

Protokoll

Generalforsamling 2025

Det ble avholdt digital generalforsamling i Haraløkka Borettslag (org.nr. 950311649)
23-05-2025 - 09:00

Antall deltakere: 222 av 408

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Som møteleder foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 194 for, 1 i mot og 27 blank

1.2. Valg av protokollfører

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Som protokollfører foreslås Norian v/Magnus Arneberg-Bauer

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 195 for, 1 i mot og 26 blank

1.3. Valg av protokollvitne

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Som protokollvitne foreslås Monica Hopaneng og Ted Lier

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 177 for, 4 i mot og 41 blank

1.4. Registrering av stemmeberettigede **Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)**

Forslag til vedtak:

Det foreslås at innkomne skriftlige og digitale stemmer registreres som antall stemmer

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 206 for, 2 i mot og 14 blank

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet **Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å godkjenne innkallingen og avholdelsen av møtet

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 198 for, 6 i mot og 18 blank

2. Styrets årsrapport for 2024-2025 **Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)**

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport 2024-2025 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 172 for, 4 i mot og 46 blank

3. Årsregnskap for 2024 **Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)**

Forslag til vedtak:

Årsregnskap for 2024 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 180 for, 3 i mot og 39 blank

4. Budsjett for 2025 **Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)**

Forslag til vedtak:

Styrets budsjett for 2025 tas til etterretning

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 172 for, 5 i mot og 45 blank

5. Godtgjørelse til styret

Vi ser at styrehonorar i Haraløkka borettslag ligger lavere enn boliglag på samme størrelse. Vi ønsker derfor å justere styrehonoraret til kr. 450 000,-. I tillegg anmoder vi om en godtgjørelse på kr. 100 000,-, da arbeidsmengden i denne perioden har vært betydelig høyere enn normalt, og har i stor grad overskredet det som kan anses som "vanlig drift". Det er et betydelig vedlikeholdsetterslep i borettslaget, som det sittende styret har tatt tak i.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

5.1. Styrehonorar for periode 2024-2025

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr. 450 000,- godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 153 for, 32 i mot og 37 blank

5.2. Godtgjørelse i tillegg til styrehonorar

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
godtgjørelse på kr. 100 000,- godkjennes.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 94 for, 75 i mot og 53 blank

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har fram til dette møte bestått av:
Styreleder Terje Mork På valg 2026
Styremedlem Tommy Jensen På valg 2025
Styremedlem Jeanette Askautrud På valg 2026
Styremedlem Kim Andre Aarnes På valg 2025
Varamedlem Ida Kristensen På valg 2025

6.1. Valg av styremedlemmer

Thor Sletten er pensjonert ungdomsskolelærer, 76 år, flyttet til Haraløkka brl oktober -24 og regner med å bli boende her permanent. Av relevant erfaring for styrearbeid, nevner jeg:

- Tidligere styreleder Ensjøveien 29 brl.
- Tidl. styre-/varamedlem Bjelbølstølen hyttesameie, Beitostølen.
- Tidl. varamedl. Skullerudskogen 2 boligsameie
- Tidl. i valgkom. i samme boligsameie.
- Nåværende styremedl. i Glennetoppen hyttevel, Skiptvet.
- Tidl verneombud v/Fossumberget skole, Oslo (5 år)
- Tidl. hovedverneombud Nordseter skole, Oslo (10 år)
- Tidl. hovedverneombud i Utdanningsetaten Oslo (10 år) med tilsynsansvar for 38 grunnskoler i Oslo sør/øst.
- Tidl. tillitsvalgt i lokallag av Utdanningsforbundet Oslo (tidligere Oslo lærerlag)

Ifm styreverv og HMS-arbeid har jeg gjennomgått ulike kurs, og dersom jeg blir valgt inn i styret, er jeg mest interessert i å jobbe med HMS, men er åpen for andre oppgaver dersom kompetansen tilsier det.

(Er ellers hobbymusiker, spiller i to ulike orkestre og er styremedl. i et av dem).

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Thor Sletten og Kim Andre Aarnes som styremedlem for 2 år

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 167 for, 12 i mot og 43 blank

6.2. Valg av varamedlem

Monica har tidligere vært styremedlem i Haraløkka borettslag fra 2019-2022.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Monica Hopaneng som varamedlem for 2 år

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 170 for, 9 i mot og 43 blank

7. Informasjon vedrørende fasaderehabiliteringen

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboerne

Styret fikk et mandat fra beboerne om å utrede fasaderehabiliteringen (**FRHB**) av borettslaget på **GF** (generalforsamling) i mai **2017**. Det å legge frem resultatet til avstemning har blitt utsatt flere ganger bla. p coronaepidemien, inflasjon, statlige støtteordninger ol. Nåværende styreleder har jobbet med prosjektet siden **2019**, og styret gleder seg til å kunne til å legge frem resultatet til avstemning på **EGF** (Ekstraordinært generalforsamling) i løpet av **2025**. Tentativt i begynnelsen av **2026**.

På bakgrunn av **ENØK**-rapporten styret bestilte fra rådgivende ingeniørfirmaet K. Apeland (*se nettsiden vår haralokka.no under fanen «Oversikt Vedlikeholdsplan»*), så ser vi at det ikke lengre er noen grunn til å vente. Det er ingenting som tyder på at støtteordningene vil bli bedre i den nærmeste fremtid. Det er partier på begge sider av det politiske spekteret, som er imot vesentlige økninger av disse.

Blokkene i Haraløkka har i dag energimerking **F**, Energimerking **G** er det laveste nivået.

Prosjektet som vil bli lagt frem til avstemning på **EGF** enten i slutten av **2025**, eller i begynnelsen av **2026** inneholder følgende:

1.Nye fasadeplater og/eller tegl (*beboerne kan velge mellom disse på EGF*)

2.Ny isolasjon av vegger

3.Skifte av alle vinduer og balkongdører

4.Isolasjon av kjellerveggene opp mot første etasje og drenering

5.Nytt callinganlegg og inngangsdører

6.Skifte av takrenner og nedløpsrør

Kostnadsrammen ligger på mellom **250** (*tegl*) og **210** (*plater*) millioner. Noe som tilsvarer en antatt økning i felleskostnader på mellom **2800-3400** kr. pr. mnd. Anslaget er regnet ut ifra en rente på **5%** over **30** år, og inneholder ett slingsringsmonn på **15%** til uforutsette utgifter. Tiltakene over vil ta oss opp til energimerke **D**. **ENØK**-rapporten viser følgende fremtidige senarioer:

Energimerke C: Vi må etterisolere takene samt bygge ett nytt ventilasjonsanlegg. Estimert kostnad ca. **88** mil. (*2025 pris*)

Energimerke A: Installering av varmpumpe/fjernvarme. Estimert kostnad ca. **63** mil. (*2025 pris*).

Tiltakene over (*C og A*) vil ikke lagt frem for avstemning på den ovennevnte **EGF**. Kunnskap borettslaget nå har pga. ENØK-rapporten legger grunnlaget for mulige fremtidige prosjekter. Dvs, at dersom det blir flertall for den planlagte fasaderehabiliteringen (*punkt 1-6*), så kan borettslaget om **10-20** år stemme over tiltak som kan gi oss energimerking **C** og/eller **A**.

ENØK-rapporten

Hovedkonklusjonen fra enøkrapporten viser at det kun er etterisolering av kjellervegger, og utskifting av vinduer og balkongdører som gir positiv nåverdi i henhold til fremtidige energipriser. Disse er som styringsrenten, og derav svært vanskelig å forutsi. Positiv nåverdi betyr at tiltaket sparer inn strømavgifter i forhold til hva tiltakene koster i henhold til levetiden.

Enova gir tilskudd dersom borettslaget oppnår minst **20%** besparelse av strøm. For oss ca. **1,3** mill. kilowattimer. **Enova** dekker da **30%**, og opp til maks **10** mill. **20%** energi besparelse kan oppnås ved f.eks. skifte av vinduer og balkongdører. Samt etterisolering av kjellervegger og gavler (*kortsiden av blokkene*). Oslo kommune gir støtte til skifte av vinduer på opptil **20%**. Maks **2** mill. pr. borettslag.

Totalt vil borettslaget kunne søkes om støtte på opptil **12** mil. Reglene for støtteordningene endres regelmessig, så det er svært vanskelig å forutsi hvor mye støtte vi muligens kan motta.

Via EØS-avtalen så kommer det regelmessig krav fra EU om energiøkonomisering. Den norske stat har foreløpig ikke levert støtteordninger som samsvarer med disse kravene. Under finner dere hovedpunktene (*med forbehold*) fra det siste bygningsenergidirektivet:

1. Alle boligbygg foreslås å oppnå minimum energiklasse **E** innen **2030**, og energiklasse **D** innen **2033**.
2. Energimerkingen er foreslått endret. **A** skal være nullutslippsbygg, og **G** skal være de byggene som er de **15%** minst energieffektive. Dette skal samkjøres i hele Europa.
3. Alle bygninger er foreslått å være nullutslippsbygninger innen **2050**.
4. Landene er foreslått å forplikte seg til å ha gode tilskudds- og støtteordninger for å nå disse målene.
5. Rentene på lånene borettslaget har kan bli høyere dersom vi ikke oppfyller disse kravene.

8. Rehabilitering av avløpsrør

Forslagsstiller:

På generalforsamling i mai 2024, fikk styret i oppdrag fra beboerne å utrede en form for strømpeløsning på inn- og utvendige avløpsrør.

Renovering av avløpsrør med rørfornyng.

Rørfornyng er et godt alternativ til utskiftning av avløpsrør. Ved rørfornyng installeres nye rør eller foringer på innsiden av de gamle avløpsrørene. Dette skjer uten inngrep i selve bygningsmassen. Rørfornyng er både raskere og ryddigere enn rørutskiftning, som ofte innebærer rivning og graving. Det er også en billigere prosess, fordi den er mindre arbeidskrevende.

Hva som er lagt til grunn:

- Rens av alle avløpsrør
- Avløp fra bygninger og ut til kommunalt avløp
- Bunnledninger i alle bygg
- Soilrør fra kjeller og opp i alle oppganger. I tillegg er det lagt inn at en rehabiliterer inn i leiligheter.

Det ble sendt ut forespørsel om prisanslag til:

1. TT-Teknikk AS
2. RK Rørfornyng Norge AS
3. Proline Norge AS

Bygghuset AS har bistått med å innhente pristilbud.

Det laveste var på ca. 21 mill. inkl. mva. Det høyeste på ca. 32 mill. inkl. mva.

Styret har i samråd med Bygghuset AS valgt å legge frem tilbudet fra Proline AS (Se vedlegg) til avstemning. Kostnadsrammen deres er på ca. **25** mill. inkl. mva. Styret har lagt til et slingringsmonn på ca. 15% i forslaget til vedtak.

Det ble utført en rørinspeksjon i **2018**. Denne er å finne på nettsiden vår under "*fanen oversikt vedlikehold*". Rapporten fra Norva24 AS anbefalte en rehabilitering av disse med en tidsramme på **5** år +.

Antatt økning av felleskostnadene vil komme på ca. **350** kr. pr. mnd. Dette er regnet utfra en rente på 5% over 30 år.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Vi bruker ca. 25 mill. Kr. på å rehabilitere inn- og utvendige avløpsrør, og styret gis fullmakt til å sluttforhandle endelig kontrakt med Proline Norge AS

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 168 for, 25 i mot og 29 blank

9. Drenering

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboerne

På oppfordring fra flere beboere, så har styret bedt K. Apeland om å skille ut drenering fra fasaderehabiliteringen. Dette er hovedsakelig pga. vanninntrengning i noen av kjellerne i løpet av sommeren **2023** og **2024**. Det er vanskelig å forutsi om det blir flertall for FRH på EGF, så drenering blir av ovennevnte grunner, lagt frem som en separat sak på denne GF. Har styret dette vedtaket klart, så kan vi umiddelbart igangsette prosjektet dersom det ikke blir flertall for FRB på EGF.

I henhold til rapporten fra SINTEF fra **2019** (se [haralokka.no](#) under *fanen oversikt vedlikehold*), så er det de følgende adressene som har behov for drenering:

- Bølerlia 66-72
- Bølerlia 117-125
- Bølerlia 127-131
- Bølerlia 133-137

På informasjonsmøte den 07.mai ble styret opplyst om at det også har vært vanninntrenging i Bølerlia 133-137. Styret tok tilbakemeldingen fra beboerne til etterretning og har av den grunn valgt å legge denne blokka til i rehabiliteringsplanen. Dette vil øke prisen på vedtaket med ca **25%**. Se oppdatert pris i vedtaket under.

Prisen dere finner under er for drenering av disse 4 blokkene.

Det ble sendt ut en forespørsel om prisanslag til:

1. Steinbakken Entreprenør AS
2. Norva24 Gravco AS
3. Stake og graveservice AS
4. Grunnentreprenører AS
5. Grave og planering AS
6. HTV Entreprenør AS
7. Tronslien AS

Nummer 1, 4, 6 og 7 var interessert i å ta på seg oppdraget. I samarbeid med Eirik Haugen fra Dr.techn. Kristoffer Apeland AS, så har styret valgt å legge frem tilbudet fra **Tronslien AS** (se

vedlegg) til avstemning.

De andre pristilbudene lå på mellom **7,2** og **4,6** millioner. I utgangspunktet så er tilbudet fra Tronslien på **4.429.661**kr. inkl. mva. Denne prisen inkluderer dreismagasiner og avskjæringsgrøfter. Kontraktøren kan ikke vite om disse tiltakene er nødvendig før de har begynner å grave. Dersom dette ikke er påkrevd, så vil prisen for prosjektet komme på rundt **3,5** millioner.

Styret har for vane til og alltid legge til et slingringsmonn på **10-15%** på alle forslag til vedtak. Av overnevnte grunner mener vi at kostnadsberegningen under er korrekt.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Tilbudet fra Tronslien AS på kr. 5.625.000 ink. mva. godkjennes.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 156 for, 22 i mot og 44 blank

10. Opprettelse av flere el-bilparkeringsplasser

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboerne

Det har vært venteliste på el-bilparkeringsplasser de siste 1-2 årene. På GF i mai **2024** fikk styret et mandat fra beboerne til å utrede opprettelsen av flere.

Styret foreslår at vi i første omgang oppretter **10** nye el-bilparkeringsplasser, og at vi legger opp til mulighet for å kunne opprette ytterligere **15** til (*videre opp mot Rema*) på et senere tidspunkt. Det vil bli lagt ned strømtilførsel bak plassene, og laderne vil bli montert på stolper. Det er søkt og godkjent hente av strøm fra trafostasjonen utenfor Haraløkka **22**.

Med tanke på at det kan bli flertall for saken, så har parkeringsansvarlig holdt av 9 plasser til de som står der nå. Disse blir tildelt etter ansiennitetsprinsippet. Dersom noen vil komme til å miste plassen sin vil dem ha **6** mnd. på seg til og enten kjøpe el- og/eller hybridbil, eller å forlate plassen. De som eventuelt mister sin parkeringsplassen vil bli satt øverst på ventelisten for nummerert biloppstillingsplasser. Dersom saken blir stemt gjennom, så vil de nye el-bilparkeringsplassene havne fremfor Haraløkka **18-22**.

Med tanke på at stadig flere velger el-bil fremfor diesel- og bensinbiler, så vil borettslaget i fremtiden ha behov for flere el-bilparkeringsplasser.

Kostnader:

1. Antatt pris for graving og støpning av fundamenter er **85.000** kr. inkl. mva. På en så liten gravejobb, så valgte styret å benytte Kristian Sørby AS. En leverandør vi har god erfaring med, og har derfor ikke hentet inn noen andre pristilbud.

2. Elektriker legger kabler i rør og monterer opp tavle og ladere. Pris: **226.750** inkl. mva. Styret hentet inn **3** pristilbud, og har valgt å benytte Berg og Sandboe elektro AS, se vedlegg.

Støtteordninger:

Blir det flertall for vedtaket så kan vi søke Oslo Kommune om støtte til Ladeinfrastruktur. Dette kan redusere kostnaden for prosjektet med opptil **90.000** Kr. Det finnes per. dags dato ikke støtteordninger for el-billadere.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å opprette 10 el-bilparkeringsplasser fremfor Haraløkka 18-22.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 80 for, 92 i mot og 50 blank

11. Valg av TV- og nettleverandør

Forslagsstiller:

Styret

Fiber gir høyere hastighet, mindre forsinkelser og høyere stabilitet enn internett og tv via kabel/coax (*det vi har nå*). Da den overfører data via lys i stedet for gjennom elektriske signaler. Strømming via kabel kan oppleve hastighetsreduksjon når mange er på samtidig, mens fiber gir jevn ytelse uavhengig av bruk. Den er enten av eller på uansett kapasitetsbenyttelse. I fremtiden så vil vi, pga. den teknologiske utviklingen, trenge enda høyere hastighet enn hva vi benytter i dag. Et fibernett er skalert for å kunne takle dette, og har potensiale til å oppnå 100.000 Mbps. Fibernett er på vei til å bli allemannseie og er noe alle borettslag må gå til anskaffelse av på et eller annet tidspunkt.

Alle tilbudene under inkluderer at leverandørene installerer fibernett kostnadsfritt. Dette forutsetter at binder oss til den leverandøren som blir valgt på **GF** i **60** måneder. Alle prisene under er inkludert i felleskostnadene.

Tilbudene som blir presentert på GF er fra **OBOS**, **Telenor** og **Telia**. Altibox hadde ikke kapasitet, og tilbudet fra GlobalConnect er hovedsakelig det samme som det fra OBOS, men dyrere. Canal Digital har stort sett de samme prisene og tilbudene som Telia og Telenor.

OBOS

For **179** kr. pr. mnd. så får vi **1000** Mbit. opp- og nedlasting. Hver husstand velger selv om de skal abonnere på tv- og strømnetjenester i tillegg. Beboerne kan velge mellom **Allente**, **RiksTV**, og **Strim**. For informasjon om priser og tilbud gå inn på <https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv>. Det er så mange valgmuligheter at styret ikke har mulighet til å oppsummere dem her, men se tilbudet i vedlegg.

Fordeler:

1. Beboere slipper å bli påtvunget masse tv-kanaler den enkelte ikke benytter.
2. Borettslagets kostnader blir mer enn halvert i forhold til de **2** andre tilbudene. Dvs. at det vil ta lengre tid før styret må øke felleskostnadene.
3. Nettet blir **10-20** ganger raskere uten ekstra kostnad, og/eller bruk av poeng (*se under*).
4. Mange valgmuligheter.
5. Raskere tilgang på kundeservice enn med Telia og Telenor.

Ulemper:

1. Dersom man skal få like mange strømnetjenester og tv-kanaler som i tilbudene under så vil det koste mer for den enkelte beboer.
2. Prisene for kanal- og strømnetjenestepakken fra Allente, RiksTV, og Strim, har stort sett en bindingstid på **1** år.

TELENOR

For **449** kr. pr. mnd. så får vi **50** Mbit. opp- og nedlasting, og **320** poeng. De har også andre tjenester tilgjengelig. For mer informasjon se vedlegg. En kort oppsummering er å finne under.

Fordeler:

1. Vi vil få **320** poeng til fritt bruk. Standardpakken med **11** tv-kanaler koster **100** poeng, Netflix **100**, ViaPlay **90**, Max **60**. Ekstra tv-kanaler koster **1-3** poeng.

Raskere internett koster:

- 150 Mbps opp og ned koster 40 poeng
- 250 Mbps opp og ned koster 60 poeng
- 500 Mbps opp og ned koster 100 poeng
- 750 Mbps opp og ned koster 300 poeng

- 1000 Mbps opp og ned koster 400 poeng
1. Man kan velge bort alle tv-kanaler, og bruke poengene på raskere internett og/eller strømnetjenester.
 2. Med Telenor kan man benytte poengene til å få 2Play (35 poeng).

Ulemper:

1. Prisen på kanal og tv-pakkene er kun fryst i 1år
2. Dersom man ikke er fornøyd med og f.eks. benytte NRK-appen, og ønsker mange tv-kanaler, så er Telenor noe dyrere enn tilbudet fra Telia
3. Man kan ikke velge Amazon Prime, og må betale ekstra for å komme opp til 1000 Mbps.
4. Har man først valgt Netflix, så kan vi ikke bytte den ut før det har gått 1 mnd.

TELIA

For 479 kr. pr. mnd. så får vi alle de vanlige norske kanalene inkludert, og mulighet til å velge mellom hastigheten på internett og hvor mange poeng man kan bruke til å velge strømnetjenester og/eller tv-kanaler:

- 50 Mbps opp og ned og 110 poeng
- 100 Mbps opp og ned og 90 poeng
- 250 Mbps opp og ned og 70 poeng
- 500 Mbps opp og ned og 50 poeng
- 750 Mbps opp og ned og 30 poeng
- 1000 Mbps opp og ned og 5 poeng

HBO og Netflix koster 50 poeng, Amazone Prime og Sky Showtime koster 30. Ekstra tv-kanaler koster 1-2 poeng. De har også andre tjenester tilgjengelig. For mer informasjon se vedlegg.

Fordeler:

1. Prisen på kanal og tv-pakkene er fryst i 3 år. De andre tilbudene har kun 1år.
2. Prisen pr. tv-kanal er relativt sett rimeligere enn hos Telenor siden de 15kanaler er inkludert i prisen, og Telia har flere kanaler å velge mellom.
3. Med Telia kan man benytte poengene til å få Amazon Prime.
4. De har ett system beboerne kjenner.

Ulemper:

1. Man er bundet til en standardpakke med kanaler, og har ikke mulighet til å velge disse bort for å få raskere internett, flere strømnetjenester og/eller tv-kanaler.
2. Prisen for raskere internett er relativt sett noe dyrere enn hos Telenor.
3. Man kan ikke velge 2Play.
4. På grunn av brudd i forhandlinger mellom Telia og TV 2 har ikke Telia per dags dato tilgang til TV 2 sine kanaler.

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

OBOS

(81 stemmer)

Telia

Valgt (med 100 stemmer)

Telenor

(23 stemmer)

12. Vedtektsendring

Forslagsstiller:

Styret

Vedtektsendring § 7-3 (3)

Den nåværende lyder som følger:

«Styret kan ikke påbegynne prosjekter ut over normalt vedlikehold/forvaltning med en kostnadsramme over 75 000,- uten å forelegge saker for generalforsamlingen».

Vedtekten har ikke blitt endret siden **2015**. Prisstigningen i perioden fra 2015 til 2025 har vært på **36,9%**.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:

Borettslaget følger Borettslagslova § 8-9(6): Tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 93 for, 79 i mot og 50 blank

13. Vedtektsendring

Forslagsstiller:

Styre på vegne av flere beboere

En tidligere beboer monterte en frittstående varmepumpe på verandaen sin. Denne produserer lyd, som er til sjenanse for naboene i blokka. Det er bedre å høre fuglekvitter når man sitter ute på verandaen, enn maskinell støy fra en varmepumpe.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner nytt punkt i vedtektene under punkt 4.1. §4.1 (11) Montering av varmepumper på verandaene i borettslaget er ikke tillat.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 165 for, 28 i mot og 29 blank

14. Nye bommer inn til hesteskoen

Forslagsstiller:

Styret på vegne av beboere.

Vi har behov for nye bommer inn til hesteskoen. Disse fungerer ikke slik de skal. Styret har forsøkt å få tak i deler og nye låser til bommene, men det firmaet som leverte disse finnes ikke lengre.

De som bor i Bølerlia 137 til 117 gir tilbakemelding om hyppig inn- og utkjøring på området. Dette føles utrygt med tanke på barn som er ute og leker. Det er biler som parkerer inne på gressplen over natta som gjør skade på denne (*se sak nr. 18 under om gjerder rundt lekeplassen*).

Styret har hatt kontakt med flere firmaer som driver med bomløsninger. Det var kun Saferoad Traffic AS som har gitt oss et pristilbud (*se vedlegg*)

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Vi bruker Saferoad Traffix AS som leverandør på nye bommer inn til hesteskoen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 99 for, 66 i mot og 57 blank

15. Etablere trådløst brannvarslingssystem

Forslagsstiller:

Daniel Thorvaldsen

Jeg fremmer med dette et forslag om at borettslaget installerer et trådløst brannvarslingssystem. Dette vil være koblet opp til en alarmsentral. Vi har per dags dato ingen mulighet til å motta hjelp dersom noen skulle sovne med en pizza i ovnen, selvantenning i kjøkkenapparater, ladere som tar fyr osv.

Dette brannvarslingssystemet vil sørge for at når alarmen går, så vil en operatør ta kontakt med den beboeren det gjelder via tlf. Får de kontakt, og bekreftelse på at alt er i orden, så vil alarmen slås av. Dersom ingen svarer så vil alarmen utløses i den oppgangen det gjelder, og systemet vil sørge for at brannvesenet rykker ut.

Ettersom undertegnede selv er en del av **Sikkerhetsgruppen AS**, så har jeg forhandlet frem en god pris. Alt i alt, så vil dette systemet øke felleskostnadene med **99** kr. pr. mnd. pr. boenhet. Denne prisen har en bindingstid på **5** år. Etter dette så vil prisen reguleres i forhold til KPI (*konsumprisindeksen*). Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Borettslaget ønsker et trådløst brannvarslingssystem til prisen som er nevnt over.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 28 for, 165 i mot og 29 blank

16. Utrede muligheten for å opprette 2- og 4roms leiligheter i borettslaget

Forslagsstiller:

Saken er sendt inn av andelsnummer **357**

Forslagsstiller ønsker at styret skal utrede muligheten for å bygge om noen av leilighetene i borettslaget til 4-roms og 2-roms leiligheter. Resultatet av undersøkelsen legges frem på ordinær GF i mai 2026. Denne må inneholde forslag til kostnadsmodeller, og en beskrivelse av hvordan prosjektet er tenkt utført i praksis.

Det må utredes forslag både for leiligheter med og uten innvending bod. Forslaget gjelder både leiligheter med innvending bod i samme oppgang, samt de med utvendig bod. Leilighetene med innvendig bod har mulighet til å innlemme naboileilighetens soverom.

Det må også utredes om det er tilstrekkelig med plass til å lage forskriftsmessige brannvegger i det som blir 2-romsleiligheten. For de med utvendig bod så kan det la seg gjøre å innlemme et soverom fra leiligheten i nabooppgangen. De nye planløsningene vil derfor være varierte, og det er derfor viktig å utrede alle muligheter.

Den enkelte beboer velger selv om de vil beholde leiligheten sin slik den er, og/eller endre den til en 2- eller 3-romsleilighet.

Fordeler:

- Fordelene med å bygge om er at flere familier kan bli boende på Haraløkka, da det er mange som flytter grunnet plassmangel. De som ønsker mindre leiligheter med lavere utgifter får også en mulighet til det. Vi tror det vil berike og øke stabilitet i borettslaget, og at flere vil bli boende lenger på Haraløkka.

Ulemper:

- Støy under anleggsperioden
- Pga. at omgjøringen er frivillig, så vil det bli kompliser og finne motstående leiligheter der den ene beboer ønsker 2-roms, og den andre 4-roms.

Styrets innstilling: Styret syntes det er et fint forslag, men støtter ikke dette slik det er sendt inn. I de tilfellene det er mulig/ønskelig med omgjøring, mener styret det enkleste er at andelseiere selv tar kontakt med tilstøtende naboer for mulig ombygging. Dersom noen naboer skulle bli enige om ombygging, så kan dere ta kontakt med styret.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for å bygge om noen av leilighetene på i borettslaget til 4-roms og 2-roms leiligheter. De henter inn minst 3 pristilbud, og legger frem resultatet på GF i mai 2026.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 26 for, 152 i mot og 44 blank

17. Frigjøre reserverte parkeringsplasser

Forslagsstiller:

Andelsnr. 332. v/Thor F. Sletten.

Som nyinnflyttet med bil er vi opptatt av parkeringsmulighetene. Vinteren vi har lagt bak oss, med store snøfall, gjorde at det til tider kunne være problematisk å finne en plass på den kommunale siden av veien. Samtidig står anslagsvis 10-12 reserverte plasser foran nr. 56-64 ledige gjennom hele døgnet. For å utnytte kapasiteten bedre, mener vi at disse bør kunne benyttes av alle som har behov for å parkere, uansett tid på døgnet eller værforhold. Dette vil også gjøre det lettere å motta gjester med bil.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Reserverte parkeringsplasser i Haraløkka borettslag frigjøres til allmenn bruk uten månedsavgift.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 29 for, 155 i mot og 38 blank

18. Sette opp gjerde

Forslagsstiller:

Andelsnummer: 96

Med tanke på sikkerhet og at vi har fått nye fine lekeplasser, så kunne det vert på sin plass med et gjerde som går rundt gressplenene inne i hesteskoen. Dette for å få en tryggere og mer attraktiv lekeplass.

En ny generasjon har begynt å bosette seg i borettslaget vårt, og det er mange småbarnsfamilier som kommer til å benytte seg av lekeplassen fremover. Det er ikke lang avstand til bilveien.

Ved å sette gjerdet inntil veiene inne i hesteskoen, så er det også med på å forhindre at biler kjører på gresset, og ødelegger den fine plenene vi har.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Kvalifisert flertall (Mer en 2/3 av stemmene)

Forslag til vedtak:

Det blir satt opp gjerde mellom gressplenene og veien fra oppgang 131 til oppgang 117, og mellom gressplenene og parkeringsplass 1-15. Det blir satt inn 2 porter utenfor Bølerlia 129 og 121.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 37 for, 142 i mot og 43 blank

19. Ikke leie plenklippere når vaktmester har ferie.

Forslagsstilleren ville være anonym.

Styret Innstilling:

Blir forslaget stemt igjennom så må borettslaget kjøpe nye gressklippere. De vi har kan kun klippe opp til en viss høyde. Blir gresset for langt, så må vaktmesteren benytte ljà. Styret ber forsamlingen stemme ned forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Eg foreslår at det ikke blir leid inn plenklipper(e) når vaktmesteren har ferie.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 29 for, 136 i mot og 57 blank

20. Lys til Lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72

Forslagsstiller:

Styret

Lekeplassen fremfor Bølerlia **66-72** var før rehabiliteringen av disse belyst. Strømmen kom fra en ledning som var festet til et tre i luftlinje. Dette viste seg å være såpass gammelt og råttent at det måtte fjernes. Av den grunn mistet vi belysningen på lekeplassen.

For å gjenopprette belysningen på området, så har styret jobbet med å finne et firma som kan ta på seg oppdraget. Det ikke lenger er tillatt med strømledninger over bakkeplan.

Styret har innhentet pristilbud fra følgende firma (se vedlegg)

- 1.LysGlimt elektro AS
- 2.Fixel Elektriker AS
- 3.Norske Naturlekeplasser AS
- 4.Elektro-Siver Installasjon AS

Elektro-Sivert var det eneste firmaet som har gitt oss et prisanslag (*se vedlegg nr. 8*). Dette det inneholder:

1.Belysning av lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72.

2.Nye lys og stolper (*de gamle er skjeve og trenger utskifting*) langs den lille stien inn mot Bølerlia 64.

Kostnader:

1.Lys til lekeplass med gravearbeid og elektrisk tilkobling: **102.375** Kr. inkl. mva.

2.Kostnader for utskifting av lysmaster langs gangvei; kr. **43.750** Kr. inkl. mva.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner etablering av belysning på lekeplassen fremfor Bølerlia 66-72.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 70 for, 107 i mot og 45 blank

Protokolltilførsel vedrørende signering av protokoll til ordinær generalforsamling 2025 i Haraløkka borettslag.

Undertegnede ble valgt til protokollvitne.

Vedrørende revisjonsmelding (revisors rapport).

I Lov om burettslag § 9-5, står det; "*Revisjonsmeldinga skal vere styret i hende seinast to veker før den ordinære generalforsamlinga.*"

I samme lov § 7.4 (3) står følgende: "*Årsrekneskapen, eventuell årsmelding og revisjonsmeldinga skal seinast åtte dagar før generalforsamlinga sendast til alle andelseigarar med kjend adresse.*"

Revisjonsmelding for regnskapsåret 2024 i Haraløkka borettslag, ble **ikke** fremlagt for generalforsamlingen. Dette er særs alvorlig.

Hvordan kan generalforsamlingen da vite noe om at regnskapene er utført i samsvar med grunnleggende regnskapsprinsipper og god regnskapsskikk (Ref. Lov om årsregnskap § 4-1)?

Forretningsfører har forklart at revisor hadde flere bemerkninger til regnskapet, og at det tok tid å oppklare disse bemerkningene. Rapporten ble dermed forsinket.

Uansett; Mangelen av revisorrapporten til åretes generalforsamling er en klar ulovlig handling overfor generalforsamlingen.

Vedrørende innkalling.

Det må kunne forutsettes at styret sender ut en fullstendig og korrekt innkalling til generalforsamling. Så har ikke skjedd.

De andelseiere som er "digitale", mottok oppdateringer av innkallingen helt frem til avstemming.

De som mottok innkalling på papir (ca. 5% av andelseierne), fikk absolutt ingen oppdateringer.

Ingen av innkallingene har vært fullstendige og korrekte.
Slikt skal bare ikke skje!

Vedrørende avstemming.

Selv i avstemmingen var det fortsatt feil og mangler! Og potensielle ulovligheter.

I alle år har generalforsamlingen hatt mulighet til å fremme motforslag i saker.

I årets generalforsamling bestemte styret at et fremmet motforslag (både skriftlig og muntlig av flere andelseiere!) **ikke** skulle settes opp til avstemming. Blir dette den nye trenden?

En annen sak er valg på styremedlemmer.

I Lov om burettslag § 7.8 står det:

"Generalforsamlinga kan ikkje gjere vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga, om ikkje alle andelseigarane i laget samtykkjer, ..."

Så sent som dagen før avstemmingen startet, bestemte styret seg for å sette opp en ny sak til avstemming i generalforsamlingen; Forslag til gjenvalg av sittende styremedlem Aarnes. Styret hadde nemlig glemt(!) at dette styremedlemmet var på valg!

Generalforsamlingen ble heller ikke gitt noen mulighet til å fremme forslag på et annet styremedlem enn styrets forslag.

Andelseiere skrev inn til styret og/eller forretningsfører, med spørsmål om hvordan de kunne gå fram for å fremme motforslag på annet styremedlem enn hr. Aarnes?

Svaret var de fikk var at styret hadde forholdt seg til valgkomiteen.

Dessuten var det ingen som melde sin interesse på informasjonsmøtet 7. mai!

(Til opplysning ble det ikke valgt noen valgkomite i 2024. M.a.o. har ikke borettslaget hatt noen lovlig valgt valgkomite det siste året. Og da kan ikke styret skylde på "valgkomiteen".)

"Papirstemmerne" fikk altså ikke noen form for informasjoner etter at de mottok den opprinnelige innkallingen 22. april.

I noen saker visste de rett og slett ikke hva de stemte på.

I **etterkant** av generalforsamlingen, ble de som hadde levert sine stemmer på papir, oppringt av forretningsfører. Nå ble "papirstemmerne" forklart om feil og mangler! Fikk de kanskje muligheten til å forandre på sine avgitte stemmer **etter** at generalforsamlingen var avsluttet?

Konklusjon.

Etter undertegnades mening burde avstemmingen (les: generalforsamlingen) vært stoppet (avlyst).

Dette p.g.a. feil/mangler/ulovligheter i innkallingen og gjennomføringen av generalforsamlingen.

Undertegnede stiller seg svært tvilende til å signere protokollen fra årets generalforsamling.

Likevel velger jeg å signere, men med forbehold om at;

1. **revisormeldingen blir tilsendt alle andelseiere pr. e-post (på papir til de som ikke har en registrert e-postadresse)**
2. **alle bemerkninger fra revisor vedrørende regnskapet/årsmeldingen blir gjort kjent for alle andelseiere, på e-post eller papir.**
3. **alle fremtidige ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger må avholdes korrekt i henhold til lover, forskrifter og vedtekter.**

Haraløkka, 5. mai 2025

Ted Lier

Ted Lier
Protokollvitne

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

