

# Protokoll til årsmøte 2026 for NORDVOLL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950489731

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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

Forslag til vedtak:

Karoline Otterstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Espen Moe Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

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: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **36**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **39**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Karoline Otterstad (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karoline Otterstad

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tomas Kjenstad (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tomas Kjenstad

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Erlend Mjelde Hanssen (33 stemmer)

Sigurd Nord Andresen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erlend Mjelde Hanssen

Sigurd Nord Andresen

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Beate Bøe Persen (33 stemmer)

Yngve Dalland Myrholt (31 stemmer)

Elén Iversen (34 stemmer)

Martin Herman Wiedswang Zondag (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Beate Bøe Persen

Yngve Dalland Myrholt

Elén Iversen

Martin Herman Wiedswang Zondag

## **7. 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:

Karoline Otterstad (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karoline Otterstad

### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Martin Skaar Olslund (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Skaar Olslund

## **8. Etablering av hagebelysning**

Borettslagets uteområder er i dag dårlig opplyst, noe som begrenser bruken av hagen på kveldstid. Styret har fått innspill fra beboere om at bedre belysning ved grillplassene og lekeområdet vil gjøre uteområdet tryggere og mer innbydende – gjennom hele året.

Styret foreslår å sette opp tre lave lyssøylor: en ved hver grillplass, og en ved sandkassen. Den lave høyden gir lokal belysning og vil sørge for at uteområdet ikke blir for sterkt opplyst. Løsningen er valgt for å bevare den rolige atmosfæren i hagen samtidig som det sikres tilstrekkelig lys der det er behov. Se vedlagt KI-illustrasjon som viser hvordan belysningen kan bli seende ut ved en av grillplassene. Merk at endelig plassering og lysstyrke kan avvike noe fra illustrasjonen.

Samlet kostnad er estimert oppad til kr 200 000, inkludert graving, materiell og elektrikerarbeid. Prosjektet finansieres ved låneopptak, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene.

### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje

Styret viser til generalforsamlingsvedtak fra 2022 om å "utrede bygging av låsbart sykkelkur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom".

Styret ønsker med dette å presentere retningen for prosjektet. Generalforsamlingen bes gi sin tilslutning, slik at styret kan arbeide videre mot et konkret forslag. Arbeidet er ikke ferdigstilt, og endelige løsninger, materialvalg og kostnadsoverslag gjenstår å avklare. Illustrasjoner av det foreløpige forslaget er vedlagt saken. Endelig forslag vil bli lagt frem på et senere tidspunkt.

### Forslag

Styrets forslag er å bygge en lukket sykkelgarasje, plassert i terrenget bak nummer 10–14, som erstatter eksisterende utendørs sykkelparkering. For å oppnå flest mulig plasser på minst mulig areal, går forslaget ut på å legge konstruksjonen delvis inn i skråningen. Mulighet for grønt tak kan binde anlegget sammen med den omkringliggende vegetasjonen, slik at bygningen faller naturlig inn i landskapet.

Den foreslåtte løsningen gir 60 oppstillingsplasser dimensjonert for ulike sykkeltyper, inkludert longtail- og lastesykler. Alle plasser har samme størrelse, noe som gir god fleksibilitet. Det er i tillegg mulig å legge til rette for lading av el-sykler.

### Finansiering

Prosjektet vil finansieres ved låneopptak, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene for alle andeler. Styret vil i tillegg søke om tilskudd fra aktuelle støtteordninger. I tillegg vil styret se på om det kan være aktuelt å innføre en månedlig leiepris for plassene, som et ledd i finansieringen. Dette er på linje med månedlig betaling for parkeringsplass for bil og brukerbetaling i fellesvaskeriet.

### Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

Fremmet av: Atle Kleveland

Det har, etter covid, blitt en vane med digitale generalforsamlinger, uten møte, uten muntlige diskusjoner. Min vurdering er at dette er grunnleggende udemokratisk, ettersom det medfører en høyere terskel for å delta aktivt. Det er også lettere at det skjer at saker går gjennom uten en ordentlig diskusjon. Styret vil avholde et fysisk møte i år, med digital avstemming, og det er velkomment! Jeg ønsker å foreslå at det blir et permanent vedtak at generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte med gjennomgang av sakene, og med digital avstemming, med mulighet for å stemme med stemmeseddel for de som ikke har digital tilgang.

### Styrets innstilling

Styret mener det er viktig å legge til rette for høy deltakelse og en praktisk gjennomføring av generalforsamlingen. Styret er ikke prinsipielt imot fysiske møter, og viser til at borettslaget også etter covid har gjennomført generalforsamlinger som hybridmøter med både fysisk oppmøte, digital deltakelse og digital avstemming.

Erfaringene har samtidig vært at deltakelsen på fysiske møter og streaming har vært lav, særlig i møter med begrenset saksmengde. Etter borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd, er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Loven åpner ikke for at generalforsamlingen binder styrets vurdering av møteform utover det som følger av loven.

Styret vil samtidig understreke at det fortsatt vil vurdere møteform ut fra saksmengde, kompleksitet og andelseiernes ønsker. Ved mange eller større saker vil styret som hovedregel legge til rette for hybrid gjennomføring.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal også få kunne stemme fysisk.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

Fremmet av: Atle Kleveland

Vi har i dag en tildelt parkeringsplass (vi som er så heldige at vi har fått det), men det er strenge regler mtp hvem som kan bruke plassen. Står det en annen bil enn den som til enhver tid er registrert på plassen, vanker det bot. Eller kontrollavgift, da. Forslaget er å avvikle hele dette systemet, og gi adgang til å bruke plassen som man vil, bortsett fra å fremleie plassen. I dag kan man sende en henvendelse til styret og be dem registrere en annen bil på plassen. Dette er ganske tungvint, og belaster styret med ekstra arbeid - kanskje ikke så mye, men det er ekstrajobb. Styret informerer at dette vil bli en ordning som framover kan administreres av den enkelte - det er likevel en noe tungvint sak. Hvis vi avvikler systemet med kontroll, kan vi låne bort plassen når det passer oss, uten å logge inn på parkeringsselskapets app, f.eks kan vi avtale på facebook at plassen lånes ut da og da, beboere som ikke har plass kan spørre om å få låne plassen for en dag eller tre, vi kan låne bort vår egen plass eller spørre naboene når vi får besøk. Vil det bli et problem med feilparkering? Kanskje, men det vet vi ikke. Vi kan gjøre det til et prøveprosjekt på tre måneder, vi kan merke plassen med PRIVAT PARKERING.

### Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om en mer fleksibel parkeringsordning, særlig ved utlån av plassen og bytte av bil. Styret mener likevel at dagens kontrollordning bør videreføres.

Vestpark-ordningen er kostnadsfri for borettslaget og bidrar til nødvendig kontroll og håndheving av parkeringsreglene. Uten en kontrollordning vil håndheving av feilparkering i praksis bli den enkelte beboers ansvar. Dersom uvedkommende parkerer på en privat plass, må den som disponerer plassen selv håndtere eventuell borttauing og risikoen for kostnader knyttet til dette. Styret vurderer dette som en lite heldig løsning.

Styret vil også opplyse om at Vestpark nylig har lansert en gratis løsning hvor den enkelte beboer selv kan registrere biler på egen plass. Dette vil redusere behovet for koordinering med styret og gjøre ordningen langt enklere og mer fleksibel i bruk. Løsningen testes for tiden av enkelte i borettslaget, med mål om å rulle den ut til alle beboere etter testing.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at dagens ordning videreføres og videreutvikles.

#### Forslag til vedtak:

Avtalen med Vestpark avvikles, og den enkelte kan disponere sin parkeringsplass som ønsket. Det skal fremdeles ikke være adgang til fremleie av plassen.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 37

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 12. Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelkur.

Fremmet av: Atle Kleveland

Oppfølging av vedtak fra 2022, hvor det ble vedtatt å "Utrede bygging av låsbart sykkelkur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom". Utvalget behøver ikke være styret - det kan være representanter fra borettslaget som er interessert i å følge opp denne saken. Fordelene med låsbart sykkelkur er flere: tunge sykler kan plasseres trygt ute, så slipper man å buksere dem ned i kjelleren. Elektriske sykler er til en viss grad brannfarlige mtp batterier - ved å parkere dem ute, er den potensielle faren eliminert. Og ved å bygge et låsbart skur, er sannsynligheten for at sykkelen blir stjålet, redusert.

#### Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget om å følge opp generalforsamlingsvedtaket fra 2022 om å utrede bedre og sikrere sykkelparkering i borettslaget. Styret viser samtidig til sak 9 "Tilslutning til å etablere sykkelgarasje", som er ment å være den konkrete oppfølgingen av vedtaket.

Styret mener at det pågående prosjektarbeidet med sykkelgarasje ivaretar intensjonen i forslaget, og anbefaler at videre utredning og gjennomføring skjer som en del av dette arbeidet, fremfor å etablere et separat utvalg på nåværende tidspunkt. Styret vil ved behov kunne involvere beboere med interesse eller relevant kompetanse i det videre arbeidet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen skal finne 3-5 friville som skal være med på å utrede muligheten for å bygge låsbart sykkelkur. Utvalget skal rapportere til styret.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 31

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)