

Protokoll til årsmøte 2021 for Ola Narr Borettslag

Organisasjonsnummer: 948314991

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 15:00 til 1. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 138.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 123

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Glenn Abrahamsen og Idun Myrflott er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 120

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Antall stemmer for vedtak: 113

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000

Antall stemmer for vedtak: 112

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorar til valgkomité

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 6000.

Vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000.

Antall stemmer for vedtak: 109

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Nye husordensregler

Styret har utarbeidet nye husordensregler. Bakgrunnen for dette var at husordensreglene var lange og uoversiktlige. De inneholdte mye informasjon/råd og var på flere punkter repetisjon av vedtektene og borettslagslova. Borettslagets vedtekter og borettslagslova er regelverk som er gyldig uavhengig husordensreglene. Borettslagslova er overordnet borettslagets vedtekter, som igjen er overordnet husordensreglene. Vi har beholdt de elementene som var kun gitt i husordensreglene og som ikke var rene råd om vedlikehold. Alle råd om vedlikehold er samlet i en boligguide for borettslaget, som vil være tilgjengelig på hjemmesiden. Den kan også fås på papir for de som ønsker det. Ved de foreslåtte husordensreglene er det lettere å få oversikt over hva som er gyldige regler for borettslaget.

Det er lagt til en endring i de foreslåtte husordensreglene. Dette er at det ikke er lov å mate fugler fra balkong og vinduer. Dette er lagt inn i regel 1c, under kategorien trivsel. Styret har mottatt flere klager fra naboer som er plaget av andres fuglemating. Hensikten med denne endringen er at fuglemating ikke skal være til sjenanse for naboer og for å unngå forsøpling og tiltrekking av skadedyr.

Vedtak

Nye husordensregler vedtas.

Antall stemmer for vedtak: 116

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Avslutning av kollektiv TV avtale

Fremmet av: Anne Line Løvholm

TV kostnader er en del av felleskostnadene for borettslaget. Dette er en tjeneste som ikke alle benytter. TV vaner er i endring og det er stor forskjell i hva man benytter av TV tilbudet, det bør derfor være opp til hver enkelt hva man ønsker å betale for denne tjenesten. Utelatelse av denne fra felleskostnadene vil gjøre felleskostnadene lavere for hver husstand uten at det går utover drift og vedlikehold av borettslaget. Samtidig vil det gi hver enkelt beboer mer frihet og fleksibilitet med tanke på TV tjenester og kostnader.

Forslag til vedtak:

Borettslaget sier opp den kollektive TV avtalen og felleskostnadene reduseres med TV avgiften på 269- per måned

Styrets innstilling

Styret har gjennomført en beboerundersøkelse ang. TV vaner og tilbud. Flertallet av responsene ønsket å beholde dagens kollektive TV avtale. Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Vedtak

Vi fortsetter med dagens kollektive TV avtale

Antall stemmer for vedtak: 76

Antall stemmer mot: 52

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Utbedring av vognskur/sykkelparkering

Fremmet av: Zlata Turkanovic

Borettslaget har 2 skur der det plass til sykler og barnevogner. Dessuten er det felles boder i de fleste oppganger til sykler, barnevogner ol. Det er også utvendig sykkelparkering. Skurene er fulle grunnet dårlig plass, mens mange av fellesbodene brukes i liten grad. Det kan skyldes dårlig tilgjengelighet med bratt trapp. Jeg vil be styret utrede mulighetene for å forbedre dagens vogn og -sykkelparkeringsmuligheter i borettslaget. Fokuset bør være på å utnytte eksisterende boder bedre og sørge for sikker oppbevaring for dyre sykler og barnevogner. Det bør også søkes om støtte via kommunens ordninger.

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar en utredning av forbedringsmulighetene av eksisterende vogn-/sykkeloppbevaring i borettslaget. Utredningen bør bringe frem kostnader og tidsplan for arbeidet og inkludere mulighetene for ekstern støtte.

Antall stemmer for vedtak: 88

Antall stemmer mot: 28

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Støyskjerming mot Finnmarksgata.

Fremmet av: Zlata Turkanovic

Vil be styret om å utrede muligheter for støyskjerming mot Finnmarksgata. Dette vil innebære å se på muligheter for et gjerde /støyskjerm, beplantning og vinduer. Målet med

tiltaket er å begrense støyen på balkongene og inne i leilighetene fra trafikken. Grunnet omdirigering av busser til Sars gate og bygging av nye Tøyenbadet er det mer tungtrafikk gjennom Carl Berner krysset. Beplantning mot Finnmarksgata og en eventuell støyskjerm vil

også bidra til at plenen foran Ola Narr 4-10 brukes. Nåværende vinduer er over 30 år gamle.

Nye vinduer vil også hjelpe på isolering og redusere varmetapet i leilighetene.

Utredningen bør se på hvilke tilskuddsordninger man kan søke når man bor i et område med

mye trafikkstøy, slik at man kan redusere kostnadene for den enkelte andelseier.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 56

Antall stemmer mot: 61

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Utskifting av borettslagets låsesystem til elektronisk adgangskontroll (nøkkelbrikker/chipper)

Borettslaget har et gammelt låsesystem fra Assa Abloy (TrioVing) med tradisjonelle nøkler. Patenten på dette systemet har utgått og det er mange kreative bedrifter som kopierer nøklene våre selv om dette ikke er lov. Styret har derfor ingen oversikt over hvor mange nøkler som finnes og vi vet ut i fra rapporter at det er mange nøkler på avveie som ikke kan sperres.

Mekaniske låser har kort levetid på grunn av høy slitasje. Dette medfører en del årlig vedlikehold av låsene som kunne vært redusert betraktelig ved å gå over til elektronisk adgangskontroll. Ved et eventuelt bytte vil vi ha 5 års garanti på det nye systemet som vi reduseres borettslagets kostnader på vedlikehold av låser til et minimum. Vi ser også fra andre selskaper som har byttet til chipper at vedlikeholdet blir betydelig redusert siden slitasjen minimeres.

Det har derfor blitt hentet inn tilbud på elektronisk adgangskontroll (brikker) som kan erstatte dagens systemnøkler. Foreløpig budsjettsum er 990 000 for alle dørene i borettslaget (unntatt leilighetene). Vi håper og tror summen blir redusert etter gjennomført anbudsrunde.

En elektronisk chipleser vil da erstatte dagens mekaniske lås og nøkkel blir byttet ut med chip. Borettslaget vil ha mye større mulighet til å utestenge brikker som er kommet på avveie sammenlignet med dagens løsning.

Brikker er billigere og enklere å lage enn en nøkkel. Leveringstiden vil derfor gå ned fra 3 uker til kun få timer (avhengig av styret eller vaktmesters tilgjengelighet).

Borettslaget har allerede byttet til chipper på alle dørene i vaskeriet, vaktmesterboder, hovedtavler og velferdsrommet for å teste ut løsningen for å høste erfaring fra den før man gjennomfører en så stor endring av låssystem.

Vedtak

- Generalforsamlingen vedtar å bytte ut dagens låssystem til brikker
- Tiltaket er tenkt gjennomført i 2022
- Alle leiligheter får utdelt likt antall brikker
- Kostnaden ved tiltaket fordeles flatt på leilighetene

Antall stemmer for vedtak: 90

Antall stemmer mot: 31

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Endring av borettslagets vedtekter §§ 5-1 (2) og 5-2 (3)

Vi i styret ønsker en vedtektsendring angående ansvar for vedlikehold og reparasjon/utskifting av lås og låssystem på andelseiernes egne ytterdører i leilighetene. Det har allerede i mange år vært slik at vedlikehold og reparasjon/utskifting av lås og låssystem på ytterdørene i leilighetene har vært andelseiers eget ansvar. Det har imidlertid manglet en tydelig vedtektsfesting av dette. Vi ønsker derfor å tydeliggjøre ansvaret på en bedre måte.

Vi anser det som mer rettferdig at alle andelseiere har ansvar for egen lås og låssystem enn at borettslaget som helhet skal bære ansvaret. Låsene på ytterdørene må repareres og skiftes ut oftere enn ytterdørene i seg selv (som er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar). Det er derfor en bedre løsning at andelseierne selv har ansvar for egen lås og låssystem enn at vi som fellesskap skal være ansvarlig for den enkelte andelseier. Dette er også slik reglene i borettslaget allerede har vært i mange år.

Angående andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Vedtektene § 5-1 (2) lyder i dag:

”(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.”

Dette forslås endret til:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen samt lås og låssystem på ytterdør til boligen.

Angående borettslagets vedlikeholdsplikt

Vedtektene § 5-2 (3) lyder i dag:

”(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.”

Dette foreslås endret til:

”(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.”

Vedtak

Angående borettslagets vedlikeholdsplikt

Vedtektene § 5-2 (3) endres til:

”(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke lås og låssystem på ytterdør til boligen som er andelseiers eget ansvar. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.”

Angående andelseiernes vedlikeholdsplikt

Vedtektene § 5-1 (2) endres til:

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen samt lås og låssystem på ytterdør til boligen.

Antall stemmer for vedtak: 97

Antall stemmer mot: 14
Antall blanke stemmer: 27
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år samt 4 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Usman Ali (106 stemmer)

Hildur Mork (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Usman Ali

Hildur Mork

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Henriette Berg-Thomassen (93 stemmer)

Idun Myrflott (102 stemmer)

Markus Sebastian Pettersen (95 stemmer)

Eline Tovseth Vatne (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Henriette Berg-Thomassen

Idun Myrflott

Markus Sebastian Pettersen

Eline Tovseth Vatne

13. Delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling

Det skal velges 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Aleksander Løkke-Sørensen (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Aleksander Løkke-Sørensen

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Line Løvholm (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Line Løvholm

14. Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Abrahamsen (103 stemmer)

Yamile Calderon (102 stemmer)

Gørill Messel (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Glenn Abrahamsen

Yamile Calderon

Gørill Messel

Protokollen signeres av:

Møteleder: Aleksander Løkke-Sørensen /s/

Protokollvitne: Glenn Abrahamsen /s/

Protokollvitne: Idun Myrflott /s/

Etter valget på ordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Aleksander Løkke-Sørensen	Ola Narr 18	2020-2022
Styremedlem	Usman Ali	Ola Narr 6	2021-2023
Styremedlem	Bendik Seierstad Kolstad	Ola Narr 14	2020-2022
Styremedlem	Anne Line Løvholm	Frydens gate 1 B	2020-2022
Styremedlem	Hildur Mork	Ola Narr 18	2021-2023
Varamedlem	Henriette Berg-Thomassen	Ola Narr 2	2021-2022
Varamedlem	Idun Ran Mostulien	Ola Narr 20	2021-2022
Varamedlem	Markus Sebastian Pettersen	Ola Narr 11	2021-2022
Varamedlem	Eline Tovseth Vatne	Ola Narr 14	2021-2022

Styret vil konstituere seg på neste styremøte