

Protokoll til årsmøte 2025 for HUMLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 924021519

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 18:00 til 2. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Vollebekk skole (Adresse: Brobekkveien 50, 0598 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 100.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering: 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Majken Bjerknes Hjalmarsen vil stille som ordstyrer i beboermøtet.

Forslag til vedtak:

Majken Bjerknes Hjalmarsen (Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som digital møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og inntil to protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Elsa Kuvane Skaret og Maria Kristine Leikvam Østli er valgt som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Konstituering: 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: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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 opptjent egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 375 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 28
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag A: Innkjøp og plassering av lekeapparater for barn

Fremmet av: Angelica Sorich og Martin Spalder Dahlstrøm

Angelica Sorich foreslår innkjøp og plassering av 1–2 lekeapparater for mindre barn i borettslaget. Begrunnelsen er at det er flere barn i borettslaget, og mange av disse drar til Bekketrappa for å leke på apparater der. Innsender ønsker at borettslaget får egne lekeapparater for å avlaste Bekketrappa og gi barna et nærliggende lekeområde.

Martin Spalder Dahlstrøm viser til at borettslaget vant et lekestativ eller gavekort fra OBOS, og han spør om det er avgjort hva som skal gjøres med dette. Han foreslår at borettslaget benytter seg av dette, og mener det bør være nok plass på deler av gressplen i bakgården, men har ikke konkrete innspill til plassering eller type apparat.

Styrets innstilling

Humla Borettslag vant en vippe i en konkurranse arrangert av OBOS, som kan brukes som et lekeapparat for mindre barn. Vippens installasjon krever en sikkerhetssone på 3x3 meter, og det må graves 60cm ned for å sikre forsvarlig montering. Borettslaget må selv dekke kostnadene for installasjonen (graving, montering og eventuelle sikkerhetstiltak).

Denne saken er relativt kompleks, da det kreves god plass, og både installasjon av lekeapparater og en eventuell beslutning om å endre blomsterengen til gressplen krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Det er betydelig usikkerhet knyttet til blomsterengens fremtid, da det må undersøkes om vi har lov til å gå fra blomstereng til gressplen eller andre formål. Det er mulig at blomsterengen var en del av søknadsprosessen for å sette opp hele bygget, noe som kan innebære juridiske og planmessige begrensninger som må avklares før en endelig beslutning om gårdsrommets utforming tas.

Styret ser verdien i å styrke leketilbudet for barn i borettslaget og anser at den vunnede vippen kan være et godt tilskudd til gårdsrommet. Samtidig må installasjonen skje innenfor klare rammer for å sikre at den er juridisk, økonomisk og praktisk gjennomførbar.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer FOR installasjon av vippen, men kun under følgende forutsetninger:

Blomsterengens status:

Det må avklares om det er juridisk og planmessig tillatt å endre blomsterengen til gressplen eller andre formål. Dette er en avgjørende forutsetning, da det er betydelig usikkerhet knyttet til om blomsterengen kan fjernes eller endres uten å bryte vilkår fra byggeprosessen.

Styret vil innhente nødvendig dokumentasjon og rådføre seg med relevante parter for å få dette avklart. Dersom det kreves en ny avstemning med 2/3 flertall for å endre blomsterengen, vil styret kalle inn til en ekstraordinær

1. generalforsamling for å sikre at saken kan behandles raskt, slik at vi unngår å måtte vente til neste årsmøte.

Økonomi:

De totale installasjonskostnadene (graving, montering, sikkerhetstiltak og eventuelt andre kostnadsdrivere) må ikke overskride miljømiddelkontoen, som per i dag er på 39 230 NOK. Dersom kostnadene overstiger dette beløpet, må saken bringes tilbake til et nytt årsmøte eller en ekstraordinær generalforsamling for godkjenning

2. av et tilleggsbudsjett.

Plassering:

Det må være tilstrekkelig plass i gårdsrommet til å oppfylle sikkerhetssonen på 3x3 meter, samtidig som fremtidige planer for gårdsrommet tas hensyn til.

Styret vil i forkant av installasjonen foreta en grundig vurdering av plassering i samråd med fagfolk for å sikre

3. at sikkerhetskravene overholdes.

Dersom én eller flere av disse forutsetningene ikke kan oppfylles, vil vippen ikke bli installert, og styret vil i stedet utrede alternative løsninger for lekeapparater som en del av en langsiktig plan for gårdsrommet.

Styret vil informere beboerne om resultatet av vurderingene knyttet til blomsterengens status, økonomi og plassering, slik at det er full åpenhet om prosessen.

Styret anser at installasjon av vippen under disse betingelsene er et positivt tiltak som kan komme barna i borettslaget til gode.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 33

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag B: Installasjon av bom for å regulere biltrafikk i gårdsrommet

Fremmet av: Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli

Angelica Sorich og Maria Kristine Leikvam Østli har sendt inn forslag om å installere en bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Sorich begrunner forslaget med behovet for å redusere økende biltrafikk av hensyn til personer som ferdes i området, samt å minske støy, støv og ubehag for beboere i første etasje og naboborettslaget. Hun ønsker at bommen skal plasseres for å begrense trafikken i Lars Husmannsgate, ikke kun inne i gården.

Østli ønsker at saken behandles på nytt, da den ble behandlet i fjor, men møtetiden ble endret på kort varsel, som kan ha hindret deltakelse.

Styrets innstilling

Styret har etter nøye vurderinger og diskusjoner over lengre tid kommet frem til at vi innstiller mot å installere bom i Lars Husmannsgate eller i gårdsrommet.

Vi ønsker å være tydelige på vårt standpunkt og gi en grundig redegjørelse for hvorfor vi har landet på denne beslutningen, slik at beboerne kan forstå at dette er en sak vi har tenkt nøye gjennom og undersøkt grundig.

Først og fremst er det viktig å påpeke at Lars Husmannsgate ikke er en del av grunnen til Humla Borettslag. For å installere en bom her kreves det 2/3 flertall både i Humla Borettslag og i Bekketrappa Borettslag. Videre vil et slikt tiltak kreve en god avtale med Bekketrappa Borettslag for å sikre drift og vedlikehold av bommen, samt en klar ansvarsfordeling i forbindelse med eventuelle skader på bommen. Dette alene innebærer en stor koordinerings- og administrasjonsbyrde som styret mener vil være krevende å håndtere over tid.

Styret er meget opptatt av barns sikkerhet og anerkjenner at redusert biltrafikk kan bidra til et tryggere miljø i gårdsrommet. Samtidig har vi et ansvar for å ivareta behovene til alle beboergrupper i borettslaget, som eldre, personer med funksjonsnedsettelse og andre som er avhengige av bil for daglige gjøremål. Vi har vurdert at en bom vil skape praktiske utfordringer for disse gruppene. For eksempel vil en bom kunne vanskeliggjøre adkomst for tekniske tjenester som snømåking, snødeponering, inn- og utflytting, utrykningskjøretøy, hjemmehjelp, varelevering og renovasjon. Dette er viktige funksjoner som må fungere for å opprettholde et velfungerende borettslag, og en bom kan potensielt forstyrre disse tjenestene.

Videre har styret vurdert de økonomiske aspektene ved å installere bom. Vi har innhentet priser som viser en engangskostnad på mellom 150 000 og 175 000 kroner i år 1 for installering av to bomber. I tillegg kommer løpende kostnader for drift og vedlikehold, som er uforutsigbare og kan bli betydelige over tid. Installering av bom vil også sannsynligvis påvirke andre driftskostnader, som økte kostnader til måking og kosting, da adkomst for maskiner kan bli begrenset. Disse kostnadene vil belaste borettslagets budsjett og kan føre til økte felleskostnader for beboerne, noe styret ønsker å unngå med mindre tiltaket er helt nødvendig.

Styret har allerede iverksatt flere tiltak for å adressere bekymringene rundt biltrafikk og sikkerhet. Styret har rådført seg med instanser som Statens Vegvesen, Garda Sikring, Trafikkjentene og OBOS for å få gode råd i denne saken. Vi har kjøpt og installert skilt som regulerer farten i gårdsrommet, og vi har via Vibbo oppfordret beboerne til å kjøre forsiktig og vise hensyn. I tillegg har vi vurdert alternative tiltak som blomsterkasser, humper og dumper, som kan bidra til å redusere farten og øke sikkerheten uten å begrense adkomsten så drastisk som en bom gjør. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i gårdsrommet.

Det er også verdt å merke seg at et forslag om bom ble stemt ned av beboerne på forrige årsmøte. Dette indikerer at det er en stor andel av beboerne som ikke ønsker et slikt tiltak, og styret ønsker å respektere dette synet.

Basert på denne totalvurderingen innstiller styret at det ikke installeres bom i Lars Husmannsgate eller inne i gårdsrommet. Vi ønsker å understreke at vi tar sikkerhetsbekymringene på alvor, og vi vil fortsette å jobbe med alternative tiltak for å redusere biltrafikkens påvirkning i borettslaget.

Styret inviterer også beboerne til å komme med innspill til hvordan vi kan forbedre sikkerheten i gårdsrommet på andre måter, og vi forplikter oss til å følge opp dette arbeidet i tiden fremover.

Styret anbefaler derfor de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Avstemning i saken:

 **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 22

Antall stemmer mot saken: 67

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar å etablere bom for å regulere biltrafikken i Lars Husmanns gate og gårdsrommet.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for, og installasjon av, bom i borettslaget.

Antall stemmer for vedtak 1: 18

Antall stemmer for vedtak 2: 36

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Forslag C: Rengjøring av garasjeanlegg

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at garasjeanlegget rengjøres to ganger i året.

Begrunnelsen er at periodisk renhold forhindrer oppsamling av skitt, støv og skadelige avsetninger som kan erodere overflaten over tid. Videre påpekes det at garasjeanlegget trafikkeres av mange, og oppsamlet støv og skitt fører til at spor dras videre til ganger og heiser, noe som påvirker renholdet i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens ordning med årlig vask av garasjeanlegget på våren fungerer godt og er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt nivå av renhold. En økning til to vasker per år vil medføre en ekstra kostnad på ca. kr 22 500 inkl. mva. årlig, i tillegg til praktiske utfordringer, da beboerne må flytte bilene sine fra garasjen under vask.

Styret foreslår derfor å opprettholde dagens praksis med én årlig vask.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 83

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag D: Boning av gulv i ganger og trapper

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at gulvene i ganger og trapper bones med jevne mellomrom (hvert 1–3 år, avhengig av bruk og slitasje).

Begrunnelsen gitt av beboer er at boning angivelig forlenger gulvets levetid ved å beskytte mot skader fra stor trafikk, salt fra vinterværet, samt hakk og riper.

Innsender mener at bonede gulv øker beboernes trivsel og gir et bedre inntrykk for besøkende.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med utbygger, som har informert om at boning av gulvene ikke er å anbefale for de aktuelle gulvtypene i vårt borettslag.

Styret mener at dagens rengjøringsrutiner er tilstrekkelige for å opprettholde gulvenes tilstand og foreslår å ikke innføre boning som en del av vedlikeholdet.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 83

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag E: Beholde bytting av dørmatter to ganger i måneden året rundt

Fremmet av: Angelica Sorich

Angelica Sorich foreslår at bytting av dørmatter ved hovedinngang og underetasje opprettholdes to ganger i måneden året rundt, i stedet for å ha ulike rutiner (to ganger om vinteren, én gang om vår/sommer).

Begrunnelsen er at trafikken i gangene er like stor året rundt, og mattene blir like skitne, bare på forskjellige måter. Videre påpekes det at mattene ikke rengjøres eller støvsuges av renholdspersonell, da dette ikke er en del av deres oppgaver, noe som fører til oppsamling av støv og skitt som reduserer mattens funksjon.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens matterservice er tilstrekkelig for å opprettholde et akseptabelt renholds nivå i fellesområdene.

Det er ikke mottatt klager fra andre beboere angående mattene, og styret ønsker ikke å påta seg dyrere avtaler unødvendig. Styret foreslår derfor å opprettholde dagens rutine for bytting av dørmatter.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Forslag F: Installasjon av fartsdempere ved garasjeinngangen

Fremmet av: Surendra Sangachhen

Surendra Sangachhen har observert at noen biler kjører for fort inn fra garasjeporten, spesielt nedover bakken ved inngangen, som kan være farlig for barn som krysser området. Selv om det allerede er satt opp et trafikkspeil, foreslås det å installere fartsdempere på bakken ved inngangen for å øke sikkerheten.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner at høy hastighet i garasjen utgjør en sikkerhetsrisiko. Etter en vurdering har styret imidlertid konkludert med at installasjon av fartsdempere ikke er gjennomførbart. Garasjeinngangen har en høydebegrensning på kun 2,15 meter, og flere biler har allerede tatt bort taket ved inn- og utkjøring. En hump vil derfor øke risikoen for skader på både biler og garasjens struktur.

Styret har allerede iverksatt tiltak for å adressere sikkerhetsbekymringene. Det er installert et trafikkspeil ved inngangen for å gi bedre sikt, og styret har oppfordret beboerne til å senke farten når de kjører inn og ut av garasjen. Styret anser at disse tiltakene, kombinert med fortsatt bevisstgjøring blant beboerne, er tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten i området. Derfor støtter ikke styret forslaget om å installere fartsdempere.

Styret foreslår at saken tas videre som en del av det generelle styrearbeidet, hvor vi vil fortsette å vurdere andre mulige tiltak for å bedre sikkerheten.

Styret anbefaler av denne årsak, de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Josef Skar (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Josef Skar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian Alexander Andreassen (63 stemmer)

Maja Eidsør Viken (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Alexander Andreassen

Maja Eidsør Viken

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Irene Nesteby Pedersen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Irene Nesteby Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Joakim André Stenbakken (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joakim André Stenbakken

14. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Mathisen Hvidsten (64 stemmer)

Maria Kristine Leikvam Østli (58 stemmer)

Åpen Stilling (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ingrid Mathisen Hvidsten

Maria Kristine Leikvam Østli

Åpen Stilling