

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990253331

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 17:12 til 3. mai kl. 17:12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:

Sondre K. Steigen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marius Møller er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

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: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749

Styrets innstilling

Fastsettelse av honorarer

Minimer saken

Beskrivelse

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749,-.

Forslaget innebærer en økning på 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slik som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc. Noen ganger oppstår spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.

I løpet av styreperioden har vi også løst opp i noen nabolvister hvor styret har fungert som meklere. Dette er ikke i utgangspunktet styrets ansvar, men noe vi har påtatt oss for fellesskapets beste.

Vi gjennomfører styremøter hver måned samt deltar på befaringer, innhenter tilbud, kontakt med beboere via tlf, mail og personlig fremmøte osv. Kan nevne at det er mottatt og besvart ca 1100 mail siden forrige årsmøte.

Ønsker også å henvise til vedlegg for mer utfyllende rundt styrets arbeid inneværende periode.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Styrets godtgjørelse settes til 294 749.-

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 47
Antall stemmer mot saken: 15
Antall blanke stemmer: 15
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 38
Antall stemmer for vedtak 2: 22
Antall blanke stemmer: 15
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er fornøyd med arbeidet til styret de siste årene.

I år er det tre styremedlem til valg.

Valgkomiteen har sendt ut informasjon gjennom vibbo og aktuelle kandidater er bedt om å melde seg. Videre er det gjennomført samtaler med styremedlemmene, kandidater, med fokus på deres erfaringer og hvilken kompetanse de kan bidra med inn i styret.

Alle tre som er på valg har stilt seg til disposisjon for å fortsette i sine verv, i tillegg har tre kandidater også meldt seg, noe som er gledelig med tanke på å sikre en gradvis rotasjon og sikre nye friske tanker til styret uten at det går ut over kontinuitet og opplæring av styret.

Valgkomiteens innstilling er basert på dette samt tilbakemeldinger fra beboere.

Borettslaget har lenge ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlemmer:

- Marius Møller (nestleder, Haugerudhagan 80, velges for to år)
- Kristina Decman (Haugerudhagan 82. Velges for to år)
- Barkha Agrawal (Haugerudhagan 131. Velges for to år)

Vararepresentant:

- Marthe Holtmo (Haugerudhagan 137, velges for ett år)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Barkha Agrawal (36 stemmer)

Kristina Decman (32 stemmer)

Marius Møller (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Barkha Agrawal

Kristina Decman

Marthe Holtmo

Svein Adrian Høyen Lyngstad

Marius Møller

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marthe Holtmo (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marthe Holtmo

7. Pergola

I rekkehusene ville det vært fint med noe tak (kanskje a'la pergola?) over verandaene på begge sider mtp. beskyttelse mot regn, snø og vind ved bruk av verandaene både til opphold og oppbevaring - man kan ikke engang la putene ligge ute. Og det finnes forskjellige typer pergola-tak som kan bestilles og monteres mot veggene til gunstige priser.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget vil innebærer en stor og kostnadskrevenende fasadeendring, som vil legger til grunn at vil være søknadspliktig. Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres foran annet nødvendig vedlikehold i borettslaget på nåværende tidspunkt. Vi har også sett hen til at det for å sikre et helhetlig og rent uttrykk i borettslaget bør være en forutsetning at alle går får en lik løsning, som vil innebære store kostnader. Vi ser samtidig at det kan være behov for løsninger som kan forebygge fremtidige skader på terrasser i både rekkehus og blokker, men vi mener da at dette kan løses på en mindre omfattende måte. Vi trenger derfor mer fleksibilitet i prosessen, og ønsker ikke å binde oss til en pergola-løsning. Vi viser for øvrig til forslag nummer 10 som gjelder både blokker og rekkehus, der vi går inn for at vi skal igangsette et prosjekt for overbygging av terrasser både i toppetasjene i blokkene og begge sider av rekkehusene, ved å innhente pristilbud, undersøke nødvendige byggesøknader, samt presentere endelig kostnadsfordeling og gjennomføringsplan før prosjektstart. Dette forslaget er mer generelt og gir dermed større fleksibilitet, samtidig som det ivaretar de fordelene som det ovennevnte forslaget innebærer.

Forslag til vedtak:

Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 31

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Renovere tak rekkehus

Dessverre er det på tide å renovere tak på rekkehus. Vi fikk lekkasje i høst som gjentok seg flere ganger og gutta måtte komme tilbake gang på gang for å tette det. De tok også en runde med befarings i vår rekke og konklusjonen var at hos oss var det verst (kanskje fordi alle som må opp går inn fra vår side som jeg egentlig flere ganger har hatt lyst å klage på, særlig at det aldri kommer noe forvarsel!), men generelt trenger alle takene på hele rekken renovering. Regner med det samme på andre rekker. Det skulle bli rapportert til styret, men siden jeg ikke har hørt noe om det etter på, så informerer jeg alle om det her. Takene våre er rett og slett gamle og i dårlig tilstand.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det er behov for å gjøre noe med takene våre. Dette både i blokker og rekkehus. Vi ønsker derfor å gå videre med å utrede ulike løsninger, som senere vil bli presentert for andelseiere før nærmere beslutning tas. Se forøvrig også neste sak som skal stemmes over (sak 9).

Forslag til vedtak:

Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Ekstra etg. rekkehus

Forslag om å vurdere muligheten for å bygge en ekstra etasje i rekkehusene.

Kostnadene for utbyggingen skal kun belastes rekkehusenes andel, og leilighetseiere vil ikke påføres ekstra kostnader.

Styrets innstilling

Dette er et påbygg/tilbygg, samt fasadeendring og dermed kreves 2/3 flertall på en GF.

Dette var oppe til ekstraordinær GF 03/09-15 hvor følgende ble stemt over:

Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende forslag: Styret gis fullmakt til å iverksette bygging av en ekstra etasje på alle rekkehus i form av et skråtak. Denne fullmakten gis med forbehold om at et tilbud fra et akseptabelt firma kan fremskaffes innenfor lånerammen på 25 millioner samt at utbyggingen godkjennes av plan- og bygningssetaten. Lånet og øvrige kostnader ved utbygging skal i sin helhet belastes de 53 rekkehusene i borettslaget

Det ble ikke vedtatt med avstemmingen: 58 mot forslaget og 18 for.

Styret er klar over at det må gjøres noe med takene til rekkehusene og blokkene. Det er flere muligheter her og vi ønsker å utrede flere mulige løsninger. eks på noen som har vært diskutert:

1. Flatt tak uten tilbygg som i dag på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

2. Lite helling på takene for at å minske fremtidige vannskader og at smeltevann renner lettere av på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

3. Ny etasje med skråtak løsning på rekkehus og løsning 1 eller 2 på blokkene. Kostnad for ny etasje med skråtak løsning fordeles på 53 rekkehusandelene og løsning 1 eller 2 på blokkene fordeles på alle andelseiere.

Vi ønsker ikke å låse oss til en av disse før alle muligheter er utredet og vurdert opp mot hverandre da dette er en potensiell vesentlig stor endring av borettslaget. Det må også utredes hvordan kostnader ved et slikt prosjekt evt skal fordeles da det *kan* være behov for en vedtektsendring.

Forslag til vedtak:

Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Inngangstak/skjermtak over balkongdør i 4 etasje, (evt hagedør i rekkehus). Det beskytter mot vannskader, generelt vær og vind, og at vi kan lufte uten å risikere store skader. Takene kommer i plast, metall og diverse materialer of prisklasser som sikker kan egne seg. Installerer enkelt.

Styrets innstilling

Dette forslaget var tidligere til vurdering av årsmøtet i 2021. Det ble da vedtatt at det skulle undersøkes muligheter for glasstak, men tiltaket viste seg å være ansett som en fasadeendring som var søknadspliktig hos kommunen. Dette begrenset styrets mulighet til å gi et tilbud til beboere slik det var vedtatt.

Styret mener fortsatt at forslaget er positivt for å forebygge skader, samtidig som vi er noe usikre på om tiltaket vil bryte med helheten da mange allerede har montert markiser etc.

Styret er positive til å gå videre med saken. I tillegg er lignende forslag som nevnt vedtatt av tidligere årsmøte. Vi ønsker å ta en endelig beslutning i saken dersom kommunen godkjenner forslaget som en slik fasadeendring, men ønsker fullmakt av GF til å iverksette grundigere utredning og innhente priser etc som vil bli lagt frem for fremtidig GF for endelig godkjenning.

Forslag til vedtak:

Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Automatisk døråpner

Blokkene: Automatisk døråpner. Dørene er tunge å åpne, og krevende å håndtere med barnevogn. Gjelder også ytterdør ved svalgangen, for det er da to tunge dører som skal åpnes. Tenker også at dørene er vanskelige for ulike aldersgrupper og andre som har vanskeligheter med å åpne tunge dører.

Styrets innstilling

Det er kommet flere tilbakemeldinger på at dørene er tunge og låsene slitte. Vi har fortløpende vedlikeholdt og byttet låssylindre på dørene vi har.

Det ble undersøkt tilbake i 2018 om skulle bytte disse dørene til automatiske dører med brikke for åpning. Det ble da vurdert som ikke gjennomførbart grunnet den gangs teknologi og pris. Dette har nok endret seg betraktelig på 7 år.

Forslag til vedtak:

Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Pris på lyssetting

Lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen samt fra enden rekkehusene mot skogen.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med dette arbeidet i forbindelse med utbedring av stien gjennom skogen nedenfor rekkehusene. Vi har også kontaktet kommunen for mulig samarbeid/deling av kostnader. Vi mener dette vil være til stor hjelp for beboere som benytter denne stien.

Forslag til vedtak:

Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)