

Protokoll

Fra ordinært årsmøte 2021 i Boligsameiet Bera Midtre

Tid: Mandag 14.06.2021 kl. 18:00

Sted: Berskaughallen, Åssiden.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjoner tilstede: 29

Antall leverte fullmakter: 13

Totalt antall stemmeberettigede: 42 av 120 seksjoner

Tilstede fra NBBO: Morten Skjelbred og Elin Grønvold

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Morten Skjelbred, NBBO

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Elin Grønvold, NBBO

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Kjell Thureson

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret 2020

Årsmøtet ønsket litt mer informasjon om hvert av punktere under styrets arbeid.

Styret orienterte:

El bil lading

Det er nå mulig å lade El-bil i alle garasjer i sameiets bygningsmasse. Sameiet har i henhold til ny lovgivning bekostet nødvendig infrastruktur for å muliggjøre dette. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å bekoste og installere selve ladeboksen i garasjen. Det er viktig at valgt ladeboks er kompatibel med sameiets ladesystem, og styret må derfor kontaktes før ladeboks installeres.

Styret følger opp og regulerer pris på lading ifht varierende strøm pris.

Ny hjemmeside

Styret har opprettet en ny hjemmeside, og vil der legge ut jevnlig informasjon, og vil også sende e-post når ny informasjon er lagt ut. De som har reservert seg mot digital informasjon, får denne på dørmatten.

Vinterhager

Styret har arbeidet med oppfølging av fjorårets vedtak som foreløpig ikke er avsluttet.

Vedlikeholdsplan

Styret jobber med den jevnlig, og har lagt inn at det skal innhentes tilbud på maling i 2022, og vil komme tilbake med informasjon om mulig finansiering som f.eks låneopptak, etter budsjettarbeid høsten 2021 for driftsåret 2022.

Tilleggsinformasjon: For 2021 er det i budsjettet lagt inn sum til låssystem, membran for 5 terrasser og sum til arbeid med vei/skråning pga overvann.

Nytt låssystem

Det er nå installert et låsesystem som gir oss større grad av sikkerhet. Dersom en låsebrikke av en eller annen grunn skulle komme på avveie, kan denne blokkeres elektronisk. Det er derfor viktig at styret informeres umiddelbart om så skulle skje. Styret har vurdert om ytterdører skulle ha automatisk åpning/lukking, men dette ble vurdert for kostbart.

HMS og brannsikring

Sameiet er pålagt å ha et HMSsystem som styret kan vise til er fulgt opp, og at avvik blir lukket. Styret benytter nbboHMS.

Parkering - se egen sak 6.1

Budsjett - se egen sak 4

Styret tar til etterretning at det er ønske om litt mer informasjon om styrets arbeid i årsmeldingen til neste år, samt at det ble fremmet ønske om at styret orienterer jevnere gjennom hele året.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2020

Spørsmål og svar underveis:

Hvilke oppgaver utfører vaktmester?

Vaktmester har en timeavtale på 1000 timer i året, og bistår med mange nødvendige drifts og vedlikeholdsoppgaver:

Snømåking på trapper og småveier, stell av uteområder, kosting og spyling av fellesområder, spyling og vask av søppelcontainere, skifte lyspærer, håndterer forsikringssaker osv osv.

Vaktmester er også engasjert for tilleggsarbeid som reparasjon av kledning og maling, samt arbeid på terrasser som er bokført under Vedlikehold utvendig anlegg og Periodisk vedlikehold.

Takket være vaktmester har vi et ryddig og pent sameie, som årsmøtet bekreftet.

Snøbrøyting og tilbakemelding på ødelagt asfalt:

Også i år har Steen og Lund dessverre ødelagt mye av asfalten noen steder. Styret orienterte om at de jobber med å finne ny snøbrøyter til kommende vinter.

Hva betyr Note 16 Langsiktig fordring?

Repr fra NBBO Elin Grønvold kunne ikke svare i møtet, men sjekket i ettertid dette med regnskapsfører:

Sameiets styre har tidligere tatt opp lån til vedlikehold på vegne av seksjonseierne. Sameiet skylder banken for lånebeløpet, og seksjonseierne skylder sameiet for den delen av lånet som ble brukt til vedlikeholdet. Når de to beløpene ikke er like, skyldes det at vedlikeholdskostnaden ble lavere enn lånebeløpet. Når de to balansekontiene er på samme nivå, vil begge reduseres likt i takt med nedbetalingen av lånet.

Vedtak:

Nytt forslag til vedtak for å synliggjøre oppbygging av kapital til vedlikehold, som til informasjon vil kreve årsmøtevedtak for å kunne benytte:

Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1 190 489,- godkjennes.
Resultatet deles på kr 600 000,- som overføres til vedlikeholdsfond, og kr 590 489,- som overføres annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2021 finner du i kolonnen helt til høyre i resultatregnskapet.

Spørsmål og styrets svar:

Vedlikehold:

Under vedlikehold så har budsjettposten økt fra regnskap 2020 på kr 1,7 millkr, til budsjett kr 2,5 mill kr i 2021.

Hovedårsak er at vedlikeholdsbehovet noen år øker iht vedlikeholdsplanen, og hva styret ser er nødvendig må utføres.

I 2021 er hovedtiltakene samarbeid med Bera Nedre om fjellsikring, nødvendig bytte av membran på terrasser, nytt låssystem og vei/skråning pga overvann. I tillegg må styret ha en vedlikeholdspost som kan benyttes til uforutsette kostnader.

Vedtak:

Budsjett for 2021 er godkjent.

5. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 205 000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag til regulering av parkering på Bera Midtre

Forslagsstiller Rune Martinsen og Nina Vesthaug ønsker at årsmøte vedtar at man bare kan parker på den terrassen den respektive sameier bor på.

Forslag til vedtak:

Det er kun tillatt å parkere sin bil på den terrassen man har postadresse på. Gjelder også sameiernes gjester.

Innspill:

Nina Vesthaug begrunnet forslaget som også er vedlagt innkallingen.

Andre seksjonseiere formidlet at alle terrassene er fellesareal, og til felles benyttelse for alle.

Styret bekreftet dette, og formidlet også at det er viktig å ha et fleksibelt parkeringssystemt også når det skal brøytes, for da flytter eierne bilene til andre terrasser, også fleksibelt samarbeid med Bera Nedre. Styret ønsker heller ikke å ta på seg oppgaven som parkeringsvakt.

Styret oppfordret også at seksjoneiere i større grad benytter garasjen sin til å parkere bil, og ikke bruke som lagringsplass.

Vedtak:

Årsmøtet gikk til avstemning om det kun skal være tillatt å parkere sin bil på den terrassen man har postadresse på. Gjelder også sameiernes gjester:

Avstemning:

Da flere seksjonseiere hadde mer enn en fullmakt med seg, og bare hadde to armer, valgte møteleder først å telle opp stemmer fra de tilstedeværende seksjoner.

Av 29 seksjoner tilstede, stemte 4 seksjoner for, og 25 seksjoner imot forslaget om å detaljregulere parkeringen på terrassene.
Møteleder ble gjort oppmerksom på at fullmaktene ikke ville endre utfallet av vedtaket., og valgte derfor å ikke ta en opptelling av fullmaktene.

Forslaget ikke vedtatt.

6.2 Revisor

Vår forretningsfører, NBBO, har hatt revisjonstjenester ute på anbud. Anbudsrunderen endte med at Østlandske Revisorer AS ble valgt som ny samarbeidspartner. Valget er basert på en totalvurdering av pris og kvalitet. NBBO har god erfaring med Østlandske Revisorer gjennom en årrekke og styret anbefaler derfor at vi bytter revisor fra BDO til Østlandske Revisorer AS.

Pristilbudet fra Østlandske revisorer AS for regnskapsåret 2021, er kr 4 200,-.

Vedtak:

Boligsameiet Bera Midtre bytter revisor til Østlandske Revisorer AS fra regnskapsåret 2021.

7. Valg

7.1 Styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Enstemmig valgt:

Tore Thomassen, 4. Bera terrasse 52f Valgt for 2 nye år
Bjørn Rostrup, 2. Bera terrasse 28f Valgt for 2 nye år
Henning Hauklien, 3. Bera terrasse 21a Valgt for 2 nye år

7.2 Varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Morten Eriksen, vaktmester, enstemmig valgt som varamedlem.

7.3 Valgkomité

Vedtak:

Enstemmig valgt:

Terje Gundersen, 1 Bera terrasse 13f, valgt for 1 år
Britt Solgård, 1. Bera terrasse 21d, valgt for 1 år

7.4

Vedtak:

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Knut Arvid Syvertsen
Styremedlem: Hanne-Britt Nordgård
Styremedlem: Maj Britt Wenner
Styremedlem: Thore Thomassen
Styremedlem: Henning Hauklien
Styremedlem: Bjørn Rostrup
Varamedlem: Morten Eriksen

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Knut Arvid Syvertsen

Styremedlem: Hanne-Britt Nordgård

Styremedlem: Maj Britt Wenner

Styremedlem: Thore Thomassen

Styremedlem: Henning Hauklien

Styremedlem: Bjørn Rostrup

Varamedlem: Morten Eriksen