

Protokoll til årsmøte 2020 for Borettslaget Sentralbadet

Organisasjonsnummer: 986593403

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 8. juli kl. 09:00 til 16. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 38

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Vedtak

Martine Lein Skrove og Ånor Karaca er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 37

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av borettslagets disponible midler.

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 37

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168 000.

Styrets innstilling

Dette er i tråd med hva som er budsjettert for utgiftene fra og med 01.01.2020.

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 37

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. For mye innbetalt i utgifter til finans, energi og annet

Styret har i denne perioden gått igjennom alle energi- og finansinnbetalinger, og sett på faktiske kostnader.

I vedlegget finner man en oversikt over det som er innbetalt for mye i forhold til eksakte kostnader hvert år fra 2006-2018. Det som er for mye innbetalt har framkommet som en del av overskuddet på borettslagets drift og da som en del av borettslagets disponible midler. Dette blir med ettertanke noe feil da de leiligheter med størst andel fellesgjeld i realiteten har bidratt med større andel av overskuddet enn leiligheter med mindre andel fellesgjeld. Summen av for mye innbetalt er ca kr 2.393.285,00.

Styret ønsker å følge denne prosedyren framover:

1. Det skal budsjetteres etter beste evne for energikostnader, finansutgifter og andre utgifter.
2. Husleiefordelingen settes deretter.
3. Avvik mellom faktiske kostnader og innbetalinger etter regnskapet går inn i neste års budsjett for justering, og ny husleiefordeling settes deretter.
4. Alt av avvik føres opp i regnskapet som akonto overskudd for finans, energi og annet. Dermed vil vi alltid ha oppdatert oversikt over det som er for mye innbetalt.

Vi har sett på flere alternativ til refusjon/nedbetaling av fellesgjeld for å justere for avvik i finansutgifter. Hvilke alternativ som er aktuelle vil avhenge av hvordan borettslagets fellesgjeld skal håndteres i henhold til fastrenteavtaler, om det etableres IN-ordning eller ikke, osv. Alle alternativer vil kreve et generalforsamlingsvedtak siden det er snakk om store beløp. Dette ønsker styret å komme tilbake til på neste årsmøte.

I dette årsmøtet ønsker styret å vedta følgende:

Beløp som er for mye innbetalt skal trekkes fra borettslagets disponible midler, og føres opp som separate poster for akonto overskudd for finans, energi og annet.

Denne løsningen vil føre til at borettslagets disponible midler vil reduseres. Dermed vil ikke styret kunne bruke opp det som er for mye innbetalt til oppussing og andre utgifter.

Vedtak

Beløp som er for mye innbetalt skal trekkes fra borettslagets disponible midler, og føres opp som separate poster for akonto overskudd for finans, energi og annet.

Antall stemmer for vedtak: 32
Antall stemmer mot: 4
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Etablering av IN-ordning

IN-ordning på deler av fellesgjelden

Styret i borettslaget ønsker å separere ut deler av fellesgjelden i et eget lån som låses til flytende rente med IN-ordning. Det vil tillate andelseiere å betale ned opptil en bestemt prosentsats av sin fellesgjeld helt frivillig og individuelt.

Hvor stor andel av fellesgjelda som skal ha fastrente og vedtak om IN-ordning avhenger av hverandre. Dersom borettslaget ønsker å etablere IN-ordning, kan ikke denne delen av fellesgjelda ha fastrente. Dersom vi velger å ha 100 % av fellesgjelden som lån med IN-ordning, vil vi da kun ha flytende rente. Et lån med fast rente gir mer forutsigbarhet, men normalt sett vil det være dyrere enn et lån med flytende rente over tid.

Forutsetninger:

1. Hver andelseier kan frivillig bestemme om de vil benytte seg av IN-ordningen eller ikke, men alle skal ha mulighet til det.
2. Hver andelseier kan maksimalt betale ned den prosentsatsen som bestemmes her.

Fordeler:

- Hver andelseier kan redusere deler av sin fellesgjeld, og dermed redusere sine månedlige fellesutgifter.
- Frivillig IN-ordning kan gjøre borettslaget mer attraktivt i boligmarkedet, selv om man ikke benytter seg av ordningen.

Ulemper:

- Borettslagets lån med IN-ordning kan ikke omgjøres til lån med fastrenteavtale.

Forslag det skal stemmes over:

1. IN-ordning på 100% av fellesgjelden. Dersom det ikke blir flertall for dette alternativet, vil stemmene flyttes til alternativ 2.
2. IN-ordning på 65% av fellesgjelden. Dersom det ikke blir flertall for dette alternativet, vil stemmene flyttes til alternativ 3.
3. IN-ordning på 35% av fellesgjelden.
4. Ingen IN-ordning

Vedtak

1. IN-ordning på 100% av fellesgjelden. Dersom det ikke blir flertall for dette alternativet, vil stemmene flyttes til alternativ 2.

Antall stemmer for vedtak 1: 21
Antall stemmer for vedtak 2: 9
Antall stemmer for vedtak 3: 3
Antall stemmer for vedtak 4: 5
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av kandidat til valgkomité

Styret foreslår Svein H. Torkildsen som medlem av valgkomitéen for 1 år.

Vedtak

Svein H. Torkildsen som medlem av valgkomitéen for 1 år

Antall stemmer for vedtak: 36
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styreleder: Yahya H. Yassin

Styremedlemmer: Øyvind H. Rein, Martine Lein Skrove, Ånor Karaca

Varamedlemmer: Linn Danielsen Evjemo, Trond Skrøvset

Protokollen signeres av:

Møteleder: Yahya Yassin /s/

Protokollvitne: Ånor Karaca /s/

Protokollvitne: Martine Lein Skrove /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Yahya Yassin	Tonstadgrenda 48	2020-2022
Styremedlem	Ånor Karaca	Prinsens Gate 61	2020-2021
Styremedlem	Øyvind Holmer Rein	Prinsens Gate 61	2020-2022
Styremedlem	Martine Lein Skrove	Prinsens Gate 61	2020-2022
Styremedlem	Stian Vik-Rørvik	Prinsens Gate 61	2019-2021
Varamedlem	Linn Danielsen Evjemo	Prinsens Gate 61	2020-2021
Varamedlem	Trond Skrøvseth	Prinsens Gate 61	2020-2021
Valgkomité	Svein Torkildsen	Prinsens Gate 61	2020-2021

(Styret vil konstituere seg på neste styremøte)