

Protokoll til årsmøte 2021 for Rustadterrassen Borettslag

Organisasjonsnummer: 986610065

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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: 35

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Vedtak

Turid Krane er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 36

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 4

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: 31

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

Antall stemmer for vedtak: 32

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Vedtektsendring for varamedlemmer

Fremmet av: Marita Alverhøy

Forslag: Klargjøring av varamedlemmers rolle – vedtaksendring av pkt 8-1 Styret

Forslagsstiller: Marita Alverhøy

Bakgrunn for forslaget.

Over tid har styresammensetningen i Rustadterrassen borettslag endret seg. Det er derfor mulig at det kan ha oppstått uklarheter rundt varamedlemmenes rolle i styret, og at en rolleavklaring og praksis i forbindelse med styremøter bør avklares nærmere.

De gjeldende føringer er at varamedlemmene har møterett, men ikke møteplikt. Utover dette har det vært noe varierende praksis i forhold til hvordan varamedlemmene har blitt holdt orientert om saker til behandling, utfallet av styrebehandlingen og tilgang til saksprotokollen. Hva stemmerett angår, bør det også muligens fremgå mer tydelig at et varamedlem kun har stemmerett dersom et ordinært styremedlem varsler frafall foran et oppsatt styremøte, og denne trer inn i styremedlemmets plass.

I dag er ordlyden under pkt. 8-1 (2) slik:

«Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Hvis et styremedlem flytter trer vedkommende automatisk ut av styret. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges».

Forslag til vedtaksendring under pkt. 8-1 (2) Styret

- Varamedlemmer har møterett men ikke møteplikt.
- Varamedlemmer skal ha innkalling med sakliste i forkant av styremøtet, samt tilgang til saksprotokoll i etterkant av styremøtet.
- Dersom et styremedlem varsler frafall – av kortere eller lengre varighet, skal 1.vara kalles særskilt inn, og tre inn i stedet for denne. Varamedlemmet har da selvstendig stemmerett i de aktuelle sakene som er oppe til behandling.

Ny, utvidet ordlyd dersom forslag til vedtektsendring får flertall, vil da kunne bli:

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer har møterett men ikke møteplikt. Varamedlemmer skal ha innkalling med sakliste i forkant av styremøtet, samt tilgang til saksprotokoll i etterkant av styremøtet. Dersom et styremedlem varsler frafall – av kortere eller lengre varighet,

skal 1. vara kalled særskilt inn, og tre inn i stedet for denne. Varamedlemmet har da selvstendig stemmerett i de aktuelle sakene som er oppe til behandling.

Hvis et styremedlem flytter trer vedkommende automatisk ut av styret. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets innstilling

Forslaget fra forslagsstiller anbefales vedtatt.

Vedtak

Ny, utvidet ordlyd dersom forslag til vedtektsendring får flertall, vil da kunne bli:

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Varamedlemmer har møterett men ikke møteplikt. Varamedlemmer skal ha innkalling med sakliste i forkant av styremøtet, samt tilgang til saksprotokoll i etterkant av styremøtet. Dersom et styremedlem varsler frafall – av kortere eller lengre varighet, skal 1. vara kalled særskilt inn, og tre inn i stedet for denne. Varamedlemmet har da selvstendig stemmerett i de aktuelle sakene som er oppe til behandling.

Hvis et styremedlem flytter trer vedkommende automatisk ut av styret. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Antall stemmer for vedtak: 31

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Oppgradering av TV/ internett

Fremmet av: Tichomirovas, Artūras

Dagens situasjon

I dag har vi en minimumspakke (TV og Internett) fra Telenor som dekker minimumsbehovet. Mange av oss har kjøpt en tilleggspakke og oppgradert hastighet, inkludert meg. Grunnen til det er at:

A) Eksisterende avtale via borettslaget ikke dekker behovet for de som jobber hjemmefra og kommer til å jobbe hjemmefra videre. Hastighetene er for lav og det er umulig å logge på og jobbe via eksterne løsninger (VPN)

B) Når det er flere enn 1 i hustanden som logger seg på, faller hastigheten kraftig. Dersom man kobler på PC, telefon og iPad – blir det nesten umulig å bruke dagens internettpakke.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Tv/ internett pakken som vi har i dag videreføres. Styret anbefaler derfor å stemme i mot forslaget

Ikke godkjent



Antall stemmer for vedtak: 10
Antall stemmer mot: 25
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Vedtekt § 4-3 (1) Parkeringsanlegg i kjeller

I §4-3 i våre vedtekter står det i punkt 1 blandt annet:

«Rustadterrassen borettslag har 100 plasser i innendørs parkeringsanlegg i kjeller. Av disse er 68 tilknyttet leilighet i Rustadterrassen borettslag og eies av andelseiere. Andelseier i borettslaget har anledning til å fremleie sin parkeringsplass og til salg til en annen andelseier i Rustadterrassen eller Fagergåsa borettslag»

En av disse plassene er solgt til andelseier i Fagergåsa Brl slik at det pr i dag er 67 av 100 plasser som eies av andelseiere i vårt borettslag.

Styret mener det er særdeles viktig at det ikke kan selges ut flere plasser slik at «vår eierandel» vil forbli 67/100. Det er flere gode grunner for dette, men hovedgrunnen er at vi står som eiere av hele bygningen, mens andelseiere fra Fagergåsa har leie/bruksrett kun til plassen de disponerer. Dette gjør som kjent at det er Rustadterrassen som vil måtte stå for alle kostnader ifb. med fremtidige rehabiliteringer/ arbeider etc.

Vedtak

Styrets forslag til vedtak vedr endring av § 4-3 (1)

Rustadterrassen borettslag har 100 plasser i innendørs parkeringsanlegg i kjeller. Av disse er 67 tilknyttet leilighet i Rustadterrassen borettslag og eies av andelseiere. Andelseier i borettslaget har anledning til framleie av parkeringsplassen og til salg til annen andelseier i Rustadterrassen. Andelseier som besitter HC parkeringsplass kan pålegges å bytte til ordinær parkeringsplass dersom styret i borettslaget vedtar å tildele plassen til husstand med særskilt behov for slik.

Antall stemmer for vedtak: 30
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Vedtekt §. 4-3 (2) Parkeringsanlegg i kjeller

Pkt. 2 lyder som følger:

«Usbl eier inntil 32 parkeringsplasser for framleie i garasjeanlegget. Andelseiere i Fagergåsa borettslag har førsterett til leie av disse plassene. Usbl har anledning til å selge innskudd med leierett til P-plass til andelseier i Fagergåsa borettslag. Andelseier i Fagergåsa borettslag, som besitter garasjeinnskudd og leiekontrakt på P-plass i Rustadterrassen, må overdra denne sammen med boligen sin ved salg. Det tillates også salg av P-plass til annen andelseier i Fagergåsa borettslag».

Siden USBL har solgt alle sine leieretter til andelseiere i Fagergåsa brl. bør Pkt. 2 derfor endres.

Vedtak

Styrets forslag til vedtak vedr. endring av § 4-3 (2):

«Andelseier i Fagergåsa borettslag, som besitter garasjeinnskudd og leiekontrakt på P-plass i Rustadterrassen, må overdra denne sammen med boligen sin ved salg. Det tillates også salg av P-plass til annen andelseier i Fagergåsa borettslag.

Antall stemmer for vedtak: 29

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Vedtekt §. 4-3 (3) Parkeringsanlegg i kjeller

Pkt. 3 lyder som følger:

«Eier av parkeringsplasser pr O1.O1. hvert år er ansvarlig for leien ut året. Ved et evt salg i perioden vil innbetalt leie ikke bli avregnet eller tilbakebetalt»

Dette er et punkt som ikke blir fulgt, og bør derfor endres til slik det fungerer pr. i dag. Det vil si at at eier av plassen blir fakturert månedlig sammen med felleskostnadene.

Vedtak

Styrets forslag til endring av §. 4-3 (3)

"P- plasser tilhørende andelseiere i Rustadterrassen faktureres månedlig."

«Fakturering til Fagergåsa brl/andelseiere i Fagergåsa kan fravike dette ved en eventuell fremtidig bruksrettsavtale mellom borettslagene. Fakturering vil da komme frem som et eget punkt i en slik avtale.»

Antall stemmer for vedtak: 30

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Nytt pkt. til § 4-3, (5) Parkeringsanlegg i kjeller

Ei- bil ladere.:

Det praktiseres i dag en ordning som tilsier at den som ønsker ladeboks på sin p-plass må bekoste denne selv, og at eier belastes kr 200 pr mnd. til strømforbruk. Denne kostnaden faktureres sammen med felleskostnadene månedlig. Borettslaget har tidligere sørget for all infrastrukturen til dette. Vi har praktisert at det kun er vår "huselektriker" som kan installere ladeboksene.

Styret har nå fått installert strømmålere til ladeboksene, og hver av disse kan fjernavleses. Etter noen avlesningsproblemer i starten har alt strømforbruk siden juli 2020 blitt

registrert. Ladeboksene blir ved installasjon innlemmet i et eget laststyrings system. Det er derfor viktig og en selvfølge at installasjonen blir utført iht. borettslagets regelverk. Siden el-bil lading ikke er omtalt tidligere i vedtektene, ønsker styret nå å få dette inn som et eget punkt. Med dette videreføres vedtaket fra generalforsamlingen i 2019 pkt G.

Vedtak

Styrets forslag til vedtak vedr nytt pkt. i § 4-3

(5) Alle som ønsker ladeboks på sin p plass kan få montert en slik ved å kontakte styret, som videreformidler dette til borettslagets samarbeidspartner. Det er kun borettslagets valgte El firma som skal utføre disse arbeidene. Firmaet vil da sende oversende pristilbud for gjeldende plass avhengig av biltype. Noen biler har fks. 400v anlegg som krever en spesiell og mer kostnadskrevende installasjon, det er derfor viktig at bilmerke opplyses.

Alle fremtidige kostnader i forbindelse med ladeboksen vil bli/ skal belastes eier av plassen, dette kan være ved skade/ feil på ladeboks eller eks. frakobling/ tilkobling av enhet.

Eier vil bli belastet et fast beløp pr kr 200/ mnd. Hvis forbruket overstiger denne sum pr mnd. vil dette bli fakturert to ganger årlig, borettslagets el- kostnad vil da bli lagt til grunn. Styringssystemet har en fast kostnad på kr 25 pr ladeenhet som ligger inne i det faste beløpet.

Pr i dag er det kun andelseiere/ eier av p- plassen tilknyttet Rustadterrassen brl. som vil kunne benytte seg av dette.

Antall stemmer for vedtak: 28

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Nytt punkt vedtektene § 4-4

For en tid tilbake ble en leilighet solgt, men p-plassen var ikke med i overdragelsen. Dette har medført at eier av plassen ikke lenger bor i borettslaget. Megler fikk den gang beskjed av styret om at p- plassen skulle følge andelen. Siden kjøper ikke ønsket p-plass, ble salget gjennomført og selger fikk beskjed om å sette i gang salg av p plassen umiddelbart. Dette har dratt ut og plassen er så vidt vi kjenner til, ennå ikke blitt solgt.

Dette er en situasjon som ikke er ønskelig for noen parter og spesielt ikke for vårt borettslag.

Vi ønsker derfor å fremme et nytt punkt i vedtektene som tilsier at ved salg av andel må og skal p- plass inngå i handelen. Det vil da ikke være noe i veien for at ny eier kan selge denne til annen andelseier i Rustadterrassen.

Vedtak

Styrets forslag til vedtak vedr nytt pkt. 4-4

"Ved overdragelse av andel i borettslaget skal tilhørende p-plass følge overdragelsen."

Antall stemmer for vedtak: 30

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Nytt pkt. i § 5-1, (9). Andelseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikeholdsplikten for andelseier er omtalt i pkt 5-1, 1 -8. Det er tidligere gitt tillatelse til å enkeltvis glasse inn og evt. bygge tak over balkonger. Dette betyr at det også blir andelseierens plikt og vedlikeholde disse. Pr i dag inneholder ikke vedtektene noe om vedlikeholdsplikten for «private» endringer av balkong etc.

Vedtak

Styrets forslag til vedtak vedr. nytt pkt. i § 5-1,

(9) Alle balkonger ble fra byggets opprinnelse levert med rekkverk, enten i glass/ stål eller i treverk. Noen av de øverste balkongene ble også levert med glasstak. I nr. 4 var det den ene balkongen mot nord. På alle tre byggene ble det også levert glasstak på den ene av de to balkongene tilhørende øverste leilighet, den mot nord -vest, samt på de øvre balkongene som vender ut mot Paal Bergs vei. I ettertid er det gitt tillatelse til å bygge tak/glasse inn balkongfronter over opprinnelig rekkverk. Dette er bekostet av den enkelte andelseier. For disse private bygningsdelene vil det også være andelseiernes plikt og vedlikeholde/ skifte ut. Ved mislighold vil borettslaget kunne pålegge den enkelte vedlikehold/ utskifting, grunnet hensyn til sikkerhet og/eller av estetiske grunner.

Antall stemmer for vedtak: 29

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Tronn Bråten (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tronn Bråten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trude Evensen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trude Evensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kerstin Bang (31 stemmer)

Aasmund Engen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kerstin Bang

Aasmund Engen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Turid Krane (32 stemmer)

Tai Anh Tran (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Turid Krane

Tai Anh Tran

Protokollen er signert av:

Møteleder: Tronn Bråten

Protokollvitne: Trude Krane