

Protokoll til årsmøte 2024 for Gamlehagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948976331

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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

Forslag til vedtak:

Christina Moestue er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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:

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Nathalie Cathrine Eikefjord foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr 550 000 fra gjeldende generalforsamling. Styret har i dag kr 500 000 i årlig honorar, som ikke er justert siden 2019. Inflasjonsjustert ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin priskalkulator burde honoraret vært endret til kr 600 543. Begrunnelse for heving kommer av at borettslaget skal gjennom flere større prosjekter fremover, som vil kreve mye arbeid fra styret.

På generalforsamlingen (20.03.2018, 28.05.20 og 30.05.22) valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000.

Honorar til ekstern styreleder kr. 220.000, en økning på 10%. Tilsvarende har konsumprisindeks i samme periode økt 22,3%. Honoraret utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret settes til kr 550 000. Ekstern styreleders honorar settes til kr. 220.000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-

✓ Vedtatt.

7. Senke varme til 21 grader

Et gammelt styrevedtak har fastsatt at borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 23 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten). Norges Allergi- og Astmaforbund (NAAF) anbefaler en innetemperatur på mellom 20-22 grader. Temperaturen som borettslaget tilbyr er høyere enn det som er forventet av anlegget og bidrar til å holde felleskostnadene høye i form av økte fyringskostnader.

Borettslaget er i dag utstyrt med bergvarmepumpe på vestsiden av borettslaget, luftvarmepumpeannlegg på østsiden og en oljefyr på hver side av borettslaget. Oljefyren er ment å øke temperaturen de siste gradene på vestsiden, men på østsiden brukes den som hovedvarmekilde på grunn av at luftvarmepumpen ikke fungerer som den skal. Til dags dato i 2024 (21. april 2024) har borettslaget betalt over 2 millioner kroner for oppvarming gjennom bioolje.

Styret ønsker å senke minimumstemperaturen borettslaget er tvunget til å tilby beboerne til 21 grader. Hvis beboerne ønsker en høyere temperatur enn 21 grader, anbefaler vi beboerne å bruke ekstra varmekilder som ikke belaster felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Videre utredning av solcellepaneler

I 2022 vedtok generalforsamlingen å utrede lønnsomheten til å installere solcellepaneler på borettslagets tak. Utredningen er ferdig, og vi har fått en positiv nåverdi på nesten 3 000 000 kr for en investering i solceller. Begrepet «nåverdi» betyr dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom. Solcellepanelene skal monteres på det eksisterende taket, og antatt levetid for et slikt anlegg vil være 30 år.

Dessverre er den antatte gjenværende levetiden for borettslagets tak kun 10 år. Det betyr at dersom solcellepaneler skulle monteres nå, vil vi sannsynligvis måtte fjerne dem om 10 år for å rehabilitere taket.

Derfor må lønnsomheten av solcelleprosjektet vurderes i sammenheng med kostnaden av en tidlig takrehabilitering.

Styret ønsker derfor å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

✓ Vedtatt.

9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Det er ønskelig å få synliggjort parkeringsplasser i Skiferveien som tar hensyn til T-banen og beholder eksisterende planter og trær, for å skjerme mot T-banen. Enkelte av plassene benyttes i dag allerede for parkering, men er ikke offisielt i borettslaget p.t. Det er derfor ønskelig å omdisponere areal til parkering i Skiferveien ut mot T-banen i sone A og sone B. Sone A er i dag benyttet av byggeprosjektet for velferdsboliger i Bølgelengden, men tilfalle borettslaget igjen etter byggeprosjektet er over.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt med 31 stemmer mot og 34 stemmer mot.

10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Det er ønskelig at det endres til 4 plasser som står retning øst-vest istedenfor de 6 som er foreslått originalt. Dette kommer av et kumlokk og mulighetene for måking om vinteren. Endring vil være at man streker opp sone C for parkering. Sone C er i dag i bruk, grunnet byggeprosjektet i forbindelse med Bølgelengden, som benytter plasser Sone A

Forslag til vedtak:

Omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 5 stemmer mot og 50 stemmer for.

11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser istedenfor dagens løsning. Dette vil føre til merking av plasser og mer tilgjengelige plasser enn i dag, hvor avstand mellom biler er ulik.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Fellesplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:


Styret trekker saken da denne allerede er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 25.10.2022. Ingen insigelser til at saken ble trukket.

 Forslaget ble vedtatt

12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Tegner opp parkeringsplasser på plassen utenfor "Nabostua" på gjeldende asfaltert område. Altså at man ikke utvider området, men hensyntar dagens hekk, gjerde og asfaltert område utenfor Nabostua.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 42 stemmer for (64,6%) og 23 stemmer mot (35,4%). Avgitte stemmer var 65.

13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen

Styret har funnet at vi har tilbake til 1965 fått regulert 5 plasser for garasje i Gamlehagen. Saken heter S-1212 i plan og bygg sine dokumenter.

Forslag til vedtak:

Styret skal se på mulighet for å bygge garasjer og parkeringsmuligheter i Gamlehagen

 Vedtatt.

14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen

Det er mulighet for å etablere ytterligere 3 plasser i Langbølgen i Sone F ved siden av garasjen.

Forslag til vedtak:

Etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

 Vedtatt.

15. Parkering: Endring av vedtekter om parkering

For å sikre at det er mest mulig rettferdig fordeling av parkeringsplasser i borettslaget foreslår styret at hver andel kan leie inntil 1 plass i enten garasje eller parkeringsplass, og at dette tas inn i vedtektene, som punkt 13. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, for de som eventuelt har leid mer enn en plass i dag.

13. Leid parkeringsplass og garasje

Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

Forslag til vedtak:


Vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

 Vedtatt.

16. Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet

Framover kommer vi til å måtte gjøre rehabiliteringsarbeider på byggene våre, for å holde de i god stand. Et eksempel på dette er takrehabilitering, som vil koste mange millioner kroner. Derfor ønsker styret andelseiernes tilbakemelding på hvorvidt å realisere et salg av lokalet i Radarveien er en aktuell løsning for å delfinansiere denne typen prosjekt. Det vil bringe frisk kapital inn til borettslaget, samt at lokalet vil generere inntekter til borettslaget gjennom at en ny andelseier vil betale fellesutgifter. En eiendomsmegler borettslaget har konsultert har estimert verdien av lokalet til 4.5 millioner kroner.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med 42 stemmer for (61,8%) og 26 stemmer mot (38,2%)

17. Opprydding i husordensregel-dokumentet

I dagens husordensregel-dokument ligger det flere sider med informasjon som ikke lenger er relevant. Det er da naturlig at vi tar disse ut av dokumentet. Det gjelder også søknadsskjemaet for dyrehold, som er unaturlig at ligger i selve husordensregeldokumentet.

Husordensreglene vil etter endringen se ut som vedlagte dokument.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene oppdateres iht. forslag.

 Vedtatt.

18. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1-2 styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Haukvik-Johansen

Følgende stilte til valg:

Magnus Haukvik-Johansen

Michael Angelo Justiniano

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Alexander Hallingstad

Øyvind Stabel

Følgende stilte til valg:

Alexander Hallingstad

Øyvind Stabel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrick Bjerke

Marte Christiane Hars

Følgende stilte til valg:

Fredrick Bjerke

Marte Christiane Hars

19. 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:

Marthe Cecilie Wisløff

Følgende stilte til valg:

Marthe Cecilie Wisløff

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Adrian Erik Otto Kellner

Følgende stilte til valg:

Adrian Erik Otto Kellner

20. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ada Mathilde Brakstad

Erlend Skaug

Følgende stilte til valg:

Ada Mathilde Brakstad

Erlend Skaug