

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag mandag 13.06.2022 kl. 18:00 - Ankerveien 2.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Svein Hakvåg
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Nilsen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Ingvild Bolsøy Vassbotn

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Hilde Myrbakk og Bente Aronsen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Delegat 42: Har mottatt innkalling per post for sent, hadde ønsket at den kom per epost.

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 37
Fullmakter: 5
Totalt antall stemmeberettigede: 42

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Delegat 32: kostnader opp mot budsjett A2. Avvik mellom budsjett og vedlikehold, hvorfor?

Svar: Usikre momenter i rehabilitering av A2 gjorde at det ble satt opp mer i lån for rehabilitering. Vedlikehold kostet ikke så mye som det ble budsjettet.

Delegat 38: Brakkeriggen som står i borettslaget: hvorfor står den fortsatt der? Og koster det borettslaget noe? **Svar:** Leie videreført til firma som skal utføre renovering av fasader. Ble tatt over i mai 2022.

Delegat 42: Hva kostet rehabilitering av A2 + asfaltering av parkeringsplass? **Svar:** Regnskapet som presenteres i dag viser et helhetlig budsjett, viser ikke prosjekter. A2 kom på 14,2 MNOK. Parkering inkludert i dette.

Delegat 8: hvis penger igjen etter A2, hvorfor ble ikke bordkledning tatt samtidig? **Svar:** Vurdert av prosjektledelsen at bordkledning var god nok, tilstrekkelig å male.

Delegat 20: Hvorfor har vi tatt opp lån så mange ganger? **Svar:** Fordi det er løpende utgifter på større vedlikeholdsutfordringer. Endevegger, betongskader inne i leiligheter. Kostnader som vi ikke får dekt av inntekter som borettslaget har.

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent med 42 stemmer. Revisors beretning ble referert.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styrets innstilling:

Bodøsjøen Borettslag er Bodøs nest største borettslag med sine 215 leiligheter som krever en solid innsats fra styret i driften og forvaltningen av borettslaget og dets bygninger og eiendommer. I borettslaget er det 215 husstander som ukentlig har større eller mindre henvendelser styret må håndtere, i tillegg til daglig drift av boligselskapet. Bodøsjøen Borettslag har også i årene som har vært samt i fremtiden et større behov for vedlikehold.

Bodøsjøen Borettslag medfører med andre ord stort ansvar og mye arbeid for de som engasjerer seg som tillitsvalgte i styret.

Det er også svært viktig at Bodøsjøen Borettslag har styreverv som er attraktivt for andelseierne å påta seg. Med tanke på borettslagets størrelse og vedlikeholdsbehovet som er og kommer i fremtiden, er det viktig å tiltrekke seg og motivere engasjerte og dyktige medlemmer i styret. Styret i Bodøsjøen Borettslag mener styrehonoraret vil kunne bidra til en slik motivasjon.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår økning av styrehonoraret til kr. 440 000,- for perioden 2022/2023.

Kom inn 2 benkeforslag:

1. 413 000

2. 390 000

Delegat 24: Stor økning i styrehonoraret siden 2018, forstår at det er grunnet økt belastning på styret. Vurdert på nytt i 2019, men finner ikke referat på økning etter dette. Hvem er nestleder? **Svar:** Arne Leif Hansen er nestleder, men han skal ut av styret nå.

Delegat 40: Hvor mye har det økt fra 2018? **Svar:** fra 290 000,- til 390 000,-. Økt i forbindelse med stort behov for oppfølging av vedlikehold og de største prosjekter som har blitt gjennomført og fortsatt pågår.

Delegat 5: Økning er nesten 13%, mener det er i meste laget. Ønsker maks 6% (413 000,-)

Delegat 36: Har googlet litt, gjennomsnittlig styrehonorar er 1500 NOK per boenhet. Mener dette blir for stor økning. Mener styret får nok lønn

Delegat 42: Skeptisk til høyere styrehonorar

Delegat 43: Sitter i valgkomiteen, kan attestere på at det er ikke kø til å få nye styremedlemmer. Vanskelig å engasjere nye medlemmer. Inkluderer møter, daglig oppfølging i styret. Kan ses på som en dugnad, men lønn er en liten kompensasjon på all den tiden man bruker. Undertegnede støtter forslaget

Delegat 32: Snitt er 1500,- per enhet. Større enheter 1900.-. Støtter forslag til honorar.

Delegat 24: Er ikke uenig i det nr 43 sier. Mener valgkomiteen kunne fått honorar i tillegg.

Delegat 8: Har sittet 6 år i styret 2004-2010. Styret skrev tidligere ned alt de gjorde ekstra, for å dokumentere merarbeid, fikk utbetalt per time. Foreslår at det holdes på det beløpet det er i dag. **Svar:** gjentatte ganger fått råd fra NOBL om å bli frikjøpt fra jobb for å kunne være styreleder. Første året 3600 innkommende mail. Tunge juridiske mail, kontrakter på anbud. Vedlikehold på blokker krever mye tid, deltakelse i prosjektmøter.

Delegat 40: Kan man stemme over de 2 forskjellige forslagene? **Svar:** Ja

Delegat 28: Brukte å komme et referat fra årsmøter på hvor mange ganger man var på ulike møter. Hvorfor har ikke styret gjort dette nå? For å synliggjøre hvor mye tid vi bruker.

Delegat 20: Forstår at det er mye å gjøre for styret. Hvordan er arbeidsmengden i vårt borettslag kontra andre borettslag? **Svar:** Individuelt hva honoraret ligger på. Avhenger av størrelse på borettslag, mengde arbeid og oppfølging. Her har vi store utfordringer med bygningsmasse og vedlikehold. Møtevirksomhet gjelder ikke bare pågående prosjekter, men også annen oppfølging i borettslag. Ingen fasit på styrehonorar.

Delegat 1: Alternativt å legge til timelønn hvis det ikke blir økning på styrehonorar? **Svar:** timebetaling kan styret selv vedta på styremøte. Trenger ikke godkjenning fra GF

Delegat 14: Økning som refereres til, hvis man tenker prosentvis økning. Kan virke litt mye, men hvis man ser på hvor mye som har skjedd i borettslaget så er det ikke unaturlig med økning i styrehonorar. Burde se det litt opp mot aktiviteten i borettslaget. Naturlig at den prosentvise økningen ikke fortsetter i samme etappe fremover.

Delegat 43: 440 000 opprinnelig forslag. Anbefaling fra NOBL er 1 årsverk, men her har vi 1/2 stilling fordelt på hele styret.

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 440.000,-

Vedtak kr.: 440 000,- vedtatt mot 17 stemmer. Benkeforslag 1 og 2 falt.

Vedtatt styrehonorar er for perioden/år: 2022/2023

4. VALG AV TILLITSVALGTE - SE VEDLAGT VALGKOMITEENS INNSTILLING OG INNSTILLING NY VALGKOMITE

4.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Avstemming: Vedtatt enstemmig

Vedtak: Knut Støre Brinchmann, valgt for 2 år

Avstemming: Vedtatt enstemmig

Vedtak: Helge Bergli, valgt for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Peder Bjørneseth, valgt for 1 år

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Arne Kristian Nordhei, valgt for 1 år

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Sigrid Næss Ebbesen, valgt for 1 år

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Trine Bruun Olsen, valgt for 1 år

Etter valget skal styret bestå av:

Styreleder: Svein Hakvåg valgt i 2021, 2 år.

Styremedlem: Cathrine Persson valgt i 2021, 2 år.

Styremedlem: Ingvild Bolsøy Vassbotn valgt i 2021, 2 år.

Styremedlem: Helge Bergli, valgt i 2022, 2 år

Styremedlem: Knut Støre Brinchmann, valgt i 2022, 2 år

Varamedlem: Peder Bjørneset, valgt i 2022, 1 år

Varamedlem: Arne Kristian Nordhei, valgt i 2022 1 år

Varamedlem: Sigrid Næss Ebbesen, valgt i 2022 1 år

Varamedlem: Trine Bruun Olsen, valgt i 2022 1 år

4.3 Valg av valgkomité

Delegat 42: Dobbeltrøller? Andre borettslag har regler som sier at tidligere medlemmer av styret ikke kan sitte i valgkomiteen.

Delegat 43: GF står for valget

Delegat 32: Greit at de som sitter i styret kan fortelle valgkomiteen hva jobben går ut på.

Delegat 40: Vet ikke hvem alle i borettslager er ennå, men synes det er en bra ting at de som sitter i komiteen er kjent med arbeidet som styret gjør.

Vedtak:

Avstemming: Enstemmig

Følgende ble valgt til valgkomité for perioden 2022-2023:

Arne Kristian Nordhei

Mariell Rendal

Joakim Bjørndahl

5. SAK FRA ANDELSEIER - OVERSIKT OVER BORETTSLAGETS FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER OG INVESTERINGSBEHOV

Fra og med sak 5 var det 40 delegater

Bodøsjøen Borettslag har - til tross for relativt lav fellesgjeld per andelseier - relativt høye felleskostnader. Sammenlignet med mange andre borettslag i byen - der andel fellesgjeld gjerne kan være 3-4 ganger høyere enn for andelseiere i Bodøsjøen. Felleskostnader per andel på 2MNOK er ikke uvanlig.

De siste årene har fellesgjeld og felleskostnader økt i flere runder, senest med 11% (vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 17.3.22).

Det vil også i årene fremover være behov for nye utbedringer. Styret bes vurdere om fremtidige utbedringer kan finansieres på andre måter, eks. ved å søke avdragsfrihet for hele eller deler av borettslagets fellesgjeld.

Jeg ber styret om å forberede og presentere en detaljert gjennomgang av borettslagets økonomi, fellesgjeld, hva felleskostnadene i dag dekker av renter og avdrag, videre plan for vedlikehold / utbedring av fasader mm - og hvordan nye fremtidige utbedringer tenkes finansiert. Herunder en drøfting av mulighet for å redusere månedlige felleskostnader gjennom avdragsfrihet for deler av fellesgjelden.

Styrets innstilling:

Bodøsjøen Borettslag har vært preget av fravær av vedlikehold i mange år som vi andelseiere i dag må ta konsekvensen av. Strikken er strukket så langt det lar seg gjøre, og vedlikeholdet må tas tak i. Borettslaget har i de siste årene og i årene fremover et større vedlikeholdsbehov foran seg. Som vi alle er kjente med har det vært utført rehabilitering av Ankerveien 2, takene på blokkene, rørfornyng og kontinuerlig håndtering av betongskader. Borettslaget har utført mye vedlikehold på kort tid men vedlikeholdsbehovet er fortsatt tilstede: fasadene til blokkene trenger vedlikehold. I juni starter bytte av endevegger som er første del i vedlikeholdet av blokkenes fasader.

Styret jobber sammen med fagpersoner for å kartlegge «terrenget» i borettslaget for å få klarhet i hva som må gjøres av vedlikehold til hvilken rekkefølge. Styrets hovedfokus ligger

på fasadene til blokkene. Nå som endeveggene er i gang vil styret starte med forprosjektet for å kartlegge hvilke del(er) av fasadene som må tas på neste runde.

Som vi alle vet er borettslaget preget av betongskader og andre utfordringer med betongen, som både viser seg på ytre bygningsmasse men også inne i flere andelseieres leiligheter. Utfordringene med betongen er noe styret tar på største alvor og som det jobbes kontinuerlig med rundt hvordan man kan gjøres strakstiltak samt finne en permanent løsning for å forbedre situasjonen med betongen.

Vedlikeholdsbehovet i Bodøsjøen Borettslag inneholder både de planlagte vedlikehold som er allerede kjent i borettslaget, blant annet betongskader og rehabilitering av fasader. Vedlikeholdsbehovet i borettslaget består av en lang liste over vedlikeholdstiltak som styret bør og må ta tak i. I tillegg oppstår det uforutsette situasjoner, skader, vedlikeholdsbehov som legges til listen over vedlikehold, eller som medfører at denne listen blir forskyvet.

Styret er valgt av generalforsamlingen til å drifte og forvalte borettslaget iht. gjeldende lover og regler samt for å ivareta andelseiernes interesser. Styret balanserer hele tiden mellom å hensynta andelseierne samtidig som at det gjennomføres pålagt vedlikehold. Styret er av loven satt til å forvalte boligmassen og tilhørende eiendommer.

Det vises til generalforsamlingens sak 2 og gjennomgang av årsregnskapet for 2021 når det gjelder borettslagets økonomi.

Bodøsjøen Borettslag har pr. juni 2022 en samlet fellesgjeld på 99,4 MNOK fordelt på tre lån med låneopptak i 2018, 2019 og 2020. Alle lånene har nedbetalingstid på 30 år, avdrag fra første termin og rentevilkår flytende rente. Borettslaget har i 2021 betalt avdrag/renter på i overkant av kr. 4 619 000,-. Styret forventer at årlig lånekostnad vil øke i 2022 og årene som kommer i tråd med økte rentekostnader.

Når Bodøsjøen Borettslag skal finansiere nye nødvendige vedlikeholdstiltak i fremtiden, anser styret det som eneste mulighet for borettslaget å låne penger. Borettslaget har ikke spart til fremtidig vedlikehold over år. De siste ti årene har det kun vært fire økninger av felleskostnadene (inkludert siste økning som vil komme ifm. vedtatt låneopptak endevegger fasader), som fører til at borettslaget ikke har fått bygd opp likvider til å håndtere fremtidig vedlikehold. Dette sett opp mot at det er flere vedlikeholdsutfordringer, planlagt og uforutsett, er det ikke rom pr nå for borettslaget å legge av midler til fremtiden.

Styret mener på generelt grunnlag at avdragsfrihet på lån ikke er en god løsning for Bodøsjøen Borettslag da dette er med på å flytte et problem frem i tid. Dagens vedlikeholdstiltak må betales, og det er bedre å gjøre det nå før borettslaget må i gang med nye vedlikeholdstiltak og tilhørende låneopptak i fremtiden. Men avdragsfrihet på lån er noe styret har med seg i tankene når det jobbes med finansiering av vedlikehold i borettslaget.

Styret er klare over at felleskostnadene har økt på kort tid. Men vi mener det blir feil å sammenligne felleskostnadene til Bodøsjøen Borettslag med andre borettslag. Hvert borettslag har sitt utgangspunkt og historie som former felleskostnadene. Det vil alltid være elementer i Bodøsjøen Borettslag eller andre borettslag som avviker fra resten, og som danner grunnlaget for felleskostnadene hos oss.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret utarbeider en detaljert oversikt over borettslagets økonomi, fellesgjeld, felleskostnader, en prioritert plan for fremtidig vedlikehold / utbedringer, og hvordan dette tenkes finansiert.

Delegat 29: Har fått mange svar etter forslag. Dette er en diskusjon som er viktig både på kort og lang sikt. Ønsker å sette opp et regnestykke som viser hva fellesutgifter går til. Vil bidra til dette personlig. Fellesgjeld må ta høyde for at det skal bygges opp en kapital som gjør at vi ikke må ta opp lån til alt.

Delegat 24: Hva går forslaget ut på? **Svar:** sette opp hvilke tanker vi har for vedlikehold og hvordan det skal finansieres. Hvis noen ønsker bedre utredning, så må dere stemme for.

Delegat 29: Tidshorisont, kan ikke levere en detaljert oversikt i dag. Men til neste GF for eksempel.

Delegat 31: Forslagsstiller skal inn i styret. Ønsker at dette vedtas.

Vedtak:

Avstemming: 25 stemmer for, vedtatt.

Forslag til vedtak er vedtatt

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 19.10

Protokoll for Bodøsjøen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	14.06.2022
Sekretær	Ingvild Bolsøy Vassbotn (sign.)	13.06.2022
Protokollvitne	Hilde Myrbakk (sign.)	13.06.2022
Protokollvitne	Bente Aronsen (sign.)	14.06.2022