

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Sted: Rolia

Tidspunkt: onsdag 24.juni kl 18.00

Forutsetning for møtet: Mindre enn 26 påmeldte + 4 styremedlemmer

Beklager kort varsel til årsmøtet, men pga at vi må avholde årsmøtene FØR generalforsamlingen og rekke forskjellige frister innen 31. august må vi avholdet møte så snart som mulig.

Vi trodde vi kunne utsette generalforsamlingen til senest oktober, men regjeringen besluttet at 31. august er siste dato. Da ble det litt travelt for oss. Vi håper der har forståelse for dette.

Koronatiltak:

Vi prøver å avholde årsmøtet i Rolia, som kan ta opptil 30 personer med avstand på 1 m. Alle må sprite seg før de kommer inn.

Tidligere år har vi vært ca 10-15 personer på årsmøtene så dette burde ikke bli noe problem å komme under 30 personer totalt. Stoler blir satt opp med 1 m avstand og det blir brukt projektor.

- Det tillates kun at en person fra hver boenhet kommer på årsmøtet
- Det tillates kun en fullmakt pr person (iht borettslagloven)
- Ingen vedtak utover de sakene som står på sakslisten blir tillatt (iht borettslagloven)

Svarslipp:

Svarslipp MÅ leveres. Den som ikke har levert svarslipp får ikke komme inn på møtet.

Fullmakter:

Alle kan levere en fullmakt som de kan sende med en nabo. Det er kun tillatt at en fullmakt per person på årsmøtet.

Endringer

Innkallingen skjer med forbehold om plutselige endringer (sted og tidspunkt)

Referat

Det vil bli sendt ut et mer detaljert referat fra årsmøtet.

SVARSLIPP

Alle som ønsker å delta på møtet må levere svarslipp. Svarslippen leveres i postkassen til enhetsleder Marianne Sandmark i nr 70 senest søndag 21 juni 2020.

_____ fra Romolslia nr _____ kommer på årsmøtet.

Jeg kan nås på tlf: _____ ved plutselige endringer.

FULLMAKT

Har du ikke anledning til å komme på årsmøtet kan du fylle ut denne fullmakten og la en av dine naboer stille på møtet i stedet.

Jeg, _____, i Romolslia nr: _____ gir

_____ fullmakt til å stemme for meg på årsmøtet.

Det SKAL stemmes følgende:

Den som har fullmakten kan velge hva som skal stemmes

eller svar ja eller nei om du er enig i styrets innstilling til saken:

JA	NEI	SAK	JA	NEI	SAK
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Refinansiering av lån	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fast eller flytende rente
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oppmerking av parkeringsplasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fjerning av betongklosser
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Endring husordensregler			

Signatur _____

SAKSLISTE

Del 1: Konstituering av møtet

Godkjenning av innkalling
Valg av møteleder
Valg av to som skal signere protokollen

Del 2: Styrets beretning

Del 3: Regnskap

Gjennomgang av regnskapet for lag 82

Del 4: Infosaker - status

Olimb
Drenering
Lekeplasser
El-bil ladeplass
Spørsmål

Del 5 Årsmøtesaker

SAK 1: Refinansiering av lån
SAK 2: Fastrente eller flytende rente
SAK 3: Oppmerking av parkeringsplasser
SAK 4: Fjerning av betongklosser ved søppelkassene
SAK 5: Endring husordensregler

Del 6 Valg

Styreleder: Marianne Sandmark – er på valg – stiller til gjenvalg
Nestleder*: Torill Schjetne – er på valg – stiller til gjenvalg
Jannicke A. Eriksen – 1 år
Imre Halvorsen – 1 år

*Rollen som nestleder velges for et år av gangen og konstitueres av enhetsstyret i første ordinære enhetsstyremøte

ÅRSBERETNING

Fra mai 2019 frem til februar 2020 hadde enhetsstyret styremøter en gang pr måned. Etter februar slo koronaviruset til og det ble endret litt på hvordan styret jobbet.

Vi valgte å ta en del beslutninger over styrets facebook side fremfor å ha møter.

I løpet av 2019/20 ble 23 saker behandlet:

20 ordinære styresaker som gjelder drift og vedlikehold

1 varmpumpesøknad

2 klager

Avløpsrør

Arbeidsoppgavene for året har hovedsakelig vært planleggingen av jobben med avløpsrørene. Der kom vi først i gang i overgangen mars og april.

Det har vært så mye endringer og tilleggsarbeider at jobben som opprinnelig hadde et kostnadsoverslag på 4,5 millioner ender opp rundt 6 millioner.

Økningen skyldes følgende forhold:

- Dårlig rør på kjøkken/vaskerom som ikke kan rørfornyes, men må byttes ut.
- Endre utformingen av avløpsrørene fra kjøkken nede i kjeller.
- Avløpsrør fra bad har ikke samme problem som de fra kjøkken, men stakelukene er rustet i stykker og kan ikke brukes.
- Tillegg for koronatiltak, avklart med hovedstyret
- Diverse småarbeider inne i leilighetene
- Diverse bytting av rør som er for dårlig til å rørfornyes

Alt i alt er estimatet for denne jobben ca 6 millioner.

Drenering

På grunn av usikkerheten med kostnadene for denne jobben valgte styret å utsette dreneringsjobben så vi hadde økonomien under kontroll før vi bestilte en ny storjobb.

Nye runder med anbud på dreneringen starter opp igjen etter sommerferien. Oppstart av dreneringsjobben blir trolig til våren 2021, da det er usikkert om noen av de som drenerer rekker å starte opp i 2020.

Lekeplasser

Disse henger sammen med dreneringsjobben som må gjøres først.

Ei bil ladeplass

Denne innhentes det tilbud på etter sommerferien. Og målet er å få 4 ladepunkt på motsatt side av parkeringsplassen foran nr 76 (der trafoen står).

Økonomi

På tross av ekstra utgifter i forbindelse med avløpsrørene er vi i rute økonomisk. Det er fremdeles mulig å beholde husleien slik den er og samtidig dekke lån og avdrag for lånet på 8 millioner som tas opp til høsten (vedtatt nov. 2018). Vi skal klare å spare over 500 000 i året.

Enhetsstyret ser ikke behov for noen endringer på husleie iht det vi har kommunisert tidligere om å ha som mål på å flate ut husleien og samtidig sette av penger til fremtidige prosjekter.

ÅRSMØTESAKER

SAK 1: Refinansiering av lån, meld inn av enhetsstyret

Pr i dag har vi to lån;

1: Rest på 3.5 millioner for tomteoppkjøpet i 2006 med 18 års nedbetalingstid igjen og fast rente på 4,84 % til 30.09.2020.

2: Rest på 2.6 millioner for malingsjobben i 2016/17 med 6 års nedbetalingstid igjen og flytende rente på 2,5 % (endres fra 22.06.20).

Vi skal også ta opp et nytt lån (vedtatt nov 2018) på 8 millioner for jobben med avløpsrørene, dreneringen, el-bil ladeplasser og lekeklassene.

Lånetiden på det nye lånet bør være +25 år for å hindre økning i husleie.

Forslag:

Lån 2 forblir uendret og vi forsetter å betale ned på dette så det er innfridd i juni 2026.

Lån 1 refinansieres ved å la det inngå i et samlet lån sammen med det nye lånet vi skal ta opp. Da får vi et samlet lån på 11,5 millioner i stedet for et på 3,5 millioner og et på 8 millioner.

Nytt lån på 11,5 millioner tas opp med en lånetid på 25 år.

Styrets innstilling: Innvilges

SAK 2: Fast rente eller flytende rente, meld inn av enhetsstyret

Rentene på fastlån er veldig lave nå så det kan lønne seg i lengden for borettslaget å binde renten. Det skal være mulig å binde renten på under 2% (nom. rente).

Forslag:

Fast rente på lånet hvis tilbudet er på under 2% nominell rente.

Flytende rente hvis fastrenten er over 2% nominell rente.

Styrets innstilling: Innvilges

SAK 3: Oppmerking av parkeringsplasser, meldt inn av Mirielle Myrvang

«Oppmerking av parkeringsplasser forran blokkene(a). Synes dette er blitt ett stort problem som enkelt og billig kan løses med spraymaling. Både for at antall plasser skal være synlige og muliggjør at flere får plass til sitt kjøretøy. (slipper dobbel parkering).»

Forslag:

Parkeringsplasser markeres med spraymaling

Styrets innstilling: Innvilges

ÅRSMØTESAKER

SAK 4: Fjerning av betongklosser ved søppelkassene, meldt inn av enhetsstyret

I forbindelse med at det skal opprettes ladestasjoner for el-bil må deler av asfalten opp og ny asfalt legges. Da er det fornuftig at vi samtidig gjør annet arbeid som involverer asfalt. Under avfallsdunkene er det noen betongklosser som skaper problemer for vaktmestrene hver vinter da de ødelegger skuffen på traktoren mot disse. Betongklossene bør fjernes.

Forslag:

Betingklossene fjernes og ny asfalt legges på.

Styrets innstilling: innvilges

Sak 5: Endring av husordensregler, meldt inn av enhetsstyret

Mirielle Myrvang har meldt inn ønske om retningslinjer i fellesarealene i kjeller. Det eksisterer ikke noen regler for dette i ordensreglene. Enhetsstyret har utarbeidet et utkast som kan meldes inn til generalforsamlingen og inngå som et nytt punkt, 6.4, i husordensreglene.

Husordensregler kan kun endres på generalforsamlingen.

Forslag:

Dette forslaget sendes inn til generalforsamlingen:

6.4 Bruk av fellesareal

Tørkerom i kjeller og i trapperommet mellom 2 og 3 etasje skal kun brukes til tørking av klær og ikke lagring av personlige eiendeler.

Rommet hvor oljetankene sto tidligere skal kun benyttes for lagring av felles utstyr som snøskuffer, vannslanger, river, rake, spader og annet utstyr for vedlikehold.

Rommet som tidligere var søppelrom og med tilhørende sjakt kan kun benyttes til dekklagring. Inspeksjonsluken i gulvet skal til enhver tid være tilgjengelig.

Øvrige fellesrom kan benyttes til lagring av privat eiendeler, men ikke mer enn 1/6 av fellesbodene pr andelseier. Alle private eiendeler skal merkes med en lappe med navn.

Enhetsstyret skal påse at dette etterfølges. Overtredelser kan medføre av dine eiendeler blir kastet under felles ryddedugnad.

Styrets innstilling: Innvilges