

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948167093

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mars kl. 18:00 til 30. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

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:

Siv Heim (OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Birgitte Helmersen og Marianne Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

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: 3

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av 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. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 383 600.

Styrets innstilling

Dette er i henhold til fjorårets årsmøtevedtak. Beløpet er KPI justert fra 375 000 i 2024 til 383 600 i år. (2,3% økning)

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 383 600.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget

Fremmet av: Mona Kristin Haug

Husker du hvor kaldt det var i leiligheten din i høst?

Fjorårets generalforsamling stemte for å skru av varmeanlegget i borettslaget fem måneder i året, slik at det ikke er varme i radiatorene i leilighetene fra 1. mai til 1. oktober.

Jeg mener vi bør justere dette vedtaket litt.

I juni, juli og august er det som regel varmt nok til at vi ikke trenger oppvarming inne. Men mai og september kan være kalde og sure. Da bør det være mulig å bruke varmeelementene i egen leilighet til oppvarming.

Jeg mener derfor vi bør endre retningslinjene for sommerstengning så perioden kan være mer fleksibel.

I stedet for å si at fjernvarmen alltid skal skrus av 1. mai og være stengt til 1. oktober, foreslår jeg at vi åpner for at styret kan vurdere når det er mest hensiktsmessig å skru av og på fjernvarmen i mai og september, avhengig av værsituasjon og langtidsvarsel. Dette er i tråd med hvordan nærliggende borettslag håndterer dette.

Håper flere ser verdien av dette og stemmer for forslaget under.

Styrets innstilling

Styret er klar over at det kan være kalde perioder i mai og september, men mener at det er store besparelser ved å beholde dagens ordning. Vi stiller oss derfor bak tidligere styrets vedtak fra årsmøteprotokollen for 2024, og stemmer for at fjernvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai.

Vi henviser til årsmøteprotokollen for 2024, side 31, siste punkt i underoverskrift «Tiltak og kartlegging utført i regi av styret»

· Redusere fyringssesongen med 14 dager i hver ende slik at denne starter 1. oktober og avsluttes 1. mai.

- Ved utsette oppstart med 14 dager kan vi i snitt spare 80 000 kWh.
- Ved å framskynde stenging av kan vi i snitt spare 60 000 kWh.
- For perioden 2020-2023 utgjør dette i underkant av kr. 750 000, årlig mellom 95 000 - 266 000 kr. (avhengig av forbruk og energipris)
- Tiltaket gir årlig reduksjon av det totale fjernvarmeforbruket på litt over 5%.

Styret foreslår derfor å beholde dagens ordning.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Fjernvarmeanlegget skrus av i sommermånedene. Det stenges en gang i mai og skrus på igjen en gang i september, avhengig av når styret mener det er mest hensiktsmessig utfra værsituasjon og langtidsvarsel



Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Beholde dagens ordning, hvor fjernvarmeanlegget skrus av 1.mai og skrus på 1.oktober



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 24

Antall stemmer for vedtak 2: 54

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Informasjon til beboerne

Styrets rundskriv til beboerne er et godt tiltak for å informere oss beboere om hva som løpende skjer i borettslaget.

Men i en situasjon der man trenger informasjon om et gitt tema, er temasidene viktigere. Ved å klikke på ett bestemt tema skal beboerne få rask tilgang til all relevant informasjon. En slik funksjon kan ikke rundskriv erstatte. Den menige beboer husker kanskje at det en gang var en nyhet i et rundskriv om akkurat dette tema. Men vi har som regel glemt hva det var. Vi husker i hvert fall ikke i hvilket rundskriv den nye informasjonen kom.

Vi som bor her, må finne nødvendig informasjon på en enkel og grei måte. OBOS sier selv at «Temaer skal gjøre det raskt og enkelt å finne informasjon eks. på nyheter, ofte stilte spørsmål og praktisk informasjon mm om et enkelt tema».

Styrets innstilling

Temaene på Vibbo består av informasjon som til enhver tid er gjeldende. Rundskrivet er en oppsummering av månedens styremøte med orientering om pågående prosjekter.

Ved å legge inn løpende oppdateringer på temaene, vil Vibbo blir uoversiktlig og viktig informasjon vil falle bort. Alle tidligere rundskriv finnes på temaet «Rundskriv»

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret benytter Tema-sidene på Vibbo til å informere beboerne slik at alle enkelt kan finne relevant informasjon når vi har behov for det.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 25

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Markiser

Fremmet av: Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Markiser har vært et tema på flere generalforsamlinger. Det er fordi slitte og defekte markiser er til sjenanse for mange beboere. De trekker også ned helhetsinntrykket av borettslaget. Slik bidrar de til å trekke ned verdien på boligene.

Styrets innstilling

Markiser er private. Andelseier (beboer) bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av markiseoppsett samt festemekanismer til dette. Andelseier (beboer) plikter å vedlikeholde markiser og markiseduker slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Stygge/slitte markiser skal byttes eller fjernes. Hvis dette ikke blir gjort, får andelseier (beboer) pålegg fra styret om utbedring/fjerning.

Styret henviser til punkt 3 i husordensreglene der alle må ta ansvar for egen bruksflate. Dette gjelder også markiser på de enkelte terrassene.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 49

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Ventilasjonsanlegget

Fremmet av: Christiane Lollo Devi Figved Elvestad

At matlukt ikke gir seg etter flere timer/støv samler seg lett på overflater. Ønsker gjennomgang av anlegget og/eller nødvendig oppgradering/sjekk.

Styrets innstilling

I 2020 ble det utført rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter, og det er planlagt ny rens av ventilasjonsanlegget i 2026, se vedlikeholdsplanen.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Ja til utbedring av ventilasjonsanlegget

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Følge nåværende tidsplan, med rens av ventilasjonsanlegget i 2026

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 21

Antall stemmer for vedtak 2: 57

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Parkeringsbestemmelser

Fremmet av: Kirsti Mikalsen

Styret innførte nye parkeringsbestemmelser i oktober 2024 med begrunnelsen at de hadde «over tid opplevd ulovlig bruk av borettslagets parkeringsområder, inkludert gjesteparkeringen, både av beboere og gjester fra naboborettslag.»

Gjesteparkeringen har bare unntaksvis vært tilnærmet full siden jeg flyttet inn i 2017. Det er ikke logisk at en og annen ulovlig parkert bil på en ellers nesten tom gjesteparkeringsplass skal gjøre det nødvendig med ny parkeringsordning. Det vanlige er å gi ulovlig parkerte biler parkeringsbot. Den nye digitale parkeringsordningen tillater 8 timer eller 3 døgn parkering. Etter parkeringstidens utløp, er det 3 døgn karenstid. Disse reglene medfører at gjest med bil som overnatter ei natt hos meg, ikke kan komme tilbake på besøk med samme bil før det er gått 6 døgn.

Dersom en gjest er på besøk i 8 timer, må det gå 3 døgn før gjesten kan komme på nytt besøk med samme bil.

Gjesteparkeringsplassene er til for at vi andelseiere skal kunne ha gjester. Det finnes en rekke mer konkrete eksempler på hvor uhensiktsmessig den nye parkeringsordningen er, se kommentarer på oppslag med tittel «Digital gjesteparkering» på Vibbo, <https://vibbo.no/ovre-ravnasen/oppslag/2025-1-1-n2jiowe0>.

I de siste årene før nåværende styre innførte digital gjesteparkering, var det tillatt for gjester å parkere i 3 døgn. Biler som sto på fjerde døgnet fikk bot. Jeg foreslår at vi går tilbake til denne gamle ordningen som verken registreres digitalt eller med papirlapper.

Styrets innstilling

Styret innførte et nytt parkeringssystem for å sikre at våre beboeres gjester får plass på gjesteparkering og vi holder uvedkommende borte. På helligdager, fredager og søndager var det tidligere vanskelig for våre gjester å få parkeringsplass.

Med gammel løsning, opplevde vi også at personer parkerte på vår gjesteparkering og gikk til andre borettslag, blant annet brukte nabobeboere med bil nummer to vår gjesteparkering som fast parkeringsplass.

Fordi Holmlia er et nærområde, er det mange beboere fra tilhørende borettslag som kjenner hverandre. Parkeringsselskapet opplevde store utfordringer med å bøtelegge disse, fordi de sa at de var på besøk hos oss. Dette medførte at innsendte klager på bøter ble godkjent og parkeringsselskapet hadde ikke hjemmel til å bøtelegge når de ikke visste hvem som er på besøk hos oss og ikke.

Vi minner også om at med dagens digitale løsning, er det **ingen** karantenetid når man registrerer seg i 8 timer. Karantenetiden gjelder **kun** når man registrerer 3 døgn.

Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og i tillegg å aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag til vedtak: På gjesteparkeringsplassen skal styret tillate inntil 3 døgns sammenhengende parkering for gjester. Slik parkering kan skje uten parkeringsbevis på papir eller digitalt. Det innføres ikke karenstid.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 18

Antall stemmer for vedtak 2: 57

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Vaktmestertjenester

Fremmet av: Kirsti Mikalsen

Flere borettslag på Holmlia har de senere år byttet vaktmester fra Christiania Forvaltning og Eiendom AS (CFE) bl.a. Vestskrenten og Hallagerbakken.

Øvre Ravnåsen borettslag har en vaktmesteravtale som ble inngått i 2012. Tjenesten har ikke vært på anbud siden. Saken har tidligere vært foreslått til generalforsamlingen 2021. Forslaget til vedtak var det samme som nedenfor. Daværende styre anbefalte å stemme mot forslaget med følgende begrunnelse: «Christiania Forvaltning & Eiendom har vært vårt vaktmesterselskap de senere år, etter at vi gikk bort fra Holmlia Vaktmesterservice AS. Se siste årsmøte-hefte. CFE kjenner vårt borettslag godt og er tilgjengelig hele døgnet. Kvaliteten i deres arbeid og service-innstilling har gjort at vi ikke har vurdert å bytte.»

Denne begrunnelsen er ikke lenger gyldig. Christiania Forvaltning og Eiendom AS har siden den gang blitt oppkjøpt av Sefbo AS. Høsten 2023 ble Sefbo/CFE en PHM-partner i PHM Group Norway.

Alle ansatte i vårt borettslag er byttet ut. Det har skjedd store forandringer på servicen etter dette skiftet av ansatte. Det er ikke lenger slik at Christiania Forvaltning og Eiendom AS kjenner vårt borettslag godt. Behovet fra 2012 avtalen har endret seg betraktelig og «Arbeidsinstruksen» bør oppdateres) Det som «drar» kostnader for borettslaget er alt som ikke er inkludert i dagens avtale, og som faktureres ekstra. Det er nå på tide at vi gjennomgår vårt behov, lager kravspesifikasjon og konkurranseutsetter vaktmestertjenesten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

Forslag til vedtak:

Styret skal lage forslag til kravspesifikasjon for vaktmestertjenester og be om innspill til denne fra beboerne. Videre skal det innhentes tilbud fra minimum tre bedrifter som utfører vaktmestertjenester. Både kvalitet på tjenesten og pris skal vektlegges i vurderingen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Beboermøte

Fremmet av: Kirsti Mikalsen

Generalforsamlingen kan avholdes digitalt eller fysisk. Ved fysisk generalforsamling har det vært mulig å stille spørsmål på møtet, mens ulempen at det er lav deltagelse. Digital avstemming er nå det vanlige i borettslaget, og derfor foreslås det at det avholdes beboermøter før hver generalforsamling. Slike beboermøter kan avholdes digitalt eller fysisk med digital overføring (Teams?). Styret og beboerne bør få anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen og det bør gis muligheter for spørsmål og diskusjoner i plenum. Det gjelder alle saker som skal behandles på generalforsamlingen, inkludert forslag, regnskap m/noter, årsrapport, vedlikeholdsplan, gjennomføring av tidligere generalforsamlingsvedtak o.s.v. Vedtektene punkt 9 har tittel «Generalforsamlingen». Beboermøtet bør omtales i dette punktet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak ønsket om å avholde beboermøte i forkant av årsmøte hvert år, men fordi OBOS utdeler dato for årsmøte, som hvert år er til ulike tidspunkt, vil det bli vanskelig å overholde dette. Derfor er det ikke anbefalt at styrene bindes opp til dette i vedtektene.

Vi minner om at styret i Øvre Ravnåsen Borettslag er satt sammen av beboere som gjør dette ved siden av full jobb og familie, og vedtekter som pålegger ekstra arbeidsmengde begrenser i stor grad hvilke type beboere som har anledning til å sitte i styret.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Det foreslås følgende vedtak til vedtektenes punkt 9: Før hver generalforsamling skal det avholdes ett beboermøte hvor styret og beboere får anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen. Det bør være muligheter for spørsmål og diskusjon i plenum. Beboermøtet skal skje i tidsrommet etter innkalling er sendt ut og før generalforsamlingen. Møtet skal være digitalt eller fysisk med digital overføring.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 29

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

Fremmet av: Andor Tellefsen

Borettslaget har i dag ikke individuell måling på forbruk av vann hos andelshaverne. Vann er i likhet med energi blitt en kostbar vare hvor høyt forbruk eller sløsing koster felleskapet mye penger. For 2025 har Vann og avløpsetaten estimert forbruk i ØRB basert på målinger i perioden fra 2022 - 2024 til 22 429m³ (stipulert forbruk), årlig utgjør dette ca. 105 m³ pr boenhet. Hvor mye av dette som kan legges på felles forbruk i forbindelse med vanning etc. er usikkert. Styret i ØRB mottok skriv fra vann- og avløpsetaten 27.1.25 med oppsett på estimert forbruk som tabellen i vedlegg 1 viser. Samlet for 2025 er kostnaden estimert til kr. 1 662 810.

Se vedlegg 1.

Prisene på vann og avløp forventes å stige årlig med 18% frem til 2027 i Oslo kommune. I dag koster 1m³ (1000 liter vann & avløp) i underkant av 73 kr. I 2027 vil prisen være i overkant av 87 kr., en økning på ca. kr. 250 00 basert nåværende forbruk.

Se vedlegg 2.

Et vanlig forbruk for en voksen person er mellom 40 - 60m³ i året. En persons forbruk av vann/ avløp vil kunne variere stort. I likhet med energikostnadene vil forbruk av vann variere avhengig av adferd, antall beboere i leiligheten og tekniske tilstand på kraner, toaletter og forbruksapparater som vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Basert på normert forbruk vil kostnadene teoretisk være som vist i tabellen. Etter installasjon av individuell måling av varme er det totale energiforbruket redusert med ca. 460 000 kWh. Forbruk 2023: 2 709 840 kWh Forbruk 2024: 2 244 10 kWh (lavest siste 5 år).

Det er rimelig å anta at vannforbruket også vil reduseres betydelig med individuell måling av vannforbruket. ØRB kan benytte samme digitale system for måling av vannforbruk som er installert i forbindelse med energiforbruk i leilighetene. Målere for individuell måling av forbruk(m³) varmtvann er allerede installert, det gjenstår å installere målere til forbruket av kaldt vann. Kostnadene med dette bør være overkommelige.

Utfordringen med installasjon av målere for varmtvann var at mange stoppekraner var gamle og ikke lot seg stenge. Dette utgjorde en stor andel av kostnadene når borettslaget installerte individuell måling av varme og forbruk av varmtvann. Avregning av vannforbruk vil utføres sammen med avregning av energiforbruk og vil antakelig ikke medføre økte kostnader ref. samtale med teknisk representant hos ISTA, men dette må avklares. Noen eksempler på forbruk/sløsing med vann:

- Driker et glass vann: 0,2 liter
- Tar en 5 minutters dusj: 50 – 100 liter vann
- Bruker vaskemaskinen: 10 – 30 liter vann per kg tørt tøy
- Bruker oppvaskmaskinen: 18 – 20 liter vann per vask
- Lar krana stå og dryppe: 3 – 7 m³ per år
- Lar toalettet stå og renne: 20 – 30 m³ per år
- Ikke reparerer sisternen som har hengt seg opp/ ikke lukker seg: ca. 200 m³ pr år (kr. 15 000)
- En vannspreder bruker ved normalt trykk mellom 1000 liter og 1500 liter pr. time. En vannspreder som står på sammenhengende i ett døgn koster borettslaget mellom kr.1500 – 2300. (priser 2025).

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget, og foreslår at styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 57

Antall stemmer mot saken: 16

Antall blanke stemmer: 13

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret iverksetter installasjon for individuell måling av vannforbruk i løpet av 2025.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 29

Antall stemmer for vedtak 2: 39

Antall blanke stemmer: 13

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.

Vi er mange som bor og lever våre liv her, den ene skal kanskje ha konfirmasjon mens naboen skal vaske, da bør vi ha spilleregler som favner bredt. Førsteintrykket når man kommer til borettslag er ugress og planter som klatrer inne fra hagene og ut gjennom gjerdene. Dette gjør at det ser ustelt ut og medfører grønne og slitte gjerdene på bakkenivå. Noen andelseiere med hage er for all del flinke, og holder dette i orden, men det er de som ikke bryr seg, dette trekker igjen verdien av leilighetene i borettslaget ned for alle. Samtidig påfører disse fellesskapet ekstra kostnader da gjerdene må vedlikeholdes oftere (grønne/råte ol.) Tidvis henger det også bla. tepper ol. til tork på gjerdene. (Se bilder) og det ser ustelt og shabby ut hos oss, og for flere er dette rett og slett til sjanse. Her er hverken vedtekter og husordensregler spesifikke nok for de med markterasse (Både i terrasse og rettblokk) og ordensreglene §3 bør oppdateres. Men, §2 sier at «*Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjanse for andre*»

Dagens tekst: 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasket maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

Forslag til ny tekst (endringer markert i kursiv og uthevet)

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN/HAGEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasket maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret. **Andelseier (beboer) skal også sørge for at forhold på innsiden ikke er til sjanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å henge ting (til lufting/tørking ol) på gjerdene/skillevegger (Eks. tepper/soveposer/teltduker mm.)**

Andelseier (beboer) med markterasse både i rettblokker og terrasseblokker plikter å holde gjerdene frie for vekster og ugress og sørge for at beplantning inne fra, ikke påvirker gjerdene eller stikker ut på utsiden.

Styrets innstilling

Styret mener at punkt 03 i husordensreglene er tilstrekkelig i forhold til andelshavers plikter. Vi foreslår at man snakker med naboene sine og finner en måte å sameksistere uten at vi har for mange regler som blir vanskelig å håndheve.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 43

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. Fast dag/ hentesteder for hageavfall

Mange av enhetene i borettslaget har hage, både i rettblokkene og i terrasseblokkene. Samtidig har vi store grøntområder som Grøntutvalget vedlikeholder, og mange har store terrasser med mye planter og grønne vekster. Vi ser i dag at flere «dumper» hageavfall som bla. plenklipp på naboeiendommer eller i søpla. Dette er ikke lov og borettslaget risikerer bøter. Nærmeste leveringssted for hageavfall er på Grønnmo. Flere andre borettslag i samme situasjon, har faste punkter for hageavfall som vaktmester tømmer/henter en gang pr uke i sesongen.

Styrets innstilling

Styret mener at forslag som medfører merutgifter for borettslaget bør kostnadsestimeres.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 48

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

17. Egenberedskap

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Regjeringen har akkurat lagt fram en stortingsmelding om totalberedskap, i forkant av dette fikk vi også DSB sin kampanje/brosjyre om egenberedskap i postkassen i høst.
<https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/beredskap-i-hjemmet/>

Tre av ti er ifølge NRK ikke forberedt i det hele tatt.

Skal vi som bor her kunne forberede oss slik regjeringen og DSB ønsker, er vi avhengig av kunnskap om borettslaget, dette må komme fra styret.

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel mener DSB at det er fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i borettslaget. De mener at felles- og naboskapet i et borettslag har noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i borettslag har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

<https://www.nrk.no/norge/kun-to-av-ti-har-fullt-beredskapslager-hjemme-viser-ny-norstat-undersokelse-1.17172138>

«Å beholde varmen hvis strømmen går»

Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte en lengre periode?

Et av punktene til DSB er «Å beholde varmen hvis strømmen går» Hva skjer med varmen her i Øvre Ravnåsen borettslag om strømmen blir borte over en lenger periode?

Flere jeg har snakket med tror at «siden vi har fjernvarme/radiatorvarme gjelder ikke dette oss»

Dette stemmer jo ikke!!

Og sett i lys av dette, er det jo viktig for oss som bor her å få kunnskap om dette. Varmesentralen i borettslaget eies jo av Hafslund Celsio, og sirkulasjonspumpen går på strøm. Forsviner strømmen i Oslo over en lenger periode, vil det likevel bli kaldt hos oss da sirkulasjonspumpen stopper. (Varmtvann/varme)

Jeg mener at dette bør borettslaget se på, og undersøke muligheter og kostnader.

Eksempelvis undersøke om man kan ha løsninger som sikrer at sirkulasjonspumpen fungerer, selv om strømmen blir borte. Men igjen, dette vil det jo ikke være noen vits i, om Hafslund Celsio på grunn av strømbrudd, ikke får distribuert det varme vannet.

Fungerer ikke fjernvarmen og strømmen er borte, er den enkelte beboer overlatt til andre løsninger som gass, parafin ol. med de farer dette vil medføre. Da har styret ansvaret for å vurdere den samlede risikoen i bygget ved oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker.

Lagring av vann

I en krisesituasjon, der vi blir avskåret fra rent vann, eks ved forurensning, cyber-angrep, eller andre kriser/krigshandlinger, anbefaler myndighetene at vi lagrer rundt 20 liter drikkevann per person. Da dekker du **minimumsbehovet** for en uke. Vi trenger vann for en uke både til å drikke, lage mat, trekke ned i do osv. om det blir borte over tid.

For en familie på 4, i en liten leilighet, tar lagring av 80 liter vann stor plass, tall fra januar 2025 viser at 68% av nordmenn har ikke lagret nok vann.

Finnes det noen muligheter hos oss til å ha noe felles egenberedskap, for eksempel lagringsplass for drikkevann, som mange i mindre leiligheter kanskje synes det er vanskelig å finne plass til selv.

https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/egenberedskap/egenberedskap-2024/faktaark/egenberedskap_borettslag_sam

Styrets innstilling

Borettslaget har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap.

Styret mener at dette er myndighetenes ansvar og at enhver beboer selv må sørge for å følge myndighetenes anbefalinger.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget men at de bestreber seg på legge ut aktuell informasjon som kommer fra myndighetene på Vibbo.

Forslag til vedtak:

Styret skal ha egenberedskap som et punkt på styremøtene og ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering mm.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 28

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Vedlikehold i borettslaget er den største kostnadsdriveren for oss som bor her, og vedlikeholdet påvirker direkte det vi betaler i felleskostnader hver mnd. Vedlikeholdsplanen er så viktig at 67% av andelseierne (beboerne) endret vedtektene i 2024 og vedtok at vedlikehold- og bærekraftssystemet skulle **oppdateres løpende**, og at en oppdatert vedlikeholdsplan skal publiseres for beboerne årlig. For meg indikerer dette at vedlikeholdssystemet og planen bør være noe av det viktigste styret jobber med, kontinuerlig og som oppdateres løpende. Vedlikeholdsplanen viser kommende vedlikehold, og hvilke prioriteringer det sittende styre legger opp til (på kort og lang sikt)

Det som ble uteglemt i vedtaket i 2024, var tidspunkt for når planen skal publiseres. Jeg mener at om vi som

bor her skal kunne påvirke de prioriteringer styret legger opp til, da er det essensielt at publisering gjøres i god tid før Generalforsamling/årsmøte, og frist for å sende inn forslag. I mitt forslag til endring, er det lagt til en setning som er markert med blå skrift. I og med at systemet skal oppdateres løpende, bør ikke fristen på 4 uker være et problem.

Dagens tekst

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.*
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.*
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.*
- (4) Vedlikehold- og bærekraftssystemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.*

Styrets innstilling

Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

Forslag til vedtak:

Tilleggstekst er i punkt 4: Publisering må skje minimum 4 uker før frist for innsendinger av saker som skal behandles på generalforsamlingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

19. Lys i mørketid

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Jeg med flere, synes det er veldig stemningsfullt og hyggelig med lys i mørketiden. I vårt borettslag har det i mange år vært juletre ved inngangen til garasjetaket, hyggelig nok, for de med leilighet i nærheten.

Bakdelen er at svært få ser juletreet, og det er meg fortalt at stedet ble valgt på grunn av at man hadde organisert julegrantenning for barn i borettslaget for mange år siden. Juletre er en kostbar, og kortvarig affære, selve treet, frakt, årlig oppsett, nedtaking, bort kjøring og avhending faktureres i dag av vaktmesterselskapet. De siste 5 årene har borettslaget brukt et sted mellom 40 000 og 50 000 kroner på å kjøpe et tre (på tross av at vi har en masse tær i borettslaget) Jeg mener tiden er moden for å se på mer bærekraftige løsninger enn å kjøpe et tre, på sikt vil en annen løsning også spare oss for fellesutgifter.

Vi bør gi flere av oss som bor her glede av belysning i mørketiden, mere lys, gjerne flere steder. Eksempelvis har vi et flott grantre bare noen meter unna der det kjøpte juletreet plasseres. Vi har også flotte trær innerst på garasjetaket og oppe og nede ved nr 35. Utenfor 63-65 og sikkert flere andre steder. (se bilder) Hvorfor heller ikke investere disse pengene vi årlig bruker på en mer permanent belysning. Belysning som henger oppe hele året og som vi enkelt kan slås på i mørketiden/til jul uten å betale vaktmester for dette. Det er enkel økonomi i å betale for å ha en permanent løsning en gang, istedenfor å årlig å betale mye penger for en svært kortvarig

lykke årlig. Ser man en slik investering over noen år og kutter ut det innkjøpte juletreet, vil man på sikt ha spart penger. Samtidig kan vi få mere lys, flere steder og gjøre det hyggelig for ennå flere beboere i mørketiden.

Se vedlegg.

Her er det tatt utgangspunkt i belysning av trær på 10 meter Fullskala belysning, kan gjøres enklere, det er jo veldig individuelt hvor mye lys man ønsker i trærne. På det bildet fra kirkegården har de brukt ca 25 stk 20m-lenker pr tre. Kr 29 975,00 Eksempel tre på 10 meter: Tre som er dekorert med stjerner. Dette er også veldig fint og enklere å montere Eksempel: Kr 16 580,00

Styrets innstilling

Juletre er en gammel tradisjon som mange setter pris på. Det er vanskelig å finne alternativer som treffer alles beboeres ønsker.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 35

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

20. Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Innledning:

Fellesutgiftene vi betaler inn hver mnd. skal dekke våre felles kostnader til å drifte borettslaget. Ifølge vedlikeholdsplanen står borettslaget ovenfor store vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Vi vet at mange mener at vi har høye felleskostnader, noen sliter sikkert med kostnadene slik det er i dag. For å minimere dette må vi snu hver en stein for å kunne holde felleskostnadene nede, samtidig som vi holder vår felles formue (borettslaget) vedlike.

Minimering av felleskostnader er nok en av grunnene til at svært få nye borettslag de siste 10/15 årene eks. ikke har installert flaggstang eller installasjoner for teppebanking slik vi hos oss (ved lekeplassen på garasjetaket, ved nr. 89)

Vedlikehold og kostnader

Tidligere har vi her betalt styremedlemmer ekstra for å flagge på de 15 offisielle flaggdagene, på timebasis, opp og ned. Vi vet også fra en uttalelse fra vaktmester i 2023, at flaggstangen vil trenge service de nærmeste årene!!

I følge Ifi bør en flaggstang få en vedlikeholdsvask hvert år. For å rengjøre og behandle stangen, bør den tas ned, til dette bør man være to personer. Om Vi ikke har tenker å male stangen, er det anbefalt å påføre litt vaselinolje etter rengjøring. Men det er ikke alltid en vask er nok, noen ganger må du male også.

HMS og kontroll av flaggstang

Flaggstangen skal kontrolleres årlig. Kontroll av bolter, muttere, settskruer (Om stang er skjøtet) og etter stramming om nødvendig. Hurtigkoblinger, pollert og snor anses som slitedeler, og bør byttes når man ser stor slitasje. Dette er en del av bla. HMS arbeidet og styreansvaret å sikre flaggstenger. Etter dødsulykken julaften

2016 ved Holmenkollen kapell, ble det økt fokus på dette, og gitt oppfordringer om å være ekstra aktpågivende vedr. vedlikehold av flaggstenger.

Bruk

Vi ser at interessen fra beboerne for å flagge er minimal. Flaggstangen var i bruk 1. mai 2024 og under Pride i juni 2024. Siden har den nesten ikke vært i bruk til annet enn vimpel. Installasjonen for teppebanking ved nr 89 har jeg ikke kjennskap til tilstanden på, men å vedlikeholde den virker meningsløst når den ikke benyttes.

Styrets innstilling

I 2024 ble det etablert en gruppe frivillige fra vårt borettslag som heiser og firer flagget på de offisielle flaggdagene. Flaggstangen og installasjon for teppebanking beholdes og vedlikeholdes.

Styret foreslår å beholde og vedlikeholde installasjonen for teppebanker slik at beboerne har et sted å banke tepper, uten å måtte det på terrasser eller i hager.

Styret anbefaler beboerne å stemme mot forslaget.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 23

Antall stemmer mot saken: 43

Antall blanke stemmer: 20

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret skal ikke bruke fellesskapets penger på betaling for heising og firing av flagg i borettslaget.- Flaggstangen og installasjonen for teppebanking ved nr 89 beholdes så lenge det ikke er behov for å bruke penger på å vedlikehold. Straks det er behov for å vedlikeholde flaggstangen eller installasjonen for teppebanking, med tilhørende komponenter, fjernes disse med eventuell sokkel og tilhørende deler.

Forslag til vedtak 2:

Flaggstangen og installasjon for teppebanking, med eventuell sokkel, fjernes i løpet av våren 2025

Antall stemmer for vedtak 1: 36

Antall stemmer for vedtak 2: 10

Antall blanke stemmer: 20

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

21. Transparens

Fremmet av: Kjell Ove Listhaug

Som styremedlem jobber man for å ivareta beboernes og boligselskapets interesser. Som Andelseier (beboer) har vi innsynsrett i dette arbeidet. God kommunikasjon mellom styret og beboere legger ofte grunnlaget for et sunt og godt naboskap i borettslag. Å dele informasjon om hva som diskuteres på styremøtene er et eksempel på dette, da det gir beboerne innsikt i hva som er på dagsorden der de bor. Det er lovpålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Denne protokollen skal fungere som et verktøy for å se hva som er gjort og hvilke saker som er behandlet. Styret har samtidig taushetsplikt (§ 13-1) Temaer som er bundet av taushetsplikt knytter seg til

personopplysninger. Denne plikten gjelder også etter at en har fratrådt som styremedlem. I saker som gjelder bygg, vedlikehold, fellesområdene, innkjøpte tjenester osv. kan således deles med beboerne.

Som lagets øverste myndighet, kan generalforsamlingen kreve en hvilken som helst opplysning fra styret om virksomheten i laget, med unntak av opplysninger om personlige forhold som omfattes av styrets taushetsplikt. Slike opplysninger kan enkelt sladdes i en styreprotokoll/referat.

Styrets innstilling

Styret behandler saker innsendt av beboere på Vibbo på styremøter i dag. Det ble gjeninnført månedlig rundskriv i mai 2024, som er et referat av månedens styremøte med oppdatering på pågående prosjekter. Dette formatet inkluderer hyggelige påminnelser til beboerne som er gjeldende for sesongen.

Juridisk avdeling i OBOS sier følgende om krav på innsyn i protokoll fra styremøter:

Beboere har ikke krav på innsyn i eller kopier av styrets protokoller. Det er opp til styret om de i den enkelte saken ønsker å gi innsyn. Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn, bør det utvises varsomhet for å unngå spredning av mulig sensitive opplysninger og brudd på ev. taushetsplikt.

Økt hyppighet av slike henvendelser om innsyn har trolig sammenheng med økt kunnskap om Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (offentleglova) av 2005 som gir enhver rett til å kreve innsyn i dokumenter hos offentlige organer, slik som f.eks. kommuner og departementer.

Både eierseksjonssameier og borettslag er private sammenslutninger, slik at ovennevnte lovgivning ikke gjelder. Videre inneholder verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven noen regler som gir seksjons- eller andelseiere (eller andre) rettskrav på innsyn i styrets interne dokumenter. Det gjelder også protokollene fra styremøtene. Det betyr at styrene rettslig står fritt til å avslå begjæringer om innsyn.

Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn i en sak, er det viktig å være oppmerksom på mulig taushetsplikt. Eierseksjonsloven inneholder ingen eksplisitte regler om taushetsplikt for tillitsvalgte, for eksempel medlemmene av styret, slik borettslagsloven § 13-1 gjør. Heller ikke den nye eierseksjonsloven som ble vedtatt tidligere i sommer inneholder noen regler om dette. Likevel anbefaler vi at også styrene i sameier bør utvise varsomhet med å gi ut eller videre formidle personlige eller andre sensitive opplysninger som de blir kjent med i kraft av styrevervet.

Styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret oppretter et tema på Vibbo som heter «Styremøter» Under dette temaet publiseres protokollene eller referat fra styremøtene. Her legges det også inn en mulighet for Andelseier (beboer) om å sende inn saker man ønsker behandlet på styremøter.



Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret anbefaler å beholde formatet på dagens styremøtereferater, kjent som Rundskriv.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 32

Antall stemmer for vedtak 2: 37

Antall blanke stemmer: 17

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

22. Bom ved innkjøring til borettslaget

Fremmet av: John Thobru

Jeg foreslår at bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes. Jeg var en av de som ivret for å få satt opp bom, var utsatt for mange biler som kjørte opp ofte midt på natta, mange stoppet utenfor leiligheten min og med soveværelset ut mot veien, våknet jeg mer enn en gang av bilen som stoppet utenfor vinduet, sto med motoren igang, folk gikk ut og inn av bilen, slamret med bildørene og kjørte ut igjen. I dag er bilene lydløse med elmotorer og høres ikke. Så problemet eksisterer ikke lenger. Så derfor foreslår jeg at bommen fjernes.

Styrets innstilling

Årsaken til at bommen står der, er for å forhindre ferdsel på borettslagets områder. Ved å ta bort bommen, vil dette med stor sannsynlighet øke.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 60

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

23. Hagestue

Fremmet av: Aziz Hafs adr. 63A

Vi skriver til dere i dag angående en spennende idé vi har hatt om å bygge en vinterhage i tilknytning til leiligheten vår. Vi tenker at dette vil være en flott tilføyelse til boligen vår og en perfekt måte å utnytte den store hagen vår enda bedre, spesielt i de kalde vintermånedene.

Som noen av dere sikkert vet, har vi en av leilighetstypene med størst hage i sameiet. Vi er stolte av hagen vår og har lagt mye arbeid i å gjøre den til et grønt og trivelig sted for oss selv og våre gjester. Med tanke på størrelsen på hagen vår, føler vi oss sikre på at en vinterhage vil passe naturlig inn i området vårt.

Vi har vært glade beboere i leiligheten siden 2021, og i løpet av denne tiden har vi også investert tid og ressurser i å oppgradere både inne i leiligheten og uteområdene våre. Vi er fullt klar over at eventuelle byggeprosjekter skal godkjennes av styret før igangsetting, og vi ønsker selvfølgelig å følge alle sameiets regler og vedtekter.

Vi har også fått vite at noen med mindre terasser har fått avslag på sine søknader tidligere. Vi har tatt dette i betraktning og gjort grundige undersøkelser for å sikre at vårt vinterhage prosjekt vil være i harmoni med både vår egen leilighetstype og hele sameiet. Vi er fast bestemt på å engasjere oss tett med styret og gjerne rådføre oss med fagfolk for å sikre at alt blir utført i henhold til standardene, samtidig som det ikke vil påvirke sameiets helhetlige estetikk eller struktur negativt.

Vi håper virkelig at dere ser positivt på vår søknad og vil vurdere å gi oss tillatelse til å bygge vinterhagen. Det vil gi oss en flott mulighet til å nyte hagen vår hele året rundt, samtidig som vi tror det vil være et verdifullt tillegg til hele sameiet.

Vi ser frem til å høre deres tilbakemeldinger og er tilgjengelige for å svare på eventuelle spørsmål dere måtte ha. Tusen takk for at dere tar dere tid til å vurdere vårt forslag.

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret avviser ikke forslaget, men forutsetter at dersom andelseier får godkjenning fra Oslo kommune, avdeling for Plan og bygg, må alle fremtidige «hagestuer» få samme mål og utseende. Disse kan kun etableres i leiligheter som er på bakkeplan og borettslaget vil ikke være ansvarlig for vedlikehold eller reparasjoner. Vedlikehold følger husordensreglenes punkt 03.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

24. Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.

Fremmet av: Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Husleia er borettslagets eneste inntektskilde. I mange år har den steget litt mindre eller like mye som den generelle prisstigninga. ØRB har altså ikke opparbeidet seg en buffer for å finansiere store vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter. Vi må derfor ta opp banklån for å gjennomføre oppgraderinger.

Når vi har tatt opp lån, må vi ikke bare betale avdrag, men også renter. Dermed blir kostnadene ved hvert prosjekt langt høyere enn prisen. Det er i det lange løp lite økonomisk, og det rammer både nåværende og framtidige beboere.

Vi bidrar, alle sammen og heile tida, til slitasje – både på våre egne leiligheter og på fellesområdene ute og inne. Vi bør etter min mening selv dekke kostnadene for vårt forbruk (i form av slitasje), og ikke overlate det til dem som flytter inn etter oss.

Vi kan jo ønske at de som bodde her før, hadde satt av midler til framtidig vedlikehold. For slitasjen/forbruket av området begynte dag 1 med de første beboerne. Nå må vi betale for tidligere slitasje. Vi har altså kommet inn i en ond sirkel som etter min mening kan og må brytes.

Det er en stor økonomisk fordel å finansiere prosjekter med oppsparte midler fremfor å ta opp lån. Det bør derfor være et mål for ØRB å opparbeide seg en buffer for å dekke investeringer vi vet kommer.

ØBR har bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS. Vi kan derfor regne med at vi snart får en oversikt over nødvendige prosjekter og antatte priser for disse. Da har vi til enhver tid oversikt over fremtidige oppgaver og kostnader. Med dette systemet får styret forutsetninger for å beregne framtidige vedlikeholdskostnader. Bufferen bør bygges opp deretter. Det innebærer at husleia må øke noe mer enn forventet generell prisvekst.

Styrets innstilling

Styret har allerede oversikt over framtidige kostnader i vedlikeholdsplanen. Styret avholder årlig budsjettmøte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS, hvor vi gjennomgår kommende års planer og budsjetter deretter. Gjennom året følges budsjetteringen opp jevnlig i henhold til plan.

Borettslaget oppbevarer overskuddet på en høyrentekonto med 3,70%, som gir høyere avkastning enn å ha det på en prosjektkonto.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 48

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

25. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. I tillegg skal det velges valgkomite.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Haug

Tom Reinertsen

Følgende stilte til valg:

Mona Haug

Tom Reinertsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Linnea Martine Nordh

Følgende stilte til valg:

Linnea Martine Nordh

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Moen

Yuly Carvajal

Følgende stilte til valg:

Yuly Carvajal

Håkon Moen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ove Bevolden

Caroline Ihlen

Følgende stilte til valg:

Ove Bevolden

Caroline Ihlen

26. 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 Grethe Tvetter Benmich

Følgende stilte til valg:

Anne Grethe Tvetter Benmich

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Snefrid Brandvold

Følgende stilte til valg:

Nina Snefrid Brandvold

Protokollen er signert av

Siv Heim /s/
Møteleder

Birgitte Helmersen /s/
Protokollvitne

Marianne Larsen /s/
Protokollvitne