

262 Landskronaveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 16.04.2024

Sted: Quality Hotel Olavsgaard

24 av 124 mulige stemmegivere var representert.

24 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Line Nilsen fra BORI velges til møteleder. Line Nilsen velges til sekretær. Frode Orloff-
Standal velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Innkalling godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsmelding for 2023

Som følge av lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding.
Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmeldingen tas til orientering.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 10 004 844 mot budsjetterte inntekter på kr 9 280 800, som er 724 044 kr større enn budsjettert (økning i felleskostnader).

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 6 667 118 mot budsjetterte kostnader på kr 6 287 644, som er 379 474 kr større enn budsjettert. Avvik fra budsjett er i det vesentligste større kommunale avgifter/eiendomsskatt, større honorarkostnad, større driftskostnader, og lavere kostnad til Fellesorganet.

Finanskostnader var i perioden kr 2 241 655 mot budsjetterte kostnader på kr 2 182 000, som er 59 655 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 1 147 815 mot budsjettert kr 811 656, som er 336 159 kr større enn budsjettert.

Årsregnskapet - Enstemmig vedtatt

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B)Anvendelse av årsresultatet: Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap og reduserer dette.

Sak 4: Styrehonorar

Valgkomiteens forslag - Enstemmig vedtatt

Ihht protokoll fra generalforsamling 2023 er godtgjørelse til styret fastsatt til: 421 842,-.

Vårt forslag er å holde godtgjørelsen til styret uendret i 2024.

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Styremedlemer (2 år) (3)

Nina Enger	1. valg - enstemmig valgt
Marius Kamp Helgesen	2. valg - enstemmig valgt
Thomas Lorentzen	3. valg - enstemmig valgt

Varamedlemmer (1 år) (5)

Frode Orloff-Standal	1. valg - enstemmig valgt
Atle Bentzen	2. valg - enstemmig valgt
Heidi Jessen Woldsnes	3. valg - enstemmig valgt
Tommy Westerås Arntsen	4. valg - enstemmig valgt
Elisabeth Sætha	5. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (3)

Heidi Moen	1. valg - enstemmig valgt
Mona Hagejordet	2. valg - enstemmig valgt
Stein Håvard Pedersen	3. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (3)

Jens-Realf Båtberget	1. valg - enstemmig valgt
Trine Hasle	2. valg - enstemmig valgt
Nina Enger	3. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (3)

Thomas Lorentzen	1. valg - enstemmig valgt
------------------	---------------------------

Marius Kamp Helgesen 2. valg - enstemmig valgt

Frode Orloff-Standal 3. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Oppsigelse av dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL (krever 2/3 flertall):

Styret velger de til enhver tid beste leverandørene til driftsoppgaver for borettslaget og dets andelseiere.

Det er styret som inngår disse avtalene, jf. ordinær avtalerett, med vanlige regler for oppsigelse.

"Forretningsførsel" vil si bistand til styret og andelseierne i vårt daglige arbeid med borettslaget, og dette er en ordinær driftsoppgave.

Dette har i det siste vært foretatt av boligbyggerlaget BORI BBL.

I forbindelse med at BORI byttet sine datasystemer desember 2022, så har styret fått mye merarbeid som følge av dette. Husleie giroer til andelseierne var feil utregnet, enkelte leverandør fakturaer ble aldri sendt styret for godkjenning, styret opplever svært lang saksbehandlingstid nå etter at datasystemene ble byttet, funksjonaliteten i "Styreportalen" har vært mangelfull over en lengre tid og vi opplever at ledelsen og styret i BORI BBL ikke tar disse problemene på alvor, jf. egne saker fra våre 12 borettslag som ble tatt opp på BORI BBLs generalforsamling 12.6.2023.

Krav fra styrene i Skjettenbyen, om at BORI BBL må ta kostnaden for det merarbeid som de har påført borettslagene, er blitt avvist av BORI BBL.

"Forretningsførsel" kan deles inn i tre deler:

1. Regnskap, revisjon og praktisk støtte til styret/borettslaget i forbindelse med den daglige driften.
2. Medlemskap for andelseierne.
3. Forkjøpsrett til boliger.

På bakgrunn av styrets erfaringer i mer enn ett år, og de problemer som har vært og fortsatt er, så mener styret at forretningsførsel bør overtas av en annen leverandør. Det betyr at styret vil si opp dagens avtale med BORI BBL og finne en annen leverandør.

I forhold til listen over så gjelder dette punkt 1.

Punkt 2 blir ikke endret. Du som andelseier vil fortsatt være medlem av BORI BBL, jf. vilkår i borettslagsloven.

Det samme gjelder for punkt 3, forkjøpsretten, som vil fortsatt være tilknyttet BORI BBL.

BORI BBL sine avtalevilkår innebærer at styret er satt til side til å velge den beste leverandøren av

forretningsførsel til borettslaget.

BORI BBL krever, gjennom sin gjeldende avtale og punkt 18 "Oppsigelse", at det kun er

borettslagets generalforsamling som kan si opp dagens avtale om forretningsførsel med BORI BBL.

Generalforsamlingen må vedta oppsigelsen med 2/3 flertall, dvs. like mye som det kreves for å vedta en ordinær vedtektsendring.

I tillegg har BORI en uttalelsesrett som de skriftlig kan sende til hver andelseier i borettslaget eller senest samtidig med innkallingen til generalforsamlingen.

Dette er avtale punkter som BORI BBL kan ha, jf. borettslagslovens § 8-11.

Fellesorganet for Skjettenbyen, som er et samarbeidsorgan for de 12 borettslagene i Skjetten, har sjekket oppsigelsesvilkårene til OBOS og USBL. Begge disse opererer med vanlig avtalerett og at styret kan si opp avtalen med 6 måneders oppsigelsesfrist.

Ingen av dem krever at en oppsigelse skal behandles på en generalforsamling.

Styrets innstilling - Vedtatt med 22 stemmer

Generalforsamlingen sier opp gjeldende avtale om forretningsførsel med BORI BBL, med henvisning til dagens "Forretningsførerkontrakt" og dets punkt 18.

Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme selve oppsigelsestidspunktet og videre praktisk fremdrift.

Det gis samtykke til oppsigelse.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 8: Vedtektsendring av § 1-2 (forr.førsel)

Som følge av sak 7 og erfaringene med BORI BBL fremmer styret en vedtektsendring. Endringen går på at styret velger den til enhver tid beste leverandør av forretningsførertjenester, regnskap, revisjon m.m. på lik linje med øvrige driftstjenester som borettslaget trenger.

Styrets innstilling - Vedtatt med 21 stemmer

Det foreslås følgende endring i vedtektenes § 1-2

1-2 Forretningsførsel, tilknytningsforhold m.m.

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og skal ha en forretningsfører.

(2) Styret velger den til hver tid best egnede forretningsfører.

(3) Borettslagets forretningsfører er for tiden BORI BBL, jf. brl. § 8-10.

(4) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget BORI BBL, jf. brl. § 1-3.

(5) Forretningsførers navn i punkt (3) kan endres i vedtektene av styret i forhold til inngåtte avtaler. Det samme gjelder for andre vedtektspunkt o.l. hvor forretningsførerens navn

forekommer.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 21