

# Protokoll til årsmøte 2021 for Borghaven Sameiet

Organisasjonsnummer: 987456256

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 1. mars kl. 09:00 til 10. mars kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 42

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Nina Birgitte Salberg og Marina Welsh signerer protokollen.

### Vedtak

Nina Birgitte Salberg og Marina Welsh er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 41

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Antall stemmer for vedtak: 43

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 245 000. Beløpet fremgår av budsjettet for 2021 da godtgjørelsen utbetales etter årsmøtevedtak. Beløpet er regulert ut i fra en generell prisutvikling.

#### **Vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 245 000

Antall stemmer for vedtak: 41

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **5. Forslag om vedtektsendring av § 8 (Benyttelse og husorden)**

Det har over lang tid vært problemer med at beboere ikke forholder seg til alminnelige rutiner for avfallshåndtering. Dette påvirker bomiljøet svært negativt. Styret forsøker etter beste evne å rydde opp og viderefakturere kostnader knyttet til dette. I noen tilfeller opplever styret at beboere ikke aksepterer utstedt faktura, og styret ønsker derfor å presisere vedtektenes punkter om styrets adgang til å rydde opp, holde orden, og sikre et godt bomiljø.

Vedlagt er noen bilder om hvordan situasjonen gjerne blir.

#### **Vedtak**

Sameiets vedtekter § 8 (Benyttelse og husorden) siste punktum endres til å lyde:

Hvis en beboer forsøpler fellesområder, eller på annen måte ikke følger husordensreglenes punkter om avfallshåndtering, kan styret fakturere beboeren for oppryddingskostnader uten videre varsel. Beslutning om dette tas av styret.

Antall stemmer for vedtak: 45

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### **6. Utredning av en ny og tryggere ordning for sykkelparkering**

Fremmet av: Marit Eskeland

Det har vært mange sykkeltyverier i bakgården, og det oppleves som veldig utrygt å parkere sykler der.

Vi foreslår at det utredes en ny og tryggere ordning for sykkelparkering.

Vil det for eksempel være mulig å sette opp sykkelstativer i den låste 'tunellen' under nr 12? Eller gjerde inn et annet område under tak?

Det er ganske fullt i sykkelboden i kjelleren, og den er veldig liten for så mange leiligheter...

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget og har spilt ballen videre til Hagelaget som vil utrede dette nærmere både med hensyn til muligheter og kostnader. Det er også støtteordning i Oslo kommune som kan vurderes i denne sammenheng.

### **Vedtak**

Vi foreslår at det utredes en ny og tryggere ordning for sykkelparkering.

Antall stemmer for vedtak: 43

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **7. Opprettelse av vedlikeholdsfond**

Sameiet har fått gjennomført en vedlikeholdsplan, i tillegg til at sameiet har noe midler på bok. I dag får sameiet 0,15% p.a rente på driftskontoen, og 0,65% p.a. rente på sparekontoen. Disse rentebetingelser vil neppe endre seg nevneverdig i tiden fremover. I tillegg så økte kjerneinf lasjonen til 3,0% i januar, noe som ligger noe under Norges Banks anslag på 3,3 prosent. Så sann sett er inf lasjon på mellom 3-3.3% det vi kan forvente i tiden fremover.

Dette innebærer at når sameiet da sparer langsiktig på sparekonto med en rente på 0,65% p.a., så taper sameiet penger på dette ved at pengenes kjøpekraft spises opp av inf lasjonen over tid. Til illustrasjon var 10,000 kr en betydelig sum på 60-tallet, men i dag er representert ikke 10,000 kr på langt nær den samme verdien. Inf lasjonen her har spist opp verdien, og eksempelet viser at hvis en da har hatt 10,000 kr over tid i en spareform som ikke klarer å henge med på inf lasjonsutviklingen, taper man på dette. Pengemenden forblir riktig nok den samme, men kjøpekraften til pengemenden svekkes betydelig og går på et tap. Det er i tillegg slik at sameiet må skatte av renteinntekter, noe som innebærer at den effektive spareren, hensyntatt skatt på renteinntekter, da ligger under 0,65% p.a. på sparekontoen. Og hvis sameiet skal ha et langsiktig vedlikeholdsfond hvor enkelte tiltak ligger langt frem i tid, så vil det være svært negativt om sameiet har lagt opp til en spareform hvor vi årlig går på tap. Tenk på situasjonen for de 10,000 kr fra 1960-tallet.

Slik situasjonen ser ut i skrivende stund, får sameiet, noe forenklet, en realavkastning på -2,5%. Sameiet er med andre ord garantert tap i realavkastning, og dermed garantert å tape kjøpekraft på banksparing.

Styret ser det som lite gunstig å tape kjøpekraft, og har styret har derfor fremmet dette forslag som går ut på at sameiet bør kunne organisere vedlikeholdsfondet på en slik måte som gjør at det mulig at sameiets midler som et minimum klarer å bevare kjøpekraften, etter at man har tatt hensyn til inf lasjon og skatt på renteinntekter. Dette forslaget vil ivareta behovet for å bevare kjøpekraften på en trygg måte uten noen form for spekulasjon. Og dette er noe som det ikke er mulig å oppnå med banksparing slik situasjonen er i dag. Styret foreslår derfor at sameiet bør få anledning til å sette inn deler av oppsparte midler inn i trygge spareprodukter med svært lav risiko, forvaltet av seriøse norske foretak. En slik seriøs leverandør av spareprodukter er KLP,

Kommunal Landspensjon. De har en rekke ulike egnede spareprodukter som har lav risiko, og dermed også lav avkastning, men forventet avkastning tilstrekkelig til å bevare kjøpekraften i vedlikeholdsfondet.

Hva er sannsynligheten for å tape penger/kjøpekraft med en slik løsning styret legger opp til? Husk at med banksparing så er sannsynligheten for at vedlikeholdsfondet taper kjøpekraft nær 100%. Ved banksparing får sameiet en negativ realavkastning på mer enn -2,5% på grunn av lave renter i banken, inf lasjon på mellom 3-3.3%, og at sameiet må skatte av renteinntekter fra banksparing. KLP sine produkter som styret foreslår, er derimot tilpasset en bestemt sparehorisont, og her sier KLP at det er ca. 85-95 % sannsynlighet for positiv avkastning ved utløpet av perioden (def inert som den korteste delen av det tidsintervallet fondspakkene er ment for, dvs. 2 år).

Med andre ord, en negativ realavkastning i banksparing versus 85-95% sannsynlighet for positiv avkastning hos de foreslåtte løsningene i KLP. I tillegg stiger sannsynligheten for positiv avkastning jo lengre sparingen foregår utover tilpasset sparehorisont.

Og her har sameiet en lang tidshorisont, som går forbi de 2-5 årene som KLP som minimum anbefaler. Det er derfor sparehorisonten som avgjør utfallet. Med andre ord er det med en løsning slik styret legger opp til, svært sannsynlig (85-95%) at sameiet sitter igjen med positiv avkastning, og sikrer kjøpekraften i vedlikeholdsfondet, mens med pengene på bok hos banken så er sannsynligheten for ikke å bevare kjøpekraften nesten garantert.

Det er også et viktig poeng å spre innskudd over tid. På den måten kan man glatte ut tilfeldig svingninger fra år til år og gjøre sparingen mer forutsigbar.

I dag klassifiseres risiko i spareprodukter på en skala fra 1 til 7. Dette er en europeisk, lovpålagt risikoindeks for spareprodukter i et rammeverk som heter UCITS. Skalaen, som går fra 1 til 7, står i spareproduktets nøkkelinformasjonsdokument (KIID). Alle UCITSfond må beregne risikoklassifisering på samme måte, for å gjøre det enklere å sammenligne ulike fond og fondsforvaltere for potensielle kunder. Ved valg av spareprodukter som har risikoklassifisering 2/7 eller 3/7, er dette derfor spareprodukter som har lav risiko, men også lav forventet avkastning. Forventet avkastning vil uansett antas å være bedre enn den negative realavkastningen som man er garantert ved banksparing.

Det må poengteres at styret ikke ønsker å sette av månedlige midler til sparing og bli en selveiende formuesmasse eller at vi skal drive med tvungen sparing for våres sameiere, men styret tenker heller at hvis vi f.eks er f linke til å reforhandle noen leverandøravtaler, gjør noen lure grep som sparer inn penger, eller f.eks får ekstra leieinntekter på de MC-parkeringsplassene eller nodelokasjonsrommet (som i dag er leid ut til Viken Fiber) så kan vi jo sette av disse pengene til langsiktig vedlikehold i vedlikeholdsfondet.

Hva om sameiet trenger pengene umiddelbart, f.eks at det oppstår en situasjon som gjør styret må gjøre et innhugg i vedlikeholdsfondet? Her vil utbetaling i forbindelse med innløsning normalt skje innen 2-3 virkedager. Produktene innebærer derfor ikke at sameiet låser pengene, og det er derfor heller ikke noen særlig risiko for at sameiet ikke kommer seg ut når vi en dag skulle trenge pengene.

Alt i alt ser styret at en slik løsning vil kunne bidra positivt i arbeidet med å holde bygningsmassen i god stand. I tillegg kan det også tenkes at når potensielle kjøpere ser at styret har en konkret vedlikeholdsplan som faktisk følges opp med langsiktig finansiering i en form som ikke tapper vedlikeholdsfondet for kjøpekraft, så kan det spille positivt inn på omsetningsverdien til leiligheter i sameiet.

### **Styrets innstilling**

Styret instiller at forslaget vedtas

### **Vedtak**

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiet finansierer vedlikeholdsfondet ved å avsette midler i produkter fra KLP. Sameiets vedtekter § 10 "Vedlikeholdsfond" endres til å lyde: "Det er opprettet et vedlikeholdsfond".

Antall stemmer for vedtak: 38

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### **8. Fullmakt til styret for å gjøre innskudd i vedlikeholdsfondet**

Denne saken krever at sak 7, opprettelse av vedlikeholdsfond, blir vedtatt.

For å kunne foreta innskudd i det foreslåtte vedlikeholdsfondet, trenger styret en fullmakt av årsmøtet for å gjøre dette.

Nedenfor kan dere stemme på hvilket alternativ av fullmakten dere ønsker å gi styret.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette midler i vedlikeholdsfondet i KLP Kort Horisont, vedtak 1.

### **Vedtak**

For å opprette vedlikeholdsfondet, gis styret fullmakt av årsmøtet til å gjøre innskudd i KLP Kort Horisont, sparehorisont minimum 2-5 år, risikoindikator 3/7. Vedlagt forslaget er nøkkelinformasjon (KIID) til KLP Kort Horisont.

Vedtaket innebærer at det legges til en setning i sameiets vedtekter § 10 som lyder:

"Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Kort Horisont. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer."

Antall stemmer for vedtak 1: 30

Antall stemmer for vedtak 2: 6

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **9. Valg av valgkomite for 1 år**

Henriette Moen foreslås som valgkomite for 1 år. Dersom noen andre ønsker å bidra sammen med Henriette i dette arbeidet, bes de melde seg til styret.

### **Vedtak**

Henriette Moen velges som valgkomite for 1 år.

Antall stemmer for vedtak: 39

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **0. Valg av tillitsvalgte**

Følgende ble valgt:

Styreleder: Kristof fer Roheim Justad (2 år)

Styremedlemmer: Frederik Rasmussen (2 år), Thomas Salberg Hafstad (2 år)

Varamedlem: Monica Haugen (1 år)

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443400869

## Dokument

### Protokoll ÅM Borghaven SE

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2021-03-11 09:18:57 CET (+0100) av Siren

Skallist (SS)

Ferdigstilt den 2021-03-11 11:01:00 CET (+0100)

## Initiativtaker

### Siren Skallist (SS)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

[siren.skallist@obos.no](mailto:siren.skallist@obos.no)

## Signerende parter

Vitne: Nina Birgitte Salberg/s/ (VNBS)



Navnet norsk BankID oppga var "Nina Birgitte Salberg"

Signert 2021-03-11 09:43:25 CET (+0100)

Vitne: Marina Welsh/s/ (VMW)

Signert 2021-03-11 11:01:00 CET (+0100)

Møteleder: Siren Skallist/s/ (MSS)

Signert 2021-03-11 09:19:19 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

