Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nyveien Borettslag onsdag 11.03.2026 kl. 19:00 - Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 24 - 2 fra sak 4.7
Antall fullmakter: 11 - 1 fra sak 4.7
Antall stemmer: 35, 32 fra sak 4.7

I tillegg møtte:
Medeier/andre:
Fra SOBBL: Karine Torstensen og Johan Holmvik

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Sørensen og Siavash Rahidpoor

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Markiser til Solskjerming i vedtektene

Styret foreslår å endre punkt. 5-3-1 Styrets fullmakt - Markiser til Solskjerming i vedtektene. Endringen gjelder Markiser, Screens og utvendig persienner.

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

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter endres med følgende tekst:

"Solskjerming

- Montering av utvendig solskjerming som markiser, screens eller faste utvendige persienner krever skriftlig godkjenning av styret.
- Fargekode: S3502-Y eller tilsvarende gråtoner skal brukes på markise duken.
- Montering skal utføres fagmessig for å unngå fukt inntrengning eller skader på bygningsmassen
- Motoriserte markiser, screens eller utvendige persienner må monteres av autorisert elektriker.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold, reparasjon og renhold av egen solskjerming.
- Styret kan kreve fjerning ved mislighold eller feilmontering.
- Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

1 stemte mot. 34 stemte for.

Vedtak:
Punkt om markise i vedtektenes 5-3-1 erstattes med ovenstående tekst.

4.2 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Platting og levegg hageside Ulstrupsvei 1 og 3 i vedtektene

Flere beboere i 1. etasje i 4-mannsboligene har uttrykt ønske om å etablere en frittliggende platting på fellesarealet mellom verandaene.

Styret foreslår å endre punkt. 5-3-1 Styrets fullmakt - Platting og levegg hageside Ulstrupsvei 1 og 3 i vedtektene.

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

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter endres med følgende tekst:

"Platting og levegg på baksiden

Styret fastsetter endelig plassering, etter søknad.

Rekkehus

- Plattinger skal være på maks 10 meter ut fra vegg og må være innenfor leilighetens bredde.
- Plattingen plasseres på bakkenivå.
- Leveggen kan ha maks. høyde 1,8 m og øvre del skal være skrånende ned mot ytterkant. Bredden er ut fra vegg og til maks 10 cm utenfor plattingens slutt.
- Levegger skal være i samme farge som husveggene.
- Vann må ledes bort fra husvegg.

4.mannsboliger-1 etasje

- Platting må være på maks lengde/tverrmål 4.6 meter
- Dybde ut fra fasade: maks 4 meter
- Plattingen kan kun etableres på fellesarealet/bakkenivå mellom verandaene i en 4-mannsbolig
- Plattingen skal være frittliggende uten innfesting i bygget
- Skal bygges med fall bort fra fasaden. Vann må ledes bort fra husvegg.
- Plattingen kan være uten rekkverk el med rekkverk. Om plattingen skal ha rekkverk skal etableres port i rekkverket. Materialet skal være tilpasset byggets materialet
- Det kan etableres en felles levegg mellom den enkeltes platting på maks høyde 1,8 meter. Øvre del av leveggen skal være skrånende ned mot ytterkant. Andelseierne må selv dele på vedlikeholdsansvar og evt. kostnader på felles levegg.
- Levegg, rekkverk og port kan ha naturlig trefarge eller husets farge
- Materialvalg skal være tilpasset byggets uttrykk"

0 stemte mot. 9 stemte blankt. 26 stemte for.

Vedtak:
Punkt om Platting og levegg på hagesiden i Ulstrupsvei 1 og 3 i vedtektenes 5-3-1 erstattes med ovenstående tekst.

4.3 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Varmepumper i vedtektene.

Styret foreslår å endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Varmepumper i vedtektene.

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

Styret foreslår å legge til følgende setning:

"Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

0 stemte mot. 0 stemte blankt. 35 stemte for.

Vedtak:
Punkt om varmepumper i vedtektenes 5-3-1 legges til med ovenstående tekst.

4.4 Tilbakeføre ordensregler til styret

Det er behov for en gjennomgang og eventuell endring av ordensreglene for Nyveien borettslag.

Styret ber om at ordensregler tilbakeføres til styret.

Styret har ansvar for, endre og oppdatere ordensreglene. Ordensreglene evalueres 1. gang årlig.

0 stemte mot. 35 stemte for.

Vedtak:
Ordensreglene tilbakeføres til styret, som gis fullmakt til å oppdatere og endre reglene ved behov.

4.5 Nytt punkt 5-4 – Lade infrastruktur for elbil i vedtektene

Flere andelseiere har uttrykt ønske om å etablere ladestasjon for elbil på egen tildelt parkeringsplass. Styret støtter muligheten for etablering av lade løsning, men understreker behovet for sikkerhet, teknisk kapasitet og helhetlig håndtering av felles elektrisk infrastruktur.

- Etablering av ladepunkter er ønskelig og fremtidsrettet.
- Styret har hatt befaring av Assistent Partner AS for Elbillading i borettslaget.
- Styret har laget vedtak etter rapport og anbefaling fra Assistent Partner

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

Styret foreslår nytt punkt 5-4 Lade infrastruktur for elbil med følgende tekst

"Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt for el-bil i tilknytning sin egen andel i borettslaget.

- Andelseier må sende skriftlig søknad for godkjenning til styret før montering.
- Styret må gi tilbakemelding på hvor laderen kan installeres.
- Alt arbeid skal utføres av autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det er ikke tillatt med ladning fra vanlig stikkontakt.
- El-bil laderen skal kobles til andelseiers eget sikringsskap.
- Det kreves at det monteres lastbalansering i andelseiers sikringsskap.
- Dokumentasjon på installasjonen skal sendes styret umiddelbart etter montering.
- Avslag må kunne gis dersom sikkerhets- eller kapasitetskrav ikke oppfylles.
- Andelseier dekker selv kostnad til innkjøp og montering av egen ladeboks, samt eget strømforbruk.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen ladeboks.
- Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

0 stemte mot. 0 stemte blankt. 35 stemte for.

Vedtak:
Nytt punkt 5-4 i borettslagets vedtekter legges til med ovenstående tekst.

4.6 Nytt punkt 5-5 Innføring av ny garasje ordning – og retningslinjer i vedtektene

Styret foreslår å oppheve punkt. 5 i protokoll fra 2.mai 2005. Forslag til regler for garasjer og innføre ny vedtekt vedrørende garasje ordning.

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

Styret foreslår nytt punkt 5-5 Garasje ordning med følgende tekst

" For å etablere en ryddig og rettferdig praksis foreslår styret å innføre klare retningslinjer som slår fast at:

All bruksrett går tilbake til borettslaget ved salg av andel.All bruksrett går tilbake til borettslaget ved oppsigelseIngen privat overføring eller betaling er tillattTildeling skjer via ansiennitetsprinsippet administrert av styretGarasjene leies ut etter fastsatt månedspris Garasjer og parkeringsplasser på borettslagets eiendom eies i sin helhet av borettslaget.

Bruksrett
Andelseiere kan tildeles bruksrett til garasje eller parkeringsplass etter reglene i denne paragraf og etter retningslinjer fastsatt av styret. Bruksretten gir kun rett til bruk, ikke eierskap.

Tildeling ved ledig garasjeplass
Når en garasjeplass blir ledig, skal styret skriftlig informere alle andelseiere og gi mulighet til å melde interesse innen en frist satt av styret (minst 7 dager).Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget, basert på dato for overtakelse av andelen. Dersom flere har lik ansiennitet, avgjøres tildeling ved loddtrekning.

Forbud mot privat overføring og betaling
Bruksrett kan ikke overdras, selges, leies ut eller pantsettes.
All betaling i forbindelse med garasje ordningen skal skje til borettslaget. Privat betaling mellom andelseiere er ikke tillatt.

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

Tilbakekall av bruksrett
Bruksrett kan tilbakekalles ved vesentlig brudd på vedtekter, retningslinjer eller gjentatt mislighold av betalingsplikt.

Generalforsamlingen vedtar at de andelseiere som i dag har garasje, og som tidligere har betalt et garasje innskudd, skal få tilbakebetalt det nominelle beløpet på kr 10 000 når de enten sier opp garasjeplassen eller selger leiligheten.

Dette gjelder disse andelseierne:

- Torleif Pettersen, Ulstrupsvei 5
- Jon Stian Skauge larsen, Ulstrupsvei 3A
- Arild Solie, Ulstrupsvei 3B
- Tone Marie Fjällborg, Ulstrupsvei 3C
- Thore Erling Johansen, Ulstrupsvei 3E
- Siv Aronsen, Ulstrupsvei 3F
- Else Marie Jansen, Ulstrupsvei 1A
- Thomas Helland, Ulstrupsvei 1C
- Espen Klannerud, Johan Paulsensvei 2

Retningslinjer og leie kontrakter vil bli utarbeidet."

9 stemte mot. 6 stemte blankt. 20 stemte for.

Vedtak:
Nytt punkt 5-5 Ny garasje ordning – og retningslinjer i borettslagets vedtekter legges til med ovenstående tekst.

4.7 Nytt punkt 5-6 Varslings- og dokumentasjonsplikt ved oppussing i vedtektene

Styret foreslår å legge til nytt punkt i borettslagets vedtekter:

"5-6 Varslings- og dokumentasjonsplikt ved oppussing

Borettslaget har ansvar for felles rør, ledninger og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligene. For å ivareta dette ansvaret må styret ha oversikt over arbeid som kan påvirke slike installasjoner, samt få tilgang til nødvendig dokumentasjon.Mangelfull dokumentasjon kan gjøre skadeårsaker vanskelig å fastslå og kan føre til høyere egenandeler, avkortning i forsikring og økt forsikringspremie for hele borettslaget.God dokumentasjon er derfor viktig både for teknisk drift og for å holde kostnadene nede.Styret ønsker dokumentasjon på:Oppussing av badOppussing av kjøkken Tekniske installasjonerAndelseier skal skriftlig varsle styret minst 30 dager før det utføres arbeid

som kan berøre felles rør (hovedstamme), avløp tilknyttet felles rørsystem eller andre felles installasjoner som borettslaget har vedlikeholdsansvar for.Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

Vedtak:
Styret trakk saken.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret legger frem forslag om fastsettelse av styre honorar for styre året 2025/2026.

Styret har hatt et krevende år med flere utfordrende oppgaver, særlig innen økonomistyring, oppfølging av vedlikeholdsplanen og kvalitetssikring av leverandøravtaler. Dette innebærer økt arbeidsbelastning og høyere krav til styrets kompetanse og oppfølging.

Det foreslåtte honoraret tar utgangspunkt i et moderat og markedsmessig nivå sammenlignet med tilsvarende borettslag. Et forutsigbart og konkurransedyktig honorar er viktig for å sikre stabilitet i styrearbeidet og reell mulighet for rekruttering og engasjement fra kvalifiserte beboere.

Forslaget legger også opp til at honoraret kan fordeles internt i styret basert på ansvar, roller og arbeidsmengde. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling, spesielt der enkelte verv krever vesentlig høyere innsats, eksempelvis styreleder eller ansvar for større prosjekter.

Styret vurderer at et samlet honorar på kr 100 000 er økonomisk forsvarlig og står i forhold til arbeids omfang og ansvar i kommende styreperiode.

Vedtak:
kr. 100 000,- til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Connie Halvorsen Kraus er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg. Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Connie Halvorsen Kraus

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Leif Martin Gundersen og Siavash Rashidpoor er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg. Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Leif Martin Gundersen og Siavash Rashidpoor

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Oskar Aronsen, Connie Halvorsen Kraus og Henrik Sørensen.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg. Andre forslag: Markus Lind

Henrik Sørensen fikk 30 stemmer, Connie H. Kraus fikk 21 stemmer, Oskar Aronsen fikk 25 stemmer. Markus Lind fikk 20 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Oskar Aronsen, Connie Halvorsen Kraus og Henrik Sørensen

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Connie Halvorsen Kraus

Varadelegat: Ann Kristin Botner

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Nyveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karine Torstensen (sign.)	11.03.2026
Sekretær	Karine Torstensen (sign.)	11.03.2026
Protokollvitne	Siavash Rashidpoor (sign.)	11.03.2026
Protokollvitne	Henrik Sørensen (sign.)	11.03.2026