

Protokoll fra Generalforsamling 2025 for FAGERHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266287

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 17. juni kl. 18:00 til 20. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 17. juni 2025, Haugerud kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 231.

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.

Under generalforsamlingen foreslo en andelseier at styreleder skulle være møteleder. Hvis man ønsker det må man stemme mot styrets forslag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 165

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner og tellekorps

Valg av to andelseiere til å signere protokollen.

Under det fysiske møtet ble det foreslått at protokollvitnene også fungerte som tellekorps, spesielt knyttet til innlegging av eventuelle fysiske stemmer (stemmesedler).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Frida Hallås og Elisabet Haugan som protokollvitner og tellekorps.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 175

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Under det fysiske møtet påpekte Elisabet Haugan at hun hadde fremmet et krav sammen med over 10% av andelseierne, at det skulle avholdes et rent fysisk møte (uten digital avstemning i tillegg).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 165

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Viser til vedlagte regnskap og styrets redegjørelse/rapport for styreperioden. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2024, og at årsresultatet overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 167

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Endring av vedtekter - Valgkomite

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Valgkomiteens rolle må vedtekstfestes. Det har vist seg å være en utfordring for komiteen å ikke ha mandat eller instruks å arbeide etter.

1. Det foreslås nytt punkt om valg av valgkomite og hva valgkomiteens oppgaver er.

Punkt 9-4 Tilføyes sak om Valg av valgkomite og honorar til disse

Nytt punkt 9-9 Valgkomiteens retningslinjer: Valgkomiteen bør bestå av minst 3 høyst 5 medlemmer med balanse i kjønn og bakgrunn. Funksjonstiden er minimum 1 år og høyst 2 år og velges av generalforsamling. Medlemmer kan gjenvelges.

Valgkomiteens mandat er forankret i instruks (vedlagt).

Valgkomiteens honorar bestemmes av generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling vedtar endringer av vedtekter og instruks for valgkomiteen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 165

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Endring av vedtekter § 8-1 Styret

Styret foreslår en endring i borettslagets vedtekter slik at styreleder velges for en periode på to år, i stedet for ett år som i dag.

§ 8-1 Styret (2)

Endres fra: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, unntatt leder som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

Endres til: Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Hensikten med forslaget er å styrke kontinuiteten i styrets arbeid og sikre en mer stabil og effektiv ledelse over tid. Erfaring viser at ettårige valgperioder kan føre til hyppige utskiftninger og begrenset tid til å sette seg inn i saker, etablere gode rutiner og følge opp tiltak som krever lengre tidshorisont. Dette gjelder særlig for styreleder rollen, som innebærer både overordnet ansvar, tett samarbeid med forretningsfører og tett kontakt med beboere, ansatte, leverandører og offentlige instanser.

En valgperiode på to år vil legge til rette for:

- Bedre kontinuitet i pågående prosjekter og langsiktig planlegging
- Mer forutsigbarhet og trygghet i styrets ledelse
- Redusert tid og ressursbruk på valg og opplæring
- Økt motivasjon og eierskap til rollen for den som velges

Det er allerede mange borettslag som har tilsvarende ordning, nettopp fordi det gir praktiske og organisatoriske fordeler. Samtidig vil det fortsatt være mulig for generalforsamlingen å uttrykke mistillit eller be om endringer dersom det skulle være behov.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar forslaget om å endre vedtektene slik at styreleder velges for to år av gangen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende andre ledd i vedtektenes § 8-1 Styret (2) Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, inkluderer leder. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 149

Antall stemmer mot vedtaket: 33

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Endring av vedtekter - § 8-1 Styret

Forslag til endring i vedtektene – valg av ekstern styreleder -

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene som slår fast at ekstern styreleder kun skal velges på ekstraordinær generalforsamling, og kun dersom det ikke foreligger kompetente kandidater blant beboerne i borettslaget.

Det foreslås å legge til fjerde ledd i § 8-1 styret.

(4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder.

Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling.

Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

Begrunnelse for forslaget

Borettslaget har flere beboere med både relevant erfaring og et sterkt engasjement for nærmiljøet. Når kompetanse finnes internt, mener styret det er naturlig at vi i første rekke velger noen som:

- Kjenner borettslaget og har innsikt i daglige forhold, historikk og prioriteringer
- Har en personlig interesse i borettslagets utvikling og trivsel
- Er lett tilgjengelig for dialog og oppfølging

Valg av ekstern styreleder innebærer en merkostnad for borettslaget, da dette er en innleid tjeneste som gjerne også krever at eksterne prosjektledere og rådgivere må involveres i både små og store prosjekter. Dette er kostnader som kommer i tillegg til honoraret for selve styreledervervet.

Styret mener at bruk av ekstern styreleder i praksis ofte blir en måte å **kjøpe seg fri fra ansvar** snarere enn å styrke styringskompetansen i laget. Erfaring viser at en ekstern ikke alltid tilfører «det lille ekstra», og mangelen på nærhet og eierskap til bomiljøet kan gjøre oppfølging og engasjement mindre effektivt.

Ved å sikre at kompetente kandidater blant beboerne prioriteres, beholder vi lokal kunnskap, engasjement og kostnadskontroll. Dette er særlig viktig i en tid hvor borettslaget står overfor store prosjekter og trenger kontinuitet og eierskap i styrearbeidet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende fjerde ledd i vedtektenes § 8-1 Styret: (4) Dersom det finnes kompetente kandidater blant borettslagets andelseiere, skal disse vurderes og prioriteres ved valg av styreleder. Ekstern styreleder kan kun engasjeres dersom det ikke finnes egnede interne kandidater, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Engasjement av ekstern styreleder gjelder for ett år av gangen, og må vurderes på nytt ved eventuell forlengelse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 44

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Endring av husordensregler pkt 3 Bruk av innvendige fellesområder

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Det henseses søppel mange plasser. Har ikke funnet et punkt i husordensreglene for dette. Punkt 3.1 Bruk av fellesområder bør legges til et punkt om dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt under 3.

3.10 Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder/areal. Hvis dette oppdages, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for å få fjernet dette.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 185

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Endring av husordensregler pkt. 2.3 TV, radio og parabol

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Fagerholt har ikke lenger anlegg fra Get. Husordensreglene må oppdateres med tanke på fibernett installasjoner og at rutere skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

2.3 TV,radio og parabolantenn

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.

2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjenning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Husordensregler pkt. 2.3 endres til Fibernett/parabol

2.3.1 Endres til feil på ditt fibernett, meldes til GlobalConnect.

2.3.2 Endres til Andelseier må ikke gjøre inngrep/reparasjoner på borettslagets fiberkabler uten styrets godkjenning. Tekniske installasjoner som ruter mm. skal følge leiligheten ved eventuell salg.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 175

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Endring av punkt 2.4 Balkonger, vinduer og markiser

Nåværende tekst:

7. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på utestativ søndager/helligdager/1. og 17.mai, julaften og nyttårsaften.

Endres til:

7. Lufting og tørking av tøy på utestativ er tillatt alle dager, også på søndager og helligdager, under forutsetning av at det gjøres på en måte som ikke virker skjemmende eller til sjenanse for naboer.

Dette gjelder også 1. og 17. mai, julaften og nyttårsaften. Vær hensynsfull med mengde og type tøy som henges ut, og unngå tørking av større eller godt synlige tekstiler på disse dagene dersom det er arrangementer eller økt ferdsel i området.

Begrunnelse for endring av bo-regel punkt 2.4.7:

Bakgrunnen for endringen er at mange av de mindre leilighetene i borettslaget har begrenset plass innendørs til tørking av klær. Leilighetene har kun et lite baderom uten tilstrekkelig ventilasjon eller plass til tørkestativ. I tillegg har enkelte vaskerier i borettslaget ikke lenger tørkerom eller tørkeskap tilgjengelig, noe som gjør det utfordrende for beboere å få tørket klær på en praktisk og hygienisk måte.

Å tillate utendørs tørking på søndager, helligdager og spesielle høytidsdager gir alle beboere lik tilgang til nødvendige tørkemuligheter – uavhengig av boligstørrelse eller vaskeri-utstyr. Samtidig har vi lagt inn en formulering som oppfordrer til hensynsfull bruk og tilpasning etter situasjonen, for å ivareta trivsel og det visuelle uttrykket i borettslaget.

Under fysisk møte kom det et benkeforslag, om å beholde forbud 1.mai, 17.mai, Julaften og Nyttårsaften. Dette legges inn som et alternativ forslag, men først stemmer man over om man ønsker endring i det hele tatt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 139

Antall stemmer mot saken: 49

Antall blanke stemmer: 43

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen godkjenner å endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen godkjenner å endre punkt 7. i pkt. 2.4 Balkonger, vinduer og markiser som foreslått i forslaget, men opprettholder forbud 1.mai, 17.mai, Julaften og Nyttårsaften.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 103

Antall stemmer for vedtak 2: 58

Antall blanke stemmer: 43

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Endring av husordensregler pkt. 3.2 Bruk av boligen

Etter tilbakemelding fra beboere som selv ikke ønsker å fremme forslag tar styret dette problemet på alvor og fremmer saken.

Styret foreslår å legge til i punkt punkt 10 i pkt. 3.2 bruk av boligen i borettslagets husordensregler.

10. Orden og sikkerhet i leilighet og på balkong

Alle beboere plikter å holde egen leilighet og balkong ryddig og fri for søppel, lagrede gjenstander og annen oppsamling som kan utgjøre en brannfare, tiltrekke skadedyr eller være til hinder for vedlikehold og sikkerhet i bygget.

Oppsamling av store mengder eiendeler – helsetruende og brannfarlig oppbevaring – er ikke tillatt. Dette er særlig viktig av hensyn til **brannsikkerhet**, godt inneklima og trivsel for alle som bor i borettslaget.

Dersom man har behov for mer lagringsplass, finnes det muligheter for å leie eksterne lokaler, eller man kan settes på venteliste for å leie en ekstra bod dersom borettslaget har ledig kapasitet.

Ved godt **begrunnet mistanke om alvorlige brudd** på denne regelen, har borettslaget rett til å kreve inspeksjon av boenheten. Beboer vil bli varslet på forhånd, og eventuell inspeksjon skal gjennomføres på en respektfull og hensynsfull måte.

Begrunnelse for godkjenning

Dette forslaget fremmes for å:

- Styrke **brannsikkerheten** i borettslaget, i tråd med gjeldende forskrifter og HMS-ansvar.
- Forebygge problemer knyttet til **skadedyr, lukt og uheldig inneklima** som kan påvirke andre beboere og beboere selv.
- Ivareta **bygningmessig vedlikehold og framkommelighet**, inkludert tilgang for brannvesen og driftspersonell ved behov.
- Gi beboere med lagringsbehov informasjon om **alternative løsninger**, fremfor å bruke bolig/balkong som lager.
- Gi styret et nødvendig verktøy for å kunne gripe inn **ved alvorlige avvik**, samtidig som personvernet og varsling ivaretas.

Forslaget er i tråd med formålet i borettslagsloven § 5-11, som åpner for at husordensreglene kan gi nærmere bestemmelser om bruk av boligen og hensynet til fellesskapet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Endre husordensregler og legge til punkt 10. i pkt. 3.2 Bruk av boligen som beskrevet i forslaget



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **153**

Antall stemmer mot vedtaket: **31**

Antall blanke stemmer: **47**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Ulovlig tilkobling av luftavtrekk til ventilasjonssystemet

Fremmet av: Mohammed Jawad Al-Huseini

Siden jeg flyttet inn for omtrent tre år siden, har jeg gjentatte ganger klaget til styret om at enkelte naboer har koblet sine kjøkken- og baderomsavtrekk direkte til det felles ventilasjonssystemet. Dette er, etter hva jeg forstår, ikke tillatt og skaper betydelige problemer for både meg og sannsynligvis andre beboere.

Konsekvensene av denne praksisen inkluderer:

Matos og røyk fra naboers matlaging sprer seg inn i andre leiligheter.

Høy luftfuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til muggsopp og andre fuktproblemer.

Ubehagelig lukt, inkludert røyklukt (som for eksempel hasjrøyk), som kan forringe bokvaliteten betydelig.

Styrets håndtering:

Styret har tidligere undersøkt saken og identifisert hvilke leiligheter som har ulovlig tilkoblet avtrekk til ventilasjonssystemet. Til tross for dette har det ikke blitt iverksatt noen tiltak for å rette opp problemet. Ingen har fått pålegg om å koble fra, og det har heller ikke vært noen sanksjoner mot dem som bryter reglene.

Forslag til vedtak

Forslag: Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende tiltak: 1. En tydelig bestemmelse om at tilkobling av luftavtrekk til felles ventilasjonssystem er forbudt. 2. Pålegg om at ulovlige tilkoblinger må fjernes innen en fastsatt frist. 3. Innføring av sanksjoner, for eksempel bøter, for de som ikke følger reglene. Jeg ber generalforsamlingen om å ta dette problemet på alvor og sørge for at nødvendige tiltak blir iverksatt for å opprettholde god bokvalitet for alle beboere .

Styrets innstilling

Det finnes allerede et punkt i Fagerholt Borettslags bo-regler som heter:

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.

Styret foreslår å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nye underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.

1a. Styret kan med kort varsel pålegge beboere å gi adgang til leiligheten for kontroll av tekniske installasjoner og ventilasjon. Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret i henhold til borettslagsloven vurdere begjæring om tvangssalg.

Begrunnelse: Bruk av avtrekksvifter koblet til felles avtrekks kanaler er forbudt da det skaper ubalanse i ventilasjonen, kan gi tilbakeslag av lukt og fukt til andre boenheter, og øker risikoen for brann.

Styret har erfart flere brudd på denne regelen, men har i dag kun mulighet til å gi advarsler. En sanksjonsmulighet vil gjøre regelverket mer effektivt og lettere å håndheve, samtidig som det bidrar til bedre inneklima og brannsikkerhet for alle beboere.

Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme for endringer i bo-reglene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner å utvide punkt 2.2 i bo-reglene med nytt underpunkt 1a, for å tydeliggjøre sanksjoner ved brudd på forbudet mot avtrekksvifter tilknyttet felles luftekanaler.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 174

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Innglassing av markterrasser – presisering av ansvar

Saken ble først behandlet i 2017, men utsatt for nærmere utredning. I 2018 ble det vedtatt at andelseiere i første etasje kan søke om innglassing, forutsatt at de selv har fullt ansvar for etablering, vedlikehold, skader og eventuell gjenoppbygging. I 2020 understreket styret at samme regler bør gjelde uavhengig av etasje.

Behov for presisering:

Etter tilfeller der innglassing på bakkeplan har kollapset – og borettslaget har måttet dekke kostnader grunnet uklare avtaler og leverandørkonkurs – ønsker styret nå å tydeliggjøre ansvar.

Forhold som gjelder markterrasser:

Leiligheter i første etasje har andre konstruksjonsforhold og er mer utsatt for vær, temperatur og bevegelse i bakken. Dette øker risikoen for skader som ikke nødvendigvis dekkes av forsikring etter utløpt garanti.

Styrets presisering:

- Andelseier har rett til å søke om innglassing av markterrasse.
- Alt ansvar for etablering, vedlikehold, skade (som ikke dekkes av forsikring), rivning og kostnader ligger hos andelseier.
- Borettslaget er ikke ansvarlig for skader/utgifter dersom forsikringen ikke gjelder.
- Skader som dekkes av borettslagets forsikring håndteres som normalt.
- Styret får fullmakt til å oppdatere og bruke nødvendige avtaler og retningslinjer.

Mulig fremtidig tiltak:

Styret oppfordrer beboere til å fremme forslag om utredning av felles underlag (f.eks. betongfundament) for markterrasser. Dette kan sikre bedre og likere forutsetninger. Styret stiller seg positive til en slik utredning dersom generalforsamlingen ønsker det.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å opprettholde vedtak av 2018 frem til det eventuelt foreslås å utrede felles underlag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å opprettholde og presisere vedtaket fra 2018, i tråd med styrets innstilling.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 150

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 61

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Kameraer i alle etasjer

Fremmet av: Aurora Moen Raanaas

Med tanke på all ugagn som har skjedd i det siste, så skulle jeg ønske at det var fler overvåkningskameraer i alle etasjer i høyblokkene. For det driver tydeligvis å lusker folk rundt etter godsaker. Og med tanke på at det er mange med rullestoler og barnevogner av stor verdi som er sårbare til hærverk.

Styrets innstilling

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag kameraovervåkning på flere steder, blant annet i heisene i høyblokkene og enkelte fellesarealer. Forslagsstiller ønsker ytterligere overvåkning for å redusere uønsket ferdsel og skape økt trygghet for beboerne.

Styrets vurdering: Styret deler ønsket om trygghet og sikkerhet, men en full utvidelse av kameraovervåkningen til samtlige etasjer vil medføre høye investerings- og driftskostnader. Det vil bety å installere 2 kameraer i hver etasje pr. 4 høyblokker, som er 112 kameraer til sammen.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å vurdere målrettede tiltak der behovet er størst – særlig i og rundt inngangspartiene, som er spesielt utsatt for uønsket ferdsel. Ved å prioritere kameraovervåking på disse stedene, vil vi samtidig kunne dekke et større område – for eksempel områder rundt søppelstasjoner og andre fellesarealer hvor det ofte oppstår utfordringer. Dette vil kunne gi bedre oversikt og trygghet med mer presis ressursbruk.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar å gå videre med en utredning av muligheten for å etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer. Dette gjelder særlig inngangspartier som er utsatt for uønsket ferdsel, samt tilstøtende områder som søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret vil utrede lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen ved neste anledning.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 45

Antall stemmer mot saken: 142

Antall blanke stemmer: 44

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Flere overvåkningskameraer

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt etablere målrettet kameraovervåking i fellesarealer med særskilte utfordringer, herunder inngangspartier, søppelstasjoner og andre relevante uteområder. Styret skal vurdere lovlighet og praktisk gjennomføring, og legge saken frem for generalforsamlingen før endelig beslutning tas.

Antall stemmer for vedtak 1: 25

Antall stemmer for vedtak 2: 132

Antall blanke stemmer: 44

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

15. Forslag til generalforsamling i Fagerholt borettslag 14.mai

Fremmet av: Elisabet Haugan

Forslag til sak som fremmes for generalforsamlingen i Fagerholtet borettslag:

Tittel: Utrede bytte av forretningsfører – vurdering av alternative større private aktører

Forslagsstiller: Elisabet Haugan

Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

Begrunnelse for forslaget:

1.Behov for sammenligningsgrunnlag og markedsundersøkelse

OBOS har vært borettslagets forretningsfører i en årrekke uten at det er gjort noen reell vurdering av alternativer. For å sikre at borettslaget får den beste og mest kostnadseffektive forvaltningen, er det naturlig å gjøre en markedsundersøkelse og hente inn tilbud fra andre aktører.

2.Kostnadseffektivitet og åpenhet

Flere private aktører tilbyr i dag konkurransedyktige priser på forretningsførselstjenester. En utredning kan avdekke muligheter for lavere kostnader og/eller bedre innhold i tjenestene for samme pris.

3.Opplevd standardisering og lav tilpasning i boligbyggelagene

OBOS og andre boligbyggelag opererer ofte med standardiserte løsninger som ikke nødvendigvis er tilpasset de faktiske behovene i vårt borettslag. Private aktører kan ofte tilby mer skreddersøm, og ha sterkere kundefokus.

4.Digitalisering og kundeservice

Enkelte større private aktører har kommet lengre enn OBOS på områder som digital kommunikasjon, brukervennlige portaler og tilgjengelighet for beboere. Dette kan gi bedre beboeropplevelse og mindre administrasjon for styret.

5.Risikospredning og uavhengighet

OBOS er både forretningsfører, og ofte leverandør av andre tjenester. Dette gir konsentrasjon av makt og avhengighet, og kan svekke styrets og borettslagets forhandlingsposisjon. Et bytte til en nøytral og spesialisert aktør kan styrke vår kontroll og uavhengighet.

6.Profesjonalisering av tjenestene

Mange private aktører har høy kompetanse på eiendomsforvaltning og tilbyr egne rådgivere innenfor økonomi, jus, teknisk forvaltning m.m. Det kan være gunstig å vurdere slike tilbud opp mot dagens løsning.

Oppsummering:

Formålet med forslaget er ikke nødvendigvis å si opp avtalen med OBOS, men å sørge for at borettslaget som fellesskap får et godt beslutningsgrunnlag basert på fakta og sammenligninger. En utredning vil gi styret og generalforsamlingen et bedre grunnlag for å vurdere hva som er best for borettslagets økonomi, drift og utvikling.

Med vennlig hilsen

Elisabet Haugan

Leilighet 13002

DD 100

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om å sikre at borettslaget får best mulig tjenester til riktig pris, og vi mener det er positivt med engasjement rundt forvaltningen av borettslaget. Samtidig er det styrets vurdering at tidspunktet for en slik utredning ikke er hensiktsmessig nå, og vi vil derfor be om at forslaget ikke pålegges av følgende grunner:

Vi står foran flere store og krevende prosjekter

Borettslaget er i gang med omfattende arbeid, blant annet fasade rehabilitering og oppfølging av tiltak etter energi kartlegging. Disse prosessene krever kontinuitet og god kjennskap til både økonomien og den tekniske historikken i laget. OBOS kjenner Fagerholt borettslag godt, og selv om vi benytter andre leverandører på enkelte prosjekter, kan OBOS fortsatt være en viktig støttespiller.

Etablerte systemer og arbeidsrutiner fungerer godt

Styret og mange beboere er godt innarbeidet i bruken av OBOS sine digitale verktøy, særlig Vibbo-plattformen og Styrevernet. Disse løsningene gir god oversikt, enkel tilgang til informasjon og effektiv kommunikasjon. Systemene fungerer stabilt og dekker borettslagets behov. Et bytte av forretningsfører vil kunne medføre opplæringsbehov, overgangs utfordringer og uro i en tid hvor vi har behov for ro og struktur.

Styret har allerede vurdert alternativer

Styret har tidligere undersøkt muligheten for å bytte forretningsfører, og vet at det finnes alternative aktører. Disse er imidlertid ikke nødvendigvis større eller rimeligere enn OBOS. I dag benytter vi kun OBOS som forretningsfører, mens vi aktivt henter inn tilbud på andre tjenester der det er hensiktsmessig. Valgene som tas, gjøres etter nøye vurdering – både på pris, kvalitet og erfaring. Borettslaget har erfart at det ikke alltid er de billigste løsningene som er de beste.

Begrenset styre kapasitet til omfattende utredning

En full utredning av alternative forretningsførere vil kreve tidkrevende arbeid – som innhenting og sammenligning av tilbud, vurdering av vilkår og møter med aktører. Dette kommer i tillegg til en allerede høy arbeidsbelastning i styret. Derfor må ressursene prioriteres dit de trengs mest akkurat nå.

Reforhandling er allerede mulig

OBOS tilbyr fleksible avtaler, og vi har en åpen dialog om tilpasninger ved behov. Dette gir oss mulighet til å reforhandle tjenestene uten at vi må gjennomføre et omfattende bytte av forretningsfører.

Ingen dokumentert misnøye eller påvist behov for bytte nå

Styret er ikke kjent med bred misnøye blant beboerne når det gjelder dagens forvaltning. OBOS leverer stabile, ryddige og faglig gode tjenester. Vi utelukker ikke en vurdering av forretningsfører i fremtiden, men det bør skje på riktig tidspunkt og basert på et klart behov. I dagens situasjon er det viktigst å sikre stabilitet og gjennomføringsevne i de pågående og kommende prosjektene.

Først stemmer man over om man ønsker en slik endring eller ikke, deretter tar man stilling til hvordan dette eventuelt skal håndteres.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 69

Antall stemmer mot saken: 101

Antall blanke stemmer: 61

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag til vedtak: Styret i Fagerholtet borettslag pålegges å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. I denne utredningen skal det spesielt vurderes større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og tilpassede løsninger for vårt borettslag. Styret skal legge frem resultatet av utredningen og eventuell anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak 2:

Styret i Fagerholtet borettslag gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre en utredning av alternative forretningsførere til OBOS. Dersom styret anser tidspunktet som riktig, skal utredningen særlig omfatte større, profesjonelle private forvaltningsaktører som kan tilby konkurransedyktige priser, bedre kundeservice, høyere grad av digitalisering og mer tilpassede løsninger for vårt borettslag. Resultatet av utredningen, samt eventuell anbefaling, legges frem for generalforsamlingen ved første hensiktsmessige anledning.

Antall stemmer for vedtak 1: 47

Antall stemmer for vedtak 2: 102

Antall blanke stemmer: 61

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

16. Varmepumper i oppganger

Fremmet av: André Bohnhorst-Solberg

I dag så er det store forskjeller på temperatur i oppgang mot temperatur i leiligheter. Det gjør at inngangsdører bøyer seg litt og luft fra gangen kommer inn i leilighetene. I kald periode blir leiligheter unødige kjølt ned, og i varme perioder unødige varmet opp.

Installering av varmpumper i oppganger vil skape bedre balanse i temperatur, holde betongen riktigere temperert i kalde og varme perioder.

Det vil også gjøre at luft som trekkes inn igjennom det elektriske rør-nettet har jevnere temperatur med det som er i leilighetene.

Konsekvens vil være noe økt energiforbruk på felleskostnader, og noe lavere energiforbruk på de enkelte leilighetene. Varmepumper gir typisk rundt 3 KW varme eller kjøling ut ved bruk av 1 KW.

I forslaget ønsker jeg å advare litt mot å inngå tunge service-kontrakter som gjerne følger med tilbud på slik innstallering. Jeg har kollegaer som har hatt varmpumper i mange år som fortsatt fungerer fint uten årlig ekstra-regning/Service. Jeg har kjøleskap, som i praksis er varmepumpe, som fungerer utmerket uten årlig besøk av mer og mindre ufaglærte. Sânt bør avklares samtidig med kjøp for å holde driftskostnader nede.

Varmepumper har noe støy, spesielt rundt ytterdelen av varmepumpen. Ytterdelen bør plasseres i litt trygg avstand fra leiligheter, eller med ekstra støyvern dersom dette ikke er mulig.

Styrets innstilling

Vi deler forståelsen av at temperaturforskjeller i oppgangene kan påvirke bo komforten, og vi har gjort en grundig vurdering av forslaget.

Styret anbefaler imidlertid at forslaget **ikke vedtas på nåværende tidspunkt**, med bakgrunn i følgende forhold:

- **Økonomiske hensyn:** Installering av varmpumper i oppgangene vil innebære betydelige investeringskostnader samt fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter. Estimert kostnad totalt 1,8 mill kun for anskaffelse av pumpene.

- **Energi kartlegging:** Borettslaget har nylig gjennomført en energi kartlegging. I fremtidige prosjekter vil vi ta denne i betraktning når vi vurderer videre prosjekter.
- **Helhetlig prioritering:** Borettslaget står foran andre større og nødvendige prosjekter, blant annet rehabilitering av fasadene. Styret vurderer det som mer hensiktsmessig å bruke tilgjengelige midler på tiltak som allerede er definert som kritiske for bygningsmassen.
- **Alternativt tiltak:** Styret vil på et senere tidspunkt vurdere enklere og mer kostnadseffektive tiltak, som for eksempel å montere dører i vindfangene. Dette kan gi bedre temperaturkontroll og redusert trekk uten store investeringer.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler styret at generalforsamlingen **stemmer imot forslaget slik det foreligger.**

Avstemning i saken:

 **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 23

Antall stemmer mot saken: 163

Antall blanke stemmer: 45

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Installering av varmpumper i oppganger for å sikre jevnere temperatur i leiligheter kalde og varme perioder av året.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede det foreslåtte tiltaket, herunder vurdere det opp mot andre relevante løsninger. Resultatet av utredningen legges frem for generalforsamlingen på et hensiktsmessig tidspunkt før eventuell videre beslutning.

Antall stemmer for vedtak 1: 12

Antall stemmer for vedtak 2: 124

Antall blanke stemmer: 45

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

17. Honorar til komiteer og utvalg

Fremmet av: Hæge Ommundsen

Det foreslås sosialutvalg og tunutvalg i tillegg til valgkomiteen. Det nedlegges mange arbeidstimer i de forskjellige utvalg og komiteer. Det er på tide med et generalforsamlingsvedtak at de som stiller opp og legger ned mange arbeidstimer i slike utvalg og komiteer, bør honoreres. Det vil da muligens bli lettere å rekruttere til positiv deltakelse.

Forslag til vedtak

Medlemmer av utvalg og komiteer, bør få et minstehonorar for sin deltakelse. Styret foreslår summen.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til valgkomiteen

Styret foreslår at valgkomiteen tildeles en godtgjørelse for arbeidet i inneværende periode.

Å sitte i valgkomiteen i Fagerholt borettslag er en krevende oppgave. Det handler ikke bare om å finne kandidater, men å finne de riktige kandidatene – personer som både har kompetanse, tid og motivasjon til å påta seg styreverv. I tillegg mottar komiteen mange forslag og innspill fra beboere, og det er ofte sterke meninger og stort engasjement knyttet til hvem som bør sitte i styret. Dette fører til mange henvendelser og vurderinger rundt samme saker, og gjør arbeidet både mer omfattende og tidkrevende.

Valgkomiteen har i denne perioden vist stor innsatsvilje og tålmodighet i sitt arbeid, og styret mener det er riktig å honorere dette.

Styrets innstilling: Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at komiteer honoreres. Generalforsamlingen godkjenner at Valgkomiteen tildeles en samlet godtgjørelse på kr 30 000,- til fordeling for sitt arbeid i perioden 2024-2025.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 128

Antall stemmer mot vedtaket: 55

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. Valg av tillitsvalgte

Å sitte i styret er et viktig ansvar. Det krever engasjement for fellesskapet og vilje til å arbeide for borettslagets beste. Styret bør speile mangfoldet i beboermassen og være åpent for nye perspektiver og initiativ.

Tillitsvalgte må ta beslutninger med respekt, helhetssyn og langsiktig tanke. Slik skaper vi et inkluderende og trygt bomiljø – sammen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:

3. Bjørn Lycke (Ekstern)

1. Jeanette H. Nilsen, innstilt av valgkomiteen
2. Øyvind Stabell (Ekstern)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen (131 stemmer)

Følgende stilte til valg:

1. Jan Erik Knutsen, innstilt av valgkomiteen
2. Bjørn Lyche (ekstern)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

- 4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen (120 stemmer)
- 1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen (133 stemmer)
- 2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen (118 stemmer)
- 3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen (115 stemmer)

Følgende stilte til valg:

- 4. Karlo Pettersen, innstilt av valgkomiteen
- 1. Vebjørn Riis Hallås, innstilt av valgkomiteen
- 2. Sarmad Waheed Saeed, innstilt av valgkomiteen
- 3. Anne Strand, innstilt av valgkomiteen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

- 3. Annie Haaland (110 stemmer)
- 2. Drazen Mrvac (128 stemmer)
- 1. Hæge Ommundsen (119 stemmer)
- 4. Unni Snilsberg (125 stemmer)

Følgende stilte til valg:

- 5. Kari Gjersum
- 3. Annie Haaland
- 2. Drazen Mrvac
- 1. Hæge Ommundsen
- 4. Unni Snilsberg

Tunutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

- 4. Anne Mari Endresen G-tunet (125 stemmer)
- 2. Frida Hallås E-tunet (120 stemmer)
- 5. Stein Johansen G-tunet (126 stemmer)
- 3. Berit Narten F-tunet (125 stemmer)
- 1. Inger Sletmoen E-tunet (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:

- 4. Anne Mari Endresen G-tunet
- 2. Frida Hallås E-tunet
- 5. Stein Johansen G-tunet
- 3. Berit Narten F-tunet
- 1. Inger Sletmoen E-tunet

19. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 660.000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår et samlet styrehonorar på 660 000 kroner for perioden. Dette beløpet er nøye vurdert og reflekterer både arbeidsmengden, ansvaret og kompleksiteten i arbeidet styret har stått i det siste året.

Vi ønsker å være åpne og tydelige på hvorfor dette honoraret foreslås:

Omfang og arbeidsmengde

Styret har lagt ned betydelig med tid i perioden – langt utover det som kan betegnes som frivillig innsats. Det gjelder både løpende drift, vedlikehold, økonomisk oppfølging og ikke minst arbeidet med prosjekter som gir verdifullt løft for borettslaget.

Kompetanse og ansvar

Å sitte i styret innebærer et stort ansvar. Vi forvalter fellesskapets verdier og tar avgjørelser som påvirker både bomiljø og økonomi. Flere av oss har relevant erfaring fra ledelse, økonomi og drift, og denne kompetansen har blitt aktivt brukt for å sikre god forvaltning, effektiv drift og gode prosesser i dialog med leverandører, kommunen og andre aktører.

Forventninger og tilgjengelighet

Vi er tilgjengelige for beboere året rundt – både på e-post, telefon og ved akutte situasjoner. Det forventes at vi stiller opp raskt når noe haster, og at vi har oversikt over alt fra tekniske anlegg til budsjett, HMS og konflikthåndtering.

Sammenlignbare borettslag

Honoraret er sammenlignbart med tilsvarende borettslag i størrelse og kompleksitet. Det er viktig at honoraret speiler realitetene i arbeidet – ikke for å berike, men for å anerkjenne innsatsen og gjøre det bærekraftig å ha et kompetent og engasjert styre over tid.

Vi håper dere støtter forslaget og ser verdien av et styre som står på for fellesskapet.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 660.000,-



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **138**

Antall stemmer mot vedtaket: **37**

Antall blanke stemmer: **56**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. 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:

Vebjørn Hallås (114 stemmer)

Jeanette Nilsen (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vebjørn Hallås

Elisabet Haugan

Jeanette Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lilas al Taoyl (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lilas al Taoyl

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Anders Thorud /s/
Møteleder og protokollfører

Frida Hallås /s/
Protokollvitne

Elisabet Haugan /s/
Protokollvitne