

# Protokoll til årsmøte 2021 for Bøkkerløkka Borettslag

Organisasjonsnummer: 948315319

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 21. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

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: 48

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Annicken Michaelsen og Rannveig Windingstad velges som protokollvitner.

### Vedtak

Annicken Michaelsen og Rannveig Windingstad er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 50

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 1

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.

Antall stemmer for vedtak: 47

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

## **Vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Antall stemmer for vedtak: 45

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **5. Honorar til valgkomiteen**

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000.

## **Vedtak**

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 3 000.

Antall stemmer for vedtak: 49

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **6. Skilt på bommen**

Fremmet av: Dorota Jarochhowska Hatlevik

Det bør være et skilt som plasseres på bommen med informasjonen for at taxi og sykebilen kan skyve manuelt på bommen for å kjøre inn på området. Jeg har sett selv og opplevd selv at beboerne fra oppgang D. og C. må selv gå til drosjen som venter utenfor bommen. Jeg husker at " idémaker " til bommen forsikret at dette kommer ikke til å skje.

## **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget. Vi ønsker ikke å oppfordre til innkjøring på borettslagets eiendom. Sperrebommen er så enkel å betjene at vi ser det ikke som nødvendig.

## **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 9

Antall stemmer mot: 44

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **7. Renovering bad**

Fremmet av: Åsmund Lysen Paulsen

Renovering av vindu og vinduskarm på bad.

## **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget. Styret er kjent med problemstillingen, men erfaringsmessig er det lite å hente på felles tilbud når det gjelder utbedring og ikke utskifting. Styret opplyser årlig om at baderomsvinduet bør dekkes til i HMS-skrivet «Bruk av bolig».

## Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak 1: 6  
Antall stemmer for vedtak 2: 42  
Antall stemmer mot: 38  
Antall blanke stemmer: 5  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Besøke styremøtet ved større forslag

Fremmet av: Norbert Pirk

Ved større saker skal forslagsgiver få lov til å besøke en del av styremøtet for å legge fram sin sak slik at man kan oppklare uklarheter og forenkle kommunikasjonen.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det er allerede anledning til å møte styret hvis begge parter ønsker dette. Styret må avgjøre om det er hensiktsmessig i hver enkelt sak. Styret ser ingen grunn til å hjemle dette i et regelverk.

## Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 15  
Antall stemmer mot: 33  
Antall blanke stemmer: 5  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Forbedring av rørsystem

Fremmet av: Kornelia Minsaas

Hei. Vi er nyinnflyttet til Brochmannsgate 8D og synes rørsystemet i blokka er svært lytt.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget sto ferdigstilt i 1941 og vi må leve med slike lyder. En forbedring/isolering av rørsystemet slik at det ikke blir så lytt, vil koste mye sett opp mot eventuell gevinst.

## Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 4  
Antall stemmer mot: 48  
Antall blanke stemmer: 1  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Oppgradering/bytte vinduer

Fremmet av: Stine Foldvik

Vinduene i dag trekker og gir dårlig isolasjon. I tillegg er åpne mekanismen begrenset, ved å kun kunne vippe/skyve det utover.

Oslo Kommune gir tilskudd til isolasjon og utskifting av dører og vinduer i borettslag og sameier her i Oslo, som jeg tenkte vi kunne søke om for å redusere utgiftene for oppgraderingen:

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-isolering-og-vinduer/>

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget må ta opp lån for å kunne gjennomføre en slik oppgradering. Økt lån betyr økte felleskostnader. Borettslaget betaler ned på tre lån i dag. To av disse lånene er nedbetalt i 2025. En oppgradering av vinduer og balkongdører kan være aktuelt først etter 2025.

### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 13

Antall stemmer mot: 38

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **11. Oppgradere området langs blokkene**

Fremmet av: Marte Madeleine Moen

Fremmer et forslag om å oppgradere blomsterbed og belysning langs blokkene. Mange tilsvarende borettslag har pene blomsterbed med bedre og finere belysning utenfor blokken. Per i dag fremstår blomsterbed ustelt og uten blomster. Belysningen er gammel og slitt. En oppgradering vil bidra til en hyggeligere ankomst for beboere og besøkende.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget. Utebelysningen er allerede byttet. Forslag om blomsterbed: Styret er enig i at det er behov for en oppgradering, men ønsker ikke å ha dette som en sak for Årsmøtet. Beboere som har ønsker og innspill til forbedring av uteområdet tar kontakt med styret.

### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 12

Antall stemmer mot: 37

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **12. Trekke tillatelsen om salg og utbygging av tørkeloftene**

Fremmet av: Styret

Forslag:

Arbeidet i forbindelse med utbygging av tørkeloftene har avdekket stor usikkerhet rundt de nødvendige tiltakene og de økonomiske konsekvensene for borettslaget. Etter å ha rådført seg med OBOS foreslår styret å stanse loftsutbyggingen, ved å trekke tilbake tillatelsen gitt av generalforsamlingen i 2017 om å selge ut tørkeloftene.

## Bakgrunn for forslaget:

Det ble på årsmøtene i 2016 og 2017 reist forslag om å selge og bygge ut tørkeloftet over 8A. Etter først å ha blitt avvist i 2016 ble forslaget vedtatt i 2017, i tråd med styrets innstilling. Hovedmotivet var å skaffe penger til finansieringen av nytt tak i borettslaget. Vedtaket omfattet alle tørkeloftene, tilsammen 4 stk, i A og D oppgangene.

Høsten 2020 mottok nåværende styre søknader med konkrete utbyggingsforslag for 3 av tørkeloftene. Det aktualiserte saken og ga styret anledning til å arbeide med de konkrete byggesakene og se nærmere på de faktiske forholdene rundt en eventuell loftsutbygging.

Styret har søkt råd hos Plan- og bygningsetaten og OBOS prosjekt i saken.

## Hovedmomenter:

- Det er ikke kartlagt hvordan en loftsutbygging vil påvirke eksisterende bygninger / tak. Før det kan bygges ut må borettslaget se nærmere på konsekvensene utbyggingen kan ha på eksisterende bygningsmasse og hvilke tiltak som er aktuelle å ta i bruk.
- Det er ikke utarbeidet dokumentasjon som legger føringer for hvilke tiltak som tillates og utformingen av tiltakene. I dialogen med utbyggerne har det vist seg at det vil være en fordel med tydeligere føringer for hvilke tiltak som tillates og utformingen. Det vil redusere bruken av rent skjønn og sikre en helhetlig utforming, uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i styret eller innehar forkjøpsretten til tørkeloftene. Det vil også sikre kvaliteten / levetiden i tiltakene.
- Utbygging av tørkeloftene utløser krav om felles automatisk brannvarslingsanlegg (ABA) i oppgangene. Bedre brannsikring i form av ABA er noe som vil komme alle beboere til gode. I utgangspunktet var styret derfor innstilt på å bruke inntektene fra salg av tørkeloftene til dette. Etter at styret har innhentet pris har det imidlertid vist seg å være så kostbart (1.4 mill NOK) at det vil være behov for ytterligere låneopptak og dermed økte fellesutgifter.
- Potensialet for utbygging er mindre enn antatt. Plan og bygningsetatens anbefaler en minimumshøyde på 4 meter for at råloftet skal være egnet til boligformål. Våre tørkeloft er 2,95. Dette legger sterkt press på de søknadsppliktige tiltakene. Det blir vanskeligere å skape gode boareal og få god økonomi i utbyggingen uten større fasadeendringer som påbygg på taket / takoppløft. Uten dette vil tørkeloftene i D oppgangene være for små til utbygging.

## Konklusjon

Det er klart at loftsutbyggingen har større bygningsmessige og økonomiske konsekvenser enn man så for seg i 2017. Mye arbeid gjenstår, i tillegg er potensialet for utbygging mindre.

Fellesskapet må bruke betydelige beløp på fagkyndig utrednings- og prosjekteringsarbeid før det kan bygges ut. Sammen med kravet om ABA gjør det at en utbygging ikke kan gjennomføres som forutsatt i 2017, om at fellesskapet ikke skal ha kostnader ifm. utbyggingen.

Etter å ha rådført seg med OBOS foreslår styret å avslutte utbyggingssaken ved å trekke tillatelsen om utsalg og utbygging av tørkeloftene.

### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas

### **Vedtak**

Tillatelsen om å selge ut tørkeloftene trekkes tilbake.

Antall stemmer for vedtak: 32

Antall stemmer mot: 16

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **13. Endring av tekst i husordensreglene for bruk av vaskekjeller**

Fremmet av: Styret

Tekst i husordensregler om bruk av vaskekjeller endres til:

Vaskemaskinene og tørketrommelen brukes etter følgende skift alle dager:

fra kl 07.00 til kl 10.00

fra kl 10.00 til kl 13.00

fra kl. 13.00 til kl 17.00

fra kl. 17.00 til kl 19.00

fra kl 19.00 til kl 22.00

For å reservere vaskemaskin og tørketrommel, må man skrive navnet sitt på listene på vaskeriet. Dersom ikke vasketiden er benyttet innen 30 min etter at den er startet, kan vasketiden tas i bruk av andre mot oppføring på listen som vanlig

For bruk av vaskeriene vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske i andres vasketider. Egne klær og vaskemidler må alltid fjernes slik at rommet er ryddet etter endt vasketid. Gå ikke ut av vaskerommet, selv ikke for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. All banking skal skje på den plass som er gjort i stand til dette bruk. Tørkeplassen ute skal ikke brukes søn- og helligdager. På disse dager må heller ikke snorer henge oppe.

Tøy må ikke henges opp utendørs fra kl 19.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen. Retten til bruk av tørkeplassene følger i tur retten til bruken av vaskeriene.

### **Vedtak**

Tekst i husordensreglene om bruk av vaskekjeller endres.

Antall stemmer for vedtak: 39

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 9  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 14. Valg av Delegert til OBOS generalforsamling

Helge Langvatn foreslås som delegert til OBOS' generalforsamling.

##### Vedtak

Helge Langvatn velges som delegert til OBOS' generalforsamling.

Antall stemmer for vedtak: 48  
Antall stemmer mot: 2  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 15. Valg av valgkomite

Heidi Vestala og Nils Petter Paulsen foreslås som kandidater til valgkomiteen.

##### Vedtak

Heidi Vestala og Nils Petter Paulsen velges som valgkomite.

Antall stemmer for vedtak: 47  
Antall stemmer mot: 2  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 16. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styreleder: Helge Langvatn

Styremedlem: Jonas Kilmork Vemøy

Varamedlemmer: Øyvind Øverli, Andreas Gøbel, Jørgen Randen Johnson

Protokollen signeres av:

Møteleder: Håvard Pedersen /s/

Protokollvitne: Annicken Michaelsen /s/

Protokollvitne: Rannveig Windingstad /s/

Etter valget på ordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Helge Langvatn	Brochmanns Gate 10 A	2021-2023
Styremedlem	<u>Guillaume William Dupuy</u>	Brochmanns Gate 10 B	2020-2022
Styremedlem	<u>Pernille Lillevand Hem</u>	Brochmanns Gate 8 A	2020-2022
Styremedlem	<u>Jonas Kilmork Vemøy</u>	Brochmanns Gate 8 D	2021-2023
Varamedlem	Øyvind Øverli	Brochmanns Gate 10 C	2021-2022
Varamedlem	<u>Andreas Gøbel</u>	Brochmanns Gate 10 D	2021-2022
Varamedlem	Jørgen Randen Johanson	Brochmanns Gate 10 A	2021-2022

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445667057

## Dokument

### Protokoll årsmøte Bøkkerløkka

Hoveddokument

7 sider

*Initiert på 2021-04-22 15:13:41 CEST (+0200) av Håvard Pedersen (HP1)*

*Ferdigstilt den 2021-04-23 09:08:22 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

### Håvard Pedersen (HP1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

*havard.pedersen@obos.no*

99350474

## Signerende parter

### Håvard Pedersen (HP2)

+4799350474

*Signert 2021-04-22 15:14:13 CEST (+0200)*

### Annicken Michaelsen (AM)

+4793691394

*Signert 2021-04-22 18:21:20 CEST (+0200)*

### Rannveig Windingstad (RW)

+4799498554

*Signert 2021-04-23 09:08:22 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

