

# Protokoll til årsmøte 2022 for Dynekilgata 15 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948859211

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. april kl. 09:00 til 7. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Møtet gjennomføres digitalt og er innkalt skriftlig senest 8 dager før åpning.

### Styrets innstilling

Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **68**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

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

### Styrets innstilling

Monica Lovasz og Hannah Hildonen velges som protokollvitner.

#### Forslag til vedtak:

Monica Lovasz og Hannah Hildonen velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **67**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Årsrapport og årsregnskap

Styret viser til detaljer for regnskap, budsjett, balanse, noter, samt revisors beretning i årsmeldingen for 2021. Årsregnskapet for 2021 viser et negativt resultat på kr. 2 428 066,-.

#### **Forslag til vedtak:**

Årsberetningen og regnskapet godkjennes. Underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### **4. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til styret behandles normalt av generalforsamlingen etter forslag fra styret, enten basert på tidligere års honorarer eller en ny beregning. Styrehonorar vedtas av generalforsamlingen for forrige års styreperiode.

For den aktuelle styreperioden 2021-22 er det er lagt inn beboerforslag om reduksjon av styrehonorarene fra styrets foreslåtte beløp på kr. 360.000,- til kr. 240.000,-, altså en reduksjon på 120.000,- med følgende ordlyd:

#### **Innkomet saksfremlegg:**

“Da styret i 2021 har inngått en avtale med styreleder som innebærer et «honorar» på kr. 400 000,- er det fornuftig å tilbakeføre det ordinært styrehonorar til et mer normalt nivå.

Tall fra OBOS tilsier at styrehonorar for normale boligselskap i gjennomsnitt ligger på kr. 1 500,- pr. bolig. Det ville for vårt borettslag tilsvare et honorar på kr. 240 000,-. OBOS sin statistikk viser videre at et gjennomsnitt styrehonorar for et boligselskap på størrelsesorden mellom 81 og 250 leiligheter ligger på kr. 192 500,-. **Det foreslås derfor at styrehonoraret for 2021 settes til kr. 240 000,-”**

#### **Styrets innstilling**

#### **Styrets kommentarer til forslaget**

**Styret mener at styrehonoraret bør settes til kr. 360.000,- fordelt på kr. 230.000,- i styrelederhonorar og kr. 130.000,- i øvrig honorar for fordeling til styrets øvrige medlemmer. Dette er i tråd med de forutsetningene som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i juni 2021.**

Styret begrunner dette forslaget med følgende:

Ettersom styrelederhonoraret utgjør den største delen av styrehonorarene vil det i stor grad være dette honoraret som påvirkes av en større reduksjon av de totale honorarene. Det er derfor argumentert primært ut fra styrelederhonoraret nedenfor.

Da nåværende styreleder overtok vervet i 2015 hadde det over flere år vært en kritisk situasjon med rekruttering av styreleder og styremedlemmer. Flere år var styrelederne rekruttert for ett år av gangen og med vekslende motivasjon. For 2015 var det derfor i utgangspunktet foreslått å gå over til innleid styreleder. Det ble innhentet pristilbud på dette og tilbudene varierte fra 155.000,- til 270.000,- pr. år for ekstern styreledelse. Styret valgte å innstille på det rimeligste alternativet, som besto i kun møteledelse og ansvar for innlevering av lovpålagte oppgaver og lignende, men ingen mulighet for kontakt med beboere, oppfølging av interne saker eller praktiske oppgaver i borettslaget. Alle andre oppgaver enn ren møteledelse og lovpålagt administrative oppgaver ville blitt fakturert med kr. 1750,- pr. time.

Nåværende styreleder stilte til valg dette året som motkandidat til den foreslåtte eksterne styrelederen, blant annet med det argumentet at borettslaget ville være tjent med en beboer og andelseier som styreleder, som kunne ta tak i de praktiske oppgavene og ivareta kontakt med beboere.

Dagens styreleder har hatt dette vervet siden 2015 og i denne perioden har det blitt gjort omfattende rehabiliterings- og moderniseringsoppgaver som også har forsvart en økning av styrelederhonoraret til 300.000,- pr. år fram til 2021.

I 2021 ble det vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at styreleder får drifts- og ettersynsansvar som et eget fakturert oppdrag for å skille styreledervervet og det praktiske arbeidet styreleder hadde gjort fram til da. Styreleder eller styremedlemmer har i utgangspunktet ingen praktiske plikter med vedlikehold og rehabilitering, og dette har blitt gjort primært som dugnad gjennom de siste 6-7 årene.

Ved vedtak om styreleders vedlikeholdsoppdrag foreslo styret samtidig å redusere styrelederhonoraret til 230.000,- pr. år for 2021 og framover.

Styret mener at dagens styrehonorarer er adekvate og reflekterer de oppgaver og det ansvar som styret har. Man kan naturligvis innvende at det finnes andre borettslag som har lavere styrehonorarer og at man ikke bør betale mer enn absolutt nødvendig. Samtidig er det godt kjent at styrearbeid for borettslag og sameier i stor grad er underbetalt.

Styret har ingen innvendinger dersom andre andelseiere eller interesserte ønsker å stille til styret og styreledervervet. Det har imidlertid vært svært vanskelig å rekruttere til disse posisjonene, og det virker ikke som om styrehonorarene i seg selv er et trekkplaster for nye krefter til styret.

Styret stiller seg derfor *ikke* bak den foreslåtte reduksjonen i styrehonorar og anbefaler at forslaget avvises. Det er likevel generalforsamlingen som må ta den endelige avgjørelsen om dette. Det angis to alternativer for vedtak

#### Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **64**

Antall stemmer mot saken: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Sakens flertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000,- etter forslag fra andelseier Christoffer Hoff.

✗ Forslaget falt

#### Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360.000,- etter forslag fra borettslagets styre.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **13**

Antall stemmer for vedtak 2: **51**

Antall blanke stemmer: **11**

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

## 5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått at det tilføyes følgende tekst som et eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

#### Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelser. Forslag om tilleggspunkt i vedtektene vedtas. Det legges til punktet "Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling" til listen over saker under vedtektenes §9.4.

## ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **61**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 6. Bytte av nettleverandør

Fremmet av: Christoffer Hoff

Andelseier Christoffer Hoff har fremmet forslag om at borettslagets avtale med Telia om leveranse og drift av nett- og tv-tjenester byttes ut. Det er gjort en grundig innhenting og vurdering av alternative tilbud og styret har behandlet alternativene og begrunnelsen for et bytte. Styret stiller seg også bak et bytte, da dagens avtale med Telia er både dyrere og teknisk sett dårligere enn flere av de mulige alternativene. Det opprinnelige saksforslaget er gjengitt nedenfor:

### Innkomet saksfremstilling

Behovet for internett og lineær TV har endret seg kraftig de siste årene og statistikker viser at internettbruken fra 1998 til 2019 har økt fra 10 % til 90 %, samtidig så har fjernsynbruken og lineær-TV gått motsatt vei fra 83 % til 48 %. Da borettslaget har hatt samme avtale og leverandør av fibernett og TV-tjenester i mange år så har det i år blitt undersøkt og innhentet tilbud på hva de enkelte aktørene i markedet kan tilby borettslaget.

Forbrukertilsynet har i mange år jobbet imot tvunget koblingsalg hvor man blir tvunget til å kjøpe TV-tjenester ved kjøp av internett/fibernet, noe som forbrukertilsynet mener er ulovlig. Selv om de fleste leverandører nå tilbyr pakkeløsninger hvor det er mulig for den enkelte beboer å kun velge fibernet så fraråder både forbrukermyndighetene og OBOS at man kjøper TV og fibernet samlet og anbefaler heller at man lar beboerne selv velge hvilket TV-tjenester de ønsker seg.

I forbindelse med valg av fibernet og TV-tjenester er det mottatt tilbud fra Telia, Home\_Net/Lynet, OBOS OpenNet/NextGenTel, Vikenfiber/Altibox og Telenor.

Av naturlige årsaker vil ikke alle tilbudene bli fremlagt for avstemming på generalforsamlingen, men de to rimeligste alternativene er plukket ut og ansees som to gode alternativer til dagens løsning hos Telia, som består av kollektiv TV og strømming 50 poeng kr. [REDACTED] og kollektiv bredbånd 10/5 Mbit kr. [REDACTED]. Totalt kr. [REDACTED] pr. mnd. pr. andel.

Forslagene har 3 års bindingstid og innebærer at man benytter eksisterende fiberanlegg, men skifter ut nåværende ruter i den enkeltes leilighet til siste generasjon trådløse ruter.

Det foreslås at generalforsamlingen velger ett av de to følgende alternativer:

### **Alternativ 1**

OBOS OpenNet tilbyr 1000 Mbps hastighet til kr. [REDACTED] pr. mnd. pr. andel. (I tillegg tilbys det rabatterte priser på TV-tjenester hos Strim, allente og Viaplay for de som ønsker det.)

### **Alternativ 2**

Vikenfiber/Altibox tilbyr den enkelte beboer å velge mellom 300 Mbit hastighet eller 20 Mbps hastighet & TV-tilbud med 13 Norske kanaler med 10 poeng for valg av ekstra kanaler til kr. [REDACTED] pr. mnd. pr. andel.

### **Styrets innstilling**

#### **Styrets vurdering av saken**

Borettslaget har i dag avtale med Telia om levering av nett- og tv-tjenester med en felles grunnkostnad på ca. [REDACTED] pr. år. I snitt utgjør dette ca. 390,- pr. andel pr. mnd. Denne prisen inkluderer internett med 20 Mbit hastighet og en grunnpakke for lineær tv. Telia har tilbudt en oppdatering av avtalen som innebærer utskifting av rutere til ny generasjon samt mulighet for å velge én av to pakker med 50 Mbps internett og lineær tv for [REDACTED] eller [REDACTED] pr. mnd. pr. andel. Telia tilbyr derfor ikke mulighet for å velge bort lineær tv og kun ha internett-tilkobling for den enkelte andelseier.

Av de innkomne tilbudene er det Telia som har det dyreste og minst fleksible tilbudet, i tillegg til at hastigheten på tilkoblingen er i det laveste sjiktet. Styret mener derfor at et bytte av leverandør er godt begrunnet. Styret stiller seg også bak tanken om at borettslaget bør ha en fleksibel avtale der den kollektive grunnpakken kun består i internett og at den enkelte andelseier selv velger å utvide med lineær tv og evt. dekoder for egen regning. Det er i dag en betydelig andel av beboerne som ikke bruker lineære tv-tjenester i det hele tatt, og det virker prinsipielt urimelig at alle andelseierne skal belastes for en slik tjeneste hvis det er mulig å skille tilbudene.

Av de vurderte tilbudene er det etter styrets mening OBOS OpenNet som har den gunstigste og mest fleksible modellen. Den høyde hastigheten kombinert med lav månedspris danner et fornuftig grunnlag for en kollektiv avtale, der tilleggstjenester bestilles og betales av de enkelte andelseierne på eget initiativ. Styret foreslår å bytte nettleverandør til OBOS OpenNet med virkning fra 2023.

Samtidig er det noen grunnforutsetninger som må ligge til grunn for en evt. avtale med en ny leverandør:

- Leverandøren må stå for all teknisk bistand fra igangsetting av de enkelte beboerne og deres utstyr, til løpende support og oppfølging i ettertid. Styret har ikke kapasitet eller kompetanse til å drive teknisk oppfølging av de enkelte beboerne og utstyret i deres leiligheter.
-

Tilbudet sett under ett (internett og muligheter for lineær tv) må ikke være dårligere enn det er i dag. Dette betyr imidlertid ikke at det vil kunne være variasjoner og enkelte forandringer fra dagens avtale, men i det store må beboerne kunne oppleve at deres behov og ønsker i all vesentlighet tilfredsstilles sammenlignet med dagens løsning.

- Den tekniske infrastrukturen som ligger i bygget i dag (fiberkabler og faste installasjoner) beholdes i all vesentlighet. I den grad det må gjøres utskiftinger skal dette gjøres uten kostnad for borettslaget. Dette gjelder også i oppfølgingen av den praktiske delen av et slikt arbeid.
- Det må så langt det er mulig innhentes tilbud på kollektive avtaler for lineær tv som de beboerne som ønsker det kan slutte seg til. Oppfølging av disse avtalene må ligge på den aktuelle leverandøren og ikke overføres til styret.
- Den tekniske utrusningen i hver enkelt leilighet (modem, ruter, dekoder og annet) installeres og følges opp ved behov av leverandøren(e). Det forutsettes at rutere skiftes ut til siste generasjon ved et bytte. Leverandøren organiserer og følger selv opp utskiftingen i de enkelte leilighetene.

Et vedtak om bytte av leverandør innebærer ikke et automatisk bytte, men at styret starter arbeidet med å utarbeide en avtale med den aktuelle leverandøren i henhold til ovenstående betingelser. Dersom det viser seg at leverandøren likevel ikke kan tilby en avtale i henhold til disse betingelsene, vil det bli nødvendig å ta saken opp til ny behandling eller å skrinlegge byttet.

Under diskusjon om denne saken på beboermøtet 22. mars 2022 ble det i all hovedsak lagt vekt på tilbudet fra OBOS OpenNet som det aktuelle alternativet til dagens avtale. I det opprinnelige beboerforslaget er det fremsatt to alternativer for tegning av ny avtale. For å gjøre denne prosessen enklere fremlegges forslaget til vedtak som et valg mellom å beholde dagens avtale eller å gå inn for en ny avtale med OBOS OpenNet.

#### **Forslag til vedtak:**

Borettslaget sier opp dagens avtale med Telia med virkning fra 2023 og tegner avtale om levering av nett med OBOS OpenNet fra samme periode.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## **7. Valg av tillitsvalgte**

Dagens styre har alle sittet i styret over flere år og stiller til gjenvalg med unntak av Mattias Friberg, som fratrer sitt verv som styremedlem pga. flytting. Styret vurderer det som tilstrekkelig at de resterende styremedlemmene er tilstrekkelig for å ivareta styrets oppgaver og borettslagets interesser på en forsvarlig måte. Antall styremedlemmer

og varamedlemmer som stiller til valg eller gjenstår i sin periode er også innenfor det minimumskravet som borettslagets vedtekter setter som minstekrav.

#### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Are Solberg (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Are Solberg

#### **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Silje Hjørungnes (57 stemmer)

Monica Lovasz (59 stemmer)

May Våtvik (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Hjørungnes

Monica Lovasz

May Våtvik

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Paul Hansen (55 stemmer)

Hannah Hildonen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Paul Hansen

Hannah Hildonen

## **8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Generalforsamlingen velger delegater fra borettslaget som kan stille på OBOS' generalforsamling. Se også sak 5 for detaljer. Styret innstiller på at styreleder og nestleder velges som hhv. delegat og varadelegat til OBOS' generalforsamling.

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Are Solberg (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Are Solberg

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:



Monica Lovasz (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Monica Lovasz

