

# Protokoll til årsmøte 2024 for Ødegården Borettslag

Organisasjonsnummer: 851488782

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 18:00 til 9. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2024, i Kolbotn IL klubbhus, Kongeveien 44.

Antall stemmeberettigede som deltok: 148.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på Mona Kvandahl som møteleder

#### Forslag til vedtak:

Mona Kvandahl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 108

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av stemmeberettigede

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eiere i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eierne er til stede på møtet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 109

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 109

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av protokollvitner

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller på Kristoffer Skreivang og Robert Andersson som protokollvitner

#### Forslag til vedtak:

Kristoffer Skreivang og Robert Andersson er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 109

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 47

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har vært uendret over flere år og ligger langt under hva som er vanlig for borettslag på vår størrelse. En økning vil også kunne bidra til å øke interessen for å påta seg styreverv. Godtgjørelse for styrearbeid fordelt på 6 styremedlemmer, 6 vararepresentanter og 3 valgkomitemedlemmer, foreslås satt til kr. 500.000,-

### Styrets innstilling

Styret innstiller på vedtak

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Fordeling av felleskostnader

Synes gjeldende fordelingsbrøk for felleskostnader for de ulike leilighetene skal publiseres på vibbo under nøkkeltall da dette er viktige opplysninger for beboerne i borettslaget. Endringer bør også angis.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes. Fordelingsbrøken er uendret fra borettslagets etablering og kan heller ikke endres uten videre.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 60

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Endring av husordensregel 3 - Renhold

### Forslag til endring av husordensregel 3

#### Bakgrunn

Det er i alt 33 oppganger i borettslagets blokkbebyggelse. I dag har 30 av dem avtale om betalt renhold utført av et profesjonelt renholdsfirma. Andelene betaler kostpris for renholdet og faktureres via felleskostnadene. I 3 oppganger vasker beboerne selv.

I sin tid ble renholdsavtalene inngått mellom andelseierne enkeltvis og renholdsfirma som motpart. Borettslaget var kun involvert i å administrere avtalen. Dette var et uoversiktlig, juridisk ubefestet system som vanskeliggjorde administrasjon og oppfølging.

#### Begrunnelse

At noen oppganger har profesjonelt renhold og andre ikke medfører varierende renholdsstandard i oppgangene, og i enkelte tilfeller regelrett skitne oppganger på grunn av mangelfull rengjøring.

Styret anser det ønskelig at borettslaget har uniform og gjennomgående god standard på renholdet i alle oppganger i blokkbebyggelsen. Det er følgelig hensiktsmessig at borettslaget overtar partsansvaret i avtalen om renhold av trappeoppgangene, og at avtalen om renhold gjelder alle oppgangene i borettslaget.

#### Forslag:

Styret foreslår derfor at husordensregel 3, underpunkt (1) og (4) endres slik:

#### Gjeldende tekst:

### 3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

(1) I blokkbebyggelse har andelseier ansvaret for å vaske sin etasjes platå samt en etasje ned. I tillegg vaskes inngangspartiet etter vaskeliste og instruks som presentert på oppslagstavle i oppgang.

Dette ansvaret skal utføres til den tid som fremkommer av vaskelisten for hver oppgang.

(2) Andelseier skal holde egen kjellerbod ryddig og rengjort.

Andelseier må videre sørge for at boden luftes godt når det er egnet temperatur for dette.

(3) Andelseierne i den enkelte oppgang må i fellesskap rydde og for øvrig holde fellesarealet i oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

(4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø, ansvaret følger vaskeliste..

Ny tekst; endring kun i pkt. 3(1) og 3(4):

(1) For blokkbebyggelsen forvalter borettslaget avtale med renholdsfirma om renhold av fellesareal i oppgangene. Andelseier (kun andelseiere i blokk) betaler kostpris for tjenesten ved månedlig påslag i felleskostnadene. Ordningen gjelder alle oppganger.

(4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø.

Pkt. 3(2) og 3(3) uendret.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

#### Forslag til vedtak:

Styret foreslår derfor at husordensregel 3, underpunkt (1) og (4) endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Endring i vedtektenes pkt. 4 og 5 (2/3-flertall)

### Forslag til endring i vedtektenes punkt 4 og 5

#### Bakgrunn

Det er sammenfallende underpunkter i vedtektene 4 og 5, og det er overlapp i titlene. Det gir grunnlag for tvil, misforståelser og unøyaktigheter. Det er også behov for å klargjøre avgrensingen mellom vedlikehold og skade, forebygging og forsikring. Ved å endre formuleringer og punkter som foreslått nedenfor, blir vedtektene klarere.

Grunnlag: Punkt 4. heter: VEDLIKEHOLD OG FORANDRING AV BOLIG, mens punkt 5. heter ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

Forslag 1: Vedtektstittelen i punkt 4. endres til VEDLIKEHOLD. Vedtektstittelen i punkt 5 uendret.

Grunnlag: Underpunkt 4-4. *Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen*, og underpunkt 5-3. *Gjennomførte forandringer*, er likelydende, med unntak av 3. ledd i 4-4.

Forslag 2: Underpunkt 4-4 (3) flyttes til Underpunkt 5-3. Underpunkt 4-4 tas ut (slettes) av vedtekt punkt 4. Nytt underpunkt 5-3 leses da slik:

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Det skal benyttes godkjente håndverkere med forsikringsattest fra håndverkens forsikringsselskap for arbeider på elektriske anlegg, rørledninger og bærende konstruksjon før arbeidene startes opp.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

**Grunnlag:** Uavklart grenseoppgang mellom vedlikehold og forsikring.

**Forslag 3:** Underpunkt 4-8 Melding om skade, endres slik:

Opprinnelig tekst: *Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget ved vaktmester.*

Ny tekst: *Vedlikehold skal besørges blant annet for å unngå skade. I det skade inntreffer går i regelen forholdet over som forsikringssak, enten innunder andelseiers innboforsikring, eller borettslaget boligforsikring. Hvilken som blir aktuell, bestemmes av forsikringenes dekning og vilkår, men følger i stor grad vedtektenes avgrensning av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, slik det er definert over, vedtekt 4.*

*Andelseier skal i alle tilfeller straks melde skade i eller på boligen, eller på eiendommen for øvrig, til borettslaget driftstjeneste.*

Vedtekt 4 får dermed ett punkt mindre (4-4 slettes), og punktnummereringen under kortes følgelig ned fra 4.1 - 8, til 4.1 - 7

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forlagene 1, 2, og 3 vedtas som redegjort for i saksbeskrivelsen

#### Forslag til vedtak:

Vedtektenes pkt. 4 og 5 endres i henhold til saksbeskrivelsen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 10. Endring av vedtekt 5-1 (2/3-flertall)

### Endring av vedtekt § 5-1

For å sikre at Ødegården borettslag forblir en fremtidsrettet og miljøvennlig bostedsforening, er det essensielt at vårt regelverk reflekterer de teknologiske og miljømessige fremskrittene i samfunnet. I lys av dette understreker vi nødvendigheten av å revidere våre vedtekter for å inkludere et nytt tillegg, nemlig punkt 5-1.2. Dette tillegget vil eksplisitt tillate installasjon av varmepumper i rekkehusene, i overensstemmelse med de reglene som styret, med mandat fra generalforsamlingen av 2022, fastsetter.

Denne endringen er ikke bare et spørsmål om å oppdatere vårt regelverk, men en anerkjennelse av at boligoppvarming ikke er en "one-size-fits-all" løsning. Forskjellene mellom boligblokker og rekkehus medfører ulike behov og muligheter, spesielt når det gjelder installasjon av varmepumper. Ved å tilpasse regelverket etter boligtype, fremmer vi både energieffektivitet og bærekraft, samtidig som vi tar hensyn til individuelle og kollektive behov.

For å sikre en harmonisk integrering av varmepumper, vil installasjoner bli utført med nøye vurdering av naboers nærhet og i overensstemmelse med "Krav til universell utforming ved installering av varmepumper

i Ødegården borettslag". Dette sikrer at installasjonen ikke bare er teknisk forsvarlig, men også estetisk tilfredsstillende og minimerer potensielle ulemper for naboer.

Videre understreker vi betydningen av det direkte mandatet fra generalforsamlingen den 03.05.2022, som gir styret ansvar for å utarbeide og foreslå konkrete regler for installasjon av varmepumper. Dette er ikke bare en administrativ oppgave, men en viktig del av vårt felles engasjement for å gjøre Ødegården borettslag til et mer energieffektivt og miljøvennlig samfunn.

Ved å vedta denne endringen, viser vi i Ødegården borettslag at vi er et samfunn som ser fremover, som tilpasser seg endringer og som tar aktive skritt for å forbedre vår kollektive livskvalitet. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å støtte denne viktige vedtektsendringen, som vil tillate oss å ta i bruk moderne løsninger for en grønnere, mer bærekraftig fremtid.

## Forslag til vedtak

**2. og 3. avsnitt under 5-1 slettes, slik; 2. avsnitt:** "Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt."

**- og 3. avsnitt:** "Samtykket kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf borettslagsloven § 5-11"

**- slik at 5-1 leses slik:**

"Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, større lekeapparater m.v."

**Nytt vedtektspunkt 5-1 (2) tas inn, slik:**

"Andelseiere i rekkehus kan installere varmepumpe i samsvar med gjeldende regelverk vedtatt av styret knyttet til støy, plassering og serviceintervaller."

## Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling i saken

### Forslag til vedtak:

Vedtekt 5-1 endres slik det er redegjort for i saksbeskrivelsen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 47

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 11. Valg av tillitsvalgte

Til årsmøte 6 mai 2024. Forslag fra valgkomiteen.

Styret, Velutvalg/vararepresentanter og valgkomite i Ødegården borettslag  
for perioden 2024 – 2025.

Styret:

Styreleder Nils Christian Dahl Ikke på valg 2023 – 2025.

Jonas Aabrandt Gjenvlagt 2024 – 2026.

Anette Højfeldt Ny 2024 – 2026.

Robert Anderson Gjenvlagt 2024 – 2026.

Camilla Kristiansen Hayes Ikke på valg 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang Ikke på valg 2023 – 2025.

#### **Vararepresentanter / velutvalg**

Rigmor Bårdsen Gjenvlagt 2024 – 2026.

Lene Skaget Ny 2024 – 2026.

Anita Kristoffersen Gjenvlagt 2024 – 2026.

Patrik Johnsrud Ikke på valg 2023 – 2025.

Kenneth Pham Ikke på valg 2023 – 2025.

Olivier Muller Ny 2024 – 2025.

#### **Forslag til valgkomiteen for perioden 2024 – 2026.**

**Steinar Clausen og Tom Backe,**

Begge disse kandidatene er på valg, og har sagt seg villig til å stille for en ny periode på 2 år, men det er årsmøte i Ødegården borettslag som må stemme over disse kandidatene, eller finne 2 nye kandidater som de vil stemme inn i valgkomiteen.

#### **Valgkomiteen.**

Ottar Furuheim ikke på valg 2023 – 2025.

\_\_\_\_\_ 2024 – 2026.

\_\_\_\_\_ 2024 – 2026.

**Fra valgkomiteen 15 april 2024.**

Ottar Furuheim./s/ Tom Backe/s/ Steinar Clausen/s/

#### **Styremedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:

Robert Andersson (81 stemmer)

Anette Højfeldt (Ny) (90 stemmer)

Jonas Aabrandt (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Robert Andersson

Anette Højfeldt (Ny)

Jonas Aabrandt

#### **Varmedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:

Rigmor Bårdsen (77 stemmer)

Anita Kristoffersen (79 stemmer)

Oliver Mueller (Ny) (91 stemmer)

Lene Skaget (Ny) (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rigmor Bårdsen

Anita Kristoffersen

Oliver Mueller (Ny)

Lene Skaget (Ny)

#### Valgkomite` (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Backe (65 stemmer)

Steinar Clausen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Backe

Steinar Clausen

Protokollen signeres av:

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Møteleder:      | Mona Kvandahl/s/        |
| Protokollvitne: | Kristoffer Skreivang/s/ |
| Protokollvinte: | Robert Andersson/s/     |

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

|              | <b>Navn:</b>              | <b>Valgperiode:</b> |
|--------------|---------------------------|---------------------|
| Leder:       | Nils Christian Dahl       | 2023-2025           |
| Styremedlem: | Camilla Kristiansen Hayes | 2023-2025           |
| Styremedlem: | Kristoffer Skreivang      | 2023-2025           |
| Styremedlem: | Anette Højfeldt           | 2024-2026           |
| Styremedlem: | Jonas Aabrandt            | 2024-2026           |
| Styremedlem: | Robert Andersson          | 2024-2026           |
| Varamedlem:  | Kenneth Nguyen Pham       | 2023-2025           |
| Varamedlem:  | Patrik Johnsrud           | 2023-2025           |
| Varamedlem:  | Rigmor Bårdsen            | 2024-2026           |
| Varamedlem:  | Lene Skaget               | 2024-2026           |
| Varamedlem:  | Anita Kristoffersen       | 2024-2026           |
| Varamedlem:  | Oliver Mueller            | 2024-2026           |
| Valgkomite`: | Ottar Furuheim            | 2023-2025           |
| Valgkomite`: | Tom Backe                 | 2024-2026           |
| Valgkomite`: | Steinar Clausen           | 2024-2026           |