Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nyveien Borettslag tirsdag 16.06.2026 kl. 18:00 - Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp sal B.

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 + 1 fra sak 2.1. - 3 fra sak 2.5
Antall fullmakter: 16 - 1 fra sak 2.1. - 2 fra sak 2.5
Antall stemmer: 40

I tillegg møtte:
Medeier: 6
Andre: Adv. Bente Strømsæther
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Siavash Rashidpoor og Michelle Alfredsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

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.

Stemte for: 22, stemte mot: 18, stemte blankt: 0

Vedtak:
Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall.

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."

Stemte for: 34, stemte mot: 3, stemte blankt: 3

Vedtak:
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.

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."

Stemte for: 34, stemte mot: 4, stemte blankt: 2

Vedtak:
Borettslagets vedtekter 5-3-1 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

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."

Stemte for: 26, stemte mot: 11, stemte blankt: 3

Vedtak:
Borettslagets vedtekter 5-3-1 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 situasjonBorettslaget har over tid opplevd økte kostnader knyttet til:driftvedlikeholdgenerell prisvekstrenteutgifterSamtidig har forventet nedgang i rentenivå uteblitt, noe som har gitt et strammere økonomisk handlingsrom.*VedlikeholdsetterslepStyret ser at det har opparbeidet seg et

vedlikeholdsetterslep i borettslaget.Dette innebærer at:nødvendige tiltak er utsatt over tidfremtidige kostnader kan bli høyere dersom tiltak ikke gjennomføresdet er behov for bedre fremtidig planlegging av vedlikehold*BudsjettsituasjonenStyret vurderer at dagens budsjettnivå over tid har vært for lavt til å dekke:reelle kostnadervedlikeholdsbehovuforutsette utgifterDette har bidratt til behovet for justering av felleskostnadene.Styrets vurderingStyret vurderer at økningen i felleskostnader er nødvendig for å:sikre forsvarlig drift av borettslagethåndtere økte løpende kostnaderredusere vedlikeholdsetterslepskape større forutsigbarhet fremover

Vedtak:

Saken tas til orientering.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll ekstraordinært møte for Nyveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karine Torstensen (sign.)	16.06.2026
Sekretær	Karine Torstensen (sign.)	16.06.2026
Protokollvitne	Siavash Rashidpoor (sign.)	16.06.2026
Protokollvitne	Michelle Melsåsen Alfredsen (sign.)	16.06.2026