Nyveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 16.06.2026 kl. 18:00

Sted: Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp sal B

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

2.1 Fra 12 andelseiere: Forslag til ny garasje ordning

2.2 Fra styret: 2 andelseiere søker om godkjennelse av pergola

2.3 Fra styret: 1 andelseier søker om å beholde tak over platting

2.4 Fra styret: 1 andelseier søker om ute bod ved inngangsparti/trapp i rekkehus

2.5 Orientering om borettslagets økonomiske situasjon og behov for økte felleskostnader

09.06.2026

Hilsen styret i Nyveien Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

2.1 Fra 12 andelseiere: Forslag til ny garasje ordning

Forslaget til ny garasje ordning er å endre teksten i borettslagets vedtekter punkt 5-5 med:

"Garasjeplass skal være fast tilknyttet leiligheten (andelen), og skal følge leiligheten ved salg.

Ved salg av leilighet med tilhørende garasje skal selger få utbetalt et fast beløp på kr 10 000 fra borettslaget.

Ny eier av leiligheten skal ved overtakelse innbetale kr 10 000 til borettslaget for overtakelse av garasjeplassen.

Borettslaget skal forestå inn og utbetaling for å sikre korrekt gjennomføring og lik behandling i alle saker.

Ordningen gjelder for alle framtidige overdragelser etter vedtak i generalforsamlingen.

Bruksrett til garasje er betalings pliktig. Månedsleien fastsettes av styret og kan endres med én måneds skriftlig varsel."

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen foreslås å vedta den nye garasje ordning som beskrevet over.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget om ny garasje ordning ikke vedtas.

Historikk:

Styret vil opplyse at det tidligere har vært praktisert ordninger for tildeling og bruk av garasje som ikke har vært behandlet og vedtatt av generalforsamlingen.

Ved generalforsamlingen 11.03.2026 ble det derfor vedtatt en garasje ordning som nå er innarbeidet i vedtektene. Formålet med denne var å sikre en lovlig og vedtektsfestet ordning, sikre likebehandling av andelseiere og rydde opp i tidligere praksis.

Dialog med andelseiere som ønsker endring:

Styret har vært i dialog med flere av andelseierne bak saken og opplever at uenigheten i hovedsak gjelder tidspunkt for tilbakebetaling av tidligere innskudd. De har er også spørsmål om hvorfor nye leietakere ikke skal betale innskudd.

Økonomiske forhold:

Styret vil påpeke at dagens ordning er utformet med hensyn til borettslagets økonomi. En løsning med umiddelbar tilbakebetaling av innskudd vil kunne medføre økte kostnader for borettslaget, og i praksis kunne føre til økning i felleskostnader.

Dagens modell er derfor etablert som en balansert løsning som ivaretar både hensynet til andelseierne og borettslagets økonomiske bæreevne. Videre er ordningen utformet som en overgangsløsning fra tidligere praksis til en ny og vedtektsfestet ordning.

Juridisk vurdering:

Styret har innhentet juridisk vurdering av forslaget om å knytte garasje fast til den enkelte andel. Vurderingen peker på at en slik ordning kan være i strid med prinsippet om likebehandling av andelseiere. Garasjeanlegget anses som fellesareal.

Styret vurderer at det nye forslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til likebehandling av andelseiere.

Styret anbefaler derfor at nytt forslag om garasje ordningen ikke vedtas.

2.2 Fra styret: 2 andelseiere søker om godkjennelse av pergola

2 andelseiere har tidligere oppført pergolaer i borettslaget. Andelseierne har søkt Styret om å få sine pergolaer godkjent. Styret har ikke fullmakt til å behandle slike søknader.

I den forbindelse har styret rettet forespørsel om hva som er søknads pliktig til kommunen. Styret har mottatt svar om at disse pergolaene er unntatt søknads plikt til kommunen.

Styret plikter å ivareta HMS og Brannsikkerhet og har hatt befaring sammen med brannvesenet. Det påpekes rømningsveier.

Styret har samarbeidet og blitt enige med de berørte andelseierne om hvor og hvordan rømningsveier mellom boenhetene/rekkehusene skal være.

Det er i tillegg en økende interesse blant andelseiere i rekkehusene å etablere pergola og/eller mindre boder. Styret foreslår derfor at styret får fullmakt til å behandle tilsvarende søknader.

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter legges til med punkt:

"Pergola, bod og rømningsveier

- Det kan etter søknad og styrets godkjenning tillates oppføring av pergola og/ eller mindre bod på borettslagets eiendom.
- Tiltaket skal være frittstående og ha maksimal størrelse:
    - Bredde: 4,0 meter

- Dybde: 3,5 meter
- Høyde: 2,5 meter

For tiltak etter denne bestemmelsen gjelder vilkårene i § 5-3-2.

- Eventuell etablering av elektrisk anlegg (strøm) i pergola eller bod skal utføres i henhold til gjeldende regelverk og av autorisert elektroinstallatør.
- Installasjonen skal godkjennes av styret som del av søknaden. Det er ikke tillatt med midlertidige eller uforsvarlige løsninger som skjøteledninger som permanent strømforsyning.
- For å ivareta brannsikkerhet og rømnings muligheter skal det etableres og opprettholdes åpninger i hekk mellom boenheter.
- Åpningene skal ha minimum bredde på 80 cm, være uten hindringer og fungere som fri og tilgjengelig rømningsvei.
- Det er ikke tillatt å etablere dører, porter eller tilsvarende i levegger eller andre konstruksjoner dersom dette reduserer eller erstatter åpningene i hekkene."

Forslag til vedtak: Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter legges til med nytt avsnitt "Pergola, bod og rømningsveier" med ovenstående tekst.

2.3 Fra styret: 1 andelseier søker om å beholde tak over platting

1 andelseier i rekkehus har bygget tak over platting på hage siden i rekkehusene.

Andelseier søker om godkjenning for at eksisterende tak over platting kan bli stående.

I den forbindelse har styret rettet forespørsel om hva som er søknads pliktig til kommunen. Styret har mottatt svar om at taket er unntatt søknads plikt til kommunen.

Styret plikter å ivareta HMS og Brannsikkerhet og har hatt befaring sammen med brannvesenet.

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter legges til med punkt:

Konstruksjonen er utført etter samme prinsipp som tidligere markise, med tilsvarende bredde, dybde, høyde og fall vinkel. Tiltaket medfører derfor i liten grad endring av fasadens uttrykk.

Mål på konstruksjon:

- Bredde: 5 meter
- Dybde: 3 meter
- Høyde ved vegg: ca. 3,0 meter
- Høyde i front: ca. 2,39 meter

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter legges til med punkt:

"Tak over platting i rekkehusene.

- Det kan etter søknad og styrets godkjenning tillates oppføring av tak/overbygg over platting i rekkehusene.
- Taket kan ha maks bredde 5 meter og dybde 3 meter.
- Høyde skal tilpasses eksisterende fasade og skal ikke overstige ca. 3,0 meter ved vegg og 2,4 meter i front.

- Takets utforming, høyde og fall skal tilsvare eller ligge nært eksisterende/typisk markise løsning.
- Tiltaket skal ikke gi vesentlig endring av byggets fasade uttrykk.
- Materialvalg og farge skal være tilpasset bebyggelsen.
- Hekk, busker eller annen beplantning skal ha minimums avstand på 80 cm fra takets konstruksjon, inkludert stolper og dragere.
- Avstanden skal ivareta hensyn til brannsikkerhet, lufting og nødvendig tilgang for vedlikehold.
- Styret fastsetter endelig plassering og utforming etter søknad.
- Styret kan kreve beskjæring eller fjerning av vegetasjon som ikke oppfyller kravene.
- Tiltaket skal ikke være til hinder for ferdsel, rømningsveier eller medføre urimelig ulempe for andre andelseiere.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppføring, kostnader og vedlikehold."

Forslag til vedtak: Styret foreslår at 5-3-1 i borettslagets vedtekter legges til med punkt: "Tak over platting i rekkehusene" med ovenstående tekst.

2.4 Fra styret: 1 andelseier søker om ute bod ved inngangsparti/ trapp i rekkehus

Det foreslås å legge til følgende punkt i vedtektenes § 5-3-1 (Styrets fullmakt):

1.stk andelseier i rekkehus har søkt om å etablere mindre bod ute ved inngangsparti / trapp.

Styret ser behov for at det kan være hensiktsmessig med bod ved inngangspartiet.

Styret har nå utarbeidet en vedtekt som ønskes godkjent av Generalforsamlingen.

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter legges til med punkt:

" Ute bod ved inngangspartiet/trapp i Rekkehus

- Det kan etter søknad og styrets godkjenning tillates oppføring av Ute bod ved inngangspartiet/trapp i Rekkehus
- Boden skal ha maks mål 160 cm bredde, 80 cm dybde og 190 cm høyde.
- Boden skal plasseres i tilknytning til egen inngang, trapp eller tilsvarende areal.
- Plasseringen skal ikke hindre ferdsel, rømningsveier eller tilkomst for andre andelseiere.
- Boden skal være estetisk tilpasset bebyggelsen.
- Styret fastsetter endelig plassering etter søknad.
- Boden skal oppføres på eget ansvar og kostnad.
- Andelseier har fullt ansvar for:
- Vedlikehold
- Eventuelle skader på eiendommen eller tredjepart.
- At arbeidet er fagmessig utført og i henhold til gjeldende regelverk.

  Styret kan kreve at boden fjernes dersom den:
  - Er til hinder for drift, vedlikehold eller fremkommelighet.
  - Er til vesentlig ulempe for andre andelseiere."

Forslag til vedtak: Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter legges til med punkt: "Ute bod ved inngangspartiet/trapp i Rekkehus" med ovenstående tekst.

2.5 Orientering om borettslagets økonomiske situasjon og behov for økte felleskostnader

Styret har tidligere informert andelseierne om justering av felleskostnadene.

På generalforsamlingen ønsker styret å redegjøre nærmere for bakgrunnen for økningen, samt gi en helhetlig gjennomgang av borettslagets økonomiske situasjon.

***Økonomisk situasjon**

Borettslaget har over tid opplevd økte kostnader knyttet til:

- drift
- vedlikehold
- generell prisvekst
- renteutgifter

Samtidig har forventet nedgang i rentenivå uteblitt, noe som har gitt et strammere økonomisk handlingsrom.

*Vedlikeholdsetterslep

Styret ser at det har opparbeidet seg et vedlikeholdsetterslep i borettslaget.

Dette innebærer at:

- nødvendige tiltak er utsatt over tid
- fremtidige kostnader kan bli høyere dersom tiltak ikke gjennomføres
- det er behov for bedre fremtidig planlegging av vedlikehold

***Budsjettsituasjonen**

Styret vurderer at dagens budsjettnivå over tid har vært for lavt til å dekke:

- reelle kostnader
- vedlikeholdsbehov
- uforutsette utgifter

Dette har bidratt til behovet for justering av felleskostnadene.

Styrets vurdering

Styret vurderer at økningen i felleskostnader er nødvendig for å:

- sikre forsvarlig drift av borettslaget
- håndtere økte løpende kostnader
- redusere vedlikeholdsetterslep
- skape større forutsigbarhet fremover

Styrets innstilling: Saken tas til orientering.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2026 i Nyveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.