

Protokoll til årsmøte 2024 for Østmarka Borettslag

Organisasjonsnummer: 950467223

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mai kl. 10:00 til 16. mai kl. 10:00 og møtet ble avholdt 13. mai 2024, Videomøte via Teams (informasjon følger på Vibbo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 104.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger styreleder som møteleder, og har ansvar for protokollføring.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemning er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug som protokollvitne og tellekorps.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 33
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 33
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets rapport for styreperioden tas til etterretning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 35
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 363 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 38
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Godtgjørelser - Honorar for arbeid knyttet til prosjekter utover vanlig styrearbeid

Styrets innstilling

Styret ser at arbeidsmengden blir betydelig for enkelte styremedlemmer knyttet til større prosjekter (feks. malingsarbeidene og nytt fibernett).

Styret ser også at det kan være aktuelt at beboere utenfor styret kan bidra i slike prosjekter, og ønsker å fatte et prinsipielt vedtak om honorar for slikt arbeid.

Som en forenkling ønsker styret at generalforsamlingen godkjenner følgende forslag:

For arbeidsmøter under 1 time honoreres kr. 1 000

For arbeidsmøter over 1 time honoreres kr. 2 000

Arbeidsmøtene skal redegjøres for og dokumenteres, og lister leveres til styreleder for godkjenning og et uavhengig styremedlem til attestasjon. Ved forespørsel fra beboere skal dette informeres om, og skal orienteres om til hver generalforsamling.

Det vil være arbeid knyttet til prosjekter som må ansees å være en del av ordinært styrearbeid, men spesielt i kritiske perioder i prosjektene vil det være sannsynlig at deltagelse i prosjektkomiteer vil gå utover ordinær arbeidstid. Derfor mener styret det er hensiktsmessig om å honorere komitédeltagere.

Honoraret utbetales kvartalsvis og administreres av styreleder inkludert håndtering av nødvendig dokumentasjon.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 37

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Godtgjørelse til Velferdskomiteen

Styrets innstilling

Styret synes Velferdskomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget, og innstiller på at de får en godtgjørelse for sitt arbeid.

Styret forutsetter at det er aktive medlemmer så får dette, og at man er med aktivt i minst 2 arrangementer.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til Velferdskomiteen med kr. 5 000 pr aktivt medlem.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 31

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Godtgjørelse til Valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelsen til valgkomiteen på kr. 5 000 pr. valgkomitemedlem.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 28
Antall blanke stemmer: 34
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Endring av Husordensreglene - Vedlegg retningslinjer for hager

Viser til vedlagte Husordensregler, og spesielt følgende tekst om "Felles anlegg".

Plener og beplantning må vernes. Beboerne i de enkelte hus må finne fram til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, snømåking på stikkveiene etc. Styret kan pålegge dugnadsarbeid på fellesarealer. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjenning.

Styret ser at det er behov for å noen retningslinjer som styret kan regulere løpende uten å gjøre det via generalforsamlinger.

Styret må ha oppdaterte retningslinjer liggende tilgjengelig på Vibbo for beboerne.

Et eksempel på dette kan være følgende setning, som kanskje sier seg selv men som gir styret en tydeligere hjemmel ovenfor andelseiere,

"Det er ikke tillatt med planter som kan skade borettslagets bygningsmasse eller borettslagets eiendom."

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til Husordensregler, og gir styret fullmakt til å løpende oppdatere retningslinjene som er tilknyttet Husordensreglene. En forutsetning for dette er at styrets sender ut informasjon om endringer.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59
Antall stemmer mot vedtaket: 20
Antall blanke stemmer: 25
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Oppdatering av byggerutine - husleieøkning ved bruksendring av loft og kjeller

Dagens byggerutine regulerer husleieøkning og lyder som følger:

4. Retningslinjer for utbygging, punkt 14

For andel som blir utbygget, vil det bli fastsatt et tillegg til husleien som dekker merutgifter for borettslaget ved økt eiendomsskatt, vannavgift, forsikringer, vedlikehold, mv. (se kap. 8).

8. Husleiepåslag og leilighetsopplysninger

Styret har fastsatt husleiepåslag på kr. 19,60 pr. m² pr. måned for utbygget areal, per 1. september 2018. I beregningsgrunnlaget er medtatt eiendomsskatt, vannavgift, bygningsforsikring og vedlikeholdsutgifter på bygning. Husleiepåslaget indeksreguleres 1. september hvert år (basert på SSB byggekostnadsindeks for boligblokk («i alt») per august). I leilighetsregisteret i OBOS vil samlet utbygd areal (tilbygg) framkomme som «tilleggsareal» (m² bruttoareal).

I borettslagsopplysninger vil det være spesifisert hva tilleggsarealet består av: tilbygg (m² bruttoareal). Utbygging av terrasse/veranda og innredning/ombygging av loft og kjeller gir ingen økning i bruttoareal og

ingen økning i husleie. I tillegg betaler andelseier et gebyr for førstegangsregistrering av husleietillegget hos OBOS, p.t. kr. 750,-.

Styrets vurdering

Bruksendring av loft og kjeller utgjør et økt vedlikeholdsansvar for borettslaget og behovet for vedlikehold i rom for varig opphold stiller seg annerledes enn rom beregnet for bod. I dagens byggerutine er det kun tilbygg som medfører husleiepåslag. Styret mener at økte vedlikeholdskostnader bør gjenspeiles i økt husleie, ikke bare ved tilbygg og økt "fotavtrykk" men også ved bruksendring.

Styrets innstilling

Styret foreslår å oppdatere byggerutinens kap 4, punkt 14 til følgende:

For andel som blir utbygget og/eller bruksendret, vil det bli fastsatt et tillegg til husleien som dekker merutgifter for borettslaget ved økt eiendomsskatt, vannavgift, forsikringer, vedlikehold, mv. (se kap. 8).

og kapittel 8, første setning til følgende:

Styret har fastsatt husleiepåslag på kr. 19,60 pr. m² pr. måned for utbygget og bruksendret areal, per 1. september 2018.

og kapittel 8, siste avsnitt til følgende:

Utbygging av terrasse/veranda gir ingen økning i bruttoareal og ingen økning i husleie.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 34

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Anleggelse av parkeringsplass med eksklusiv bruksrett ved Hellerudsvingen 23

Fremmet av: Helge Krogh (HS23)

Andelseier ønsker å etablere parkering på siden av tilbygg på firemannsbolig i hagedel som han selv disponerer. Samtykke er innhentet av andelseiere i firemannsboligen.

Styrets innstilling

Dette forslaget viser at man ønsker å etablere parkeringsplass på del av grøntareal.

Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støtte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selvom parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Styret foreslår at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 34

Antall blanke stemmer: 21

13. Anleggelse av parkeringsplass med eksklusiv bruksrett ved Hellerudfare 30

Fremmet av: Elias Helander Johansen (HF30) - leil.2029

Forslags stiller ønsker å gjerde inn en del av uteområdet leiligheten disponere, og lage en parkeringsplass av dette området som i dag er plen.

De øvrige naboene berøres ikke og har samtykket til forslaget.

Styrets innstilling

Dette forslaget viser at man ønsker å etablere parkeringsplass på del av grøntareal.

Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støtte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selvom parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Videre vil denne parkeringsplassen kreve tilkomst delvis fra privat stikk vei og Hellerudfare 30 som er offentlig. Parkeringsplass inntil offentlig vei som ikke er stor nok til at man kan snu kjøretøyet på parkeringsplassen er ikke tillatt.

Styret foreslår at generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

14. Valg av Styre

Jan Terje Rasmussen og Michael Winnem er ikke på valg.

Valgkomiteen har bestått av en person, Maria Lihaug.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Linda Benterud (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Linda Benterud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Steen (60 stemmer)

Anders Thorud (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Steen

Anders Thorud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein-Magnus Høggholen (58 stemmer)

Svein Tore Sagen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øystein-Magnus Høggholen

Svein Tore Sagen

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling for 1 år

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Linda Benterud (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Linda Benterud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Terje Rasmussen (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Terje Rasmussen

16. Valg av Velferdskomité for 1 år

Valgkomiteen innstiller Søren Secher, Tone Austad Steen og Marie Bjerkelund Solum som alle bor i Hellerudfareet.

Valgkomiteen forsetter arbeidet med å finne kandidater i Hellerudsvingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Søren Secher, Tone Austad Steen og Marie Bjerkelund Solum som Velferdskomité for 1 år



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

17. Valg av Valgkomité for 1 år

Maria Lihaug stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling

Styret håper noen eiere stiller til valgkomiteen sammen med Maria Lihaug.
Helst noen av Hellerudfaret, slik at komiteen har deltagere i både Svingen og Farete.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug som valgkomité for 1 år

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Signert av

Møteleder Lina Christine Benterud /s/
Protokollvitne Maria Lihaug /s/