 millioner kroner og vil kreve et nytt låneopptak. Styret har engasjert sivilingeniør Haga og Haugseth AS for å gå gjennom byggene våre, for å kartlegge behov for vedlikehold og

lønnsomme, energibesparende tiltak. Rapporten som utarbeides vil gi styret en anbefalt rekkefølge for gjennomføring av vedlikeholdsarbeid, samt hvilke områder vi kan søke om støtte til.

Innspill fra andelseier Torhild Olsen

"Som vi ser av innkallingen har styret lagt frem en liste over diverse omfattende vedlikehold som vil kreves fremover. Jeg ser at noen prosjekter er mer viktig enn andre. Sak 5, ønske om bytte om inngangsdør bør strykes. Det bør heller ikke igangsettes større vedlikeholdsarbeid før rapporten fra siv.ing Haga & Haugseth foreligger. "

### **Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 49 stemmer**

"Skifte av dører skal sees i sammenheng med annet vedlikehold som utskifte av vindu og balkongdører. Beslutninger som gjelder vedlikehold overlates til styret"

### **Torhild Olsens forslag til vedtak**

"Hele saken avskrives til rapport foreligger"

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 83

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

## **Sak 6: Nye vedtekter**

Forslagsstiller: Styret

Se vedlegg med komplette vedtekter.

Styret har tatt utgangspunkt i vedtektene fra 2011 og gjort tre endringer som følger:

"Laget består av 322 andeler, hver pålydende kr 200,-."

"Korttidsutleie er lov inntil 30 dager i året. Andelseier plikter å informere styret før leiligheten fremleies. Andelseier må si fra når utleie skjer, hvor lenge og hvem som skal leie. Eksempler på korttidsutleie er bruk av tjenester som for eksempel AirBnb."

"Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Elektrisk grill kan benyttes."

I 2020 kom det nye regler for borettslag som sier at andelseier kan bedrive korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året, for eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no. For at denne utleien skal foregå på mest mulig trygg og oversiktlig måte kan borettslagene be om innsikt i når, hvor

lenge og hvem som leier. Derfor legger vi frem forslag til presisering av våre vedtekter.

Grunnen til at nye vedtekter vedtas i sin helhet er at tidligere vedtekter ikke er tilgjengelig i redigerbart format, det er ikke tydelig versjonsnummerering i filene vi har og vi ønsker å være sikre på at vi sitter på korrekt versjon.

### **Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 73 stemmer**

"Styrets forslag vedtas som nye vedtekter"

Mot: 7 stemmer

Totalt antall stemmer: 80

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

## **Sak 7: Ramme for låneopptak for nødvendig vedlikehold**

Forslagsstiller: Styret

Styret har med støtte fra Enova-ordningen hentet inn bistand fra Sivilingeniør Haga og Haugseth AS til å gjennomgå våre bygninger, med særlig fokus på tiltak som vil gi lavere energiforbruk. Denne rapporten vil, sammen med innsendte forslag fra beboere, rapportering fra vaktmester og ulike entreprenører gjennom de siste årene, danne grunnlaget for en fremdriftsplan for vedlikehold og oppgradering. Balkongdører- og vinduer, inngangsdører, LED-el-anlegg i fellesområder og eventuell ny ytterkledning/ isolasjon er noen av tiltakene som ligger høyt på prioriteringslista de neste årene. Mye av dette vil være kostnadskrevende for borettslaget og styret fremmer derfor to alternativer for generalforsamlingen.

Alternativ 1:

Styret ber generalforsamlingen om støtte til å søke om et rammelån på inntil 15 millioner kroner snarest mulig. På denne måten skaper vi handlingsrom for nødvendig og etterspurt vedlikehold, uten å belaste det vanlige driftsbudsjettet og får startet snarest mulig etter rapporten foreligger. Styret har gjort et grovt kostnadsoverslag med utgangspunkt i tilbud på bytte av balkongdører og vinduer. Lånet vil ha en løpetid på 20 år og vil trolig medføre en økning i felleskostnader pr andel på 10 % dersom hele lånerammen blir brukt. Legg merke til at renter kan øke i tiden fremover og at denne kostnaden kan bli høyere.

Styrets forslag til vedtak:

"Styret får fullmakt til å låne inntil 15 millioner kroner til nødvendige vedlikeholdsprosjekter."

Alternativ 2:

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling til høsten, når enøk-rapporten er ferdigstilt og vi kan innhente anbud på prioriterte tiltak. Da vil styret be generalforsamlingen om et tilsvarende låneopptak basert på prioriterte tiltak. Vi bemerker at vi da vil komme senere i

gang med de ulike prosjektene.

Styrets forslag til vedtak:

"Styret kaller inn til en ekstraordinær generalforsamling til høsten for låneopptak til nødvendig vedlikehold."

Styret vil redegjøre for ulemper og fordeler med disse to alternativene i det digitale møtet.

**Alternativ 2 Styrets forslag til vedtak: - Vedtatt med 47 stemmer**

"Styret kaller inn til en ekstraordinær generalforsamling til høsten for låneopptak til nødvendig vedlikehold."

**Alternativ 1 Styrets forslag til vedtak:**

"Styret får fullmakt til å låne inntil 15 millioner kroner til nødvendige vedlikeholdsprosjekter."

Mot: 37 stemmer

Totalt antall stemmer: 84

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

## **Sak 8: Valg av valgkomite**

Valgkomiteen gjør en viktig oppgave i borettslaget med å finne motiverte kandidater til styreverv. Tidligere valgkomite har dessverre måtte trekke seg og to nye medlemmer ønskes velkommen inn.

På valg er 2 valgkomitemedlemmer (1 år)

**Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 72 stemmer**

"Generalforsamlingen er informert om at ingen har meldt seg frivillig, tross innsats fra både valgkomite og styret. Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal avvike fra vedtektenes krav om valgkomite frem til neste ordinære generalforsamling."

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 76

Blanke stemmegivere: 12 (telles ikke)

## **Sak 9A: Valg av styremedlemmer**

Se eget vedlegg for presentasjon av nye kandidater, samt sittende styre- og varamedlemmer.

På valg: 1 Styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Kandidater til Styreleder 2 år:

- Kjersti Wanggaard Nilsen

Kandidater til Styremedlem 2 år:

- Velummylum Stalinkumar
- Haris Nuhanovic

Kandidater til varamedlem (2år)

- Ingen kandidater har meldt seg, ønsker benkeforslag.

### **Styreleder (2 år)**

Kjersti Wanggaard Nilsen - Valgt

Totalt antall stemmer: 66

### **Styremedlem (2 år) (2)**

Velummylum Stalinkumar - 1. valg

Haris Nuhanovic - 2. valg

Totalt antall stemmer: 64

### **Varamedlem (2 år) (2)**

## **Sak 9B: Valg av varamedlemmer til styret**

### **Styrets forslag til vedtak - Vedtatt med 72 stemmer**

"Generalforsamlingen er informert om at ingen har meldt seg frivillig, tross innsats fra både valgkomite og styret. Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal avvike fra vedtektenes krav om varamedlemmer i styret frem til neste ordinære generalforsamling."

Mot: 6 stemmer

Totalt antall stemmer: 78

Blanke stemmegivere: 10 (telles ikke)

# Ordinært årsmøte 25.05.2021 Protokoll.pdf

Navn  
**Lien, Tom Egil**

Dato  
**2021-06-07**

Navn  
**Nilsen, Kjersti**

Dato  
**2021-06-03**

Identifikasjon

 Lien, Tom Egil

Identifikasjon

 Nilsen, Kjersti

Navn  
**Skappel, Kristoffer G**

Dato  
**2021-06-08**

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G