Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nyveien Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00 - SOBBL, St. Marie gate 112, kantine.

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: 26
Antall fullmakter: 3
Antall stemmer: 29

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 4
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Siavash Rashidpoor og Leif Martin Gundersen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent. Nina Ulleberg trakk sak 4.2.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: godkjenning av tidligere utførte tiltak og vedtektsendring

I Nyveien borettslag er det oppført tiltak på uteareal ene som ikke har blitt behandlet på riktig måte. Praksis har vært at styret har godkjent søknader. Dette er en praksis som er i strid med vedtektene, da styret ikke har hatt fullmakt til å vedta slike endringer uten samtykke fra generalforsamlingen.

Styret ønsker å rette opp i dette og foreslår at generalforsamlingen godkjenner plattinger, levegger, markiser, varmepumper og hekker på uteareal som i sin tid har blitt satt opp. Samtidig foreslås en vedtektsendring som avklarer vedlikeholdsansvaret for de tiltakene som er satt opp og som gir styret fullmakt til å behandle eventuelle fremtidige saker av lik karakter.

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

Styret foreslår at det legges til et nytt punkt 5-3 i borettslagets vedtekter med følgende tekst:

"5-3 Endringer av bygning eller tomt

5-3-1 Styrets fullmakt

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne skriftlige søknader om å sette opp følgende tiltak:

Platting og levegg på hagesiden i Ulstrupsvei 1 og 3:

- 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.

Platting/asfaltering på inngangssiden i Ulstrupsvei 1 og 3:

- Plattinger skal være på maks 9 meter ut fra vegg og må uansett være minst 0,5 meter innenfor veien. I tillegg må plattingen være innenfor leilighetens bredde.
- Plattingen plasseres på bakkenivå.
- Plassen kan asfalteres fra inngangsparti og ut til vei i leilighetens bredde. Vann må ledes bort fra husvegg.

Markiser

- Styret må sørge for et enhetlig og tidløst fargevalg

Hekk

- Hekker skal ha en maks. høyde på 3 meter

Varmepumper

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet, for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen kan plasseres på endevegger, der det er tilgjengelig.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer gressklipping, snømåking og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen er til sjenanse.

Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

- ◦ Varmepumpens spesifikasjoner
  ◦ Merke
  ◦ Leverandør
  ◦ Utvendige mål
  ◦ Utvendig lydnivå
  ◦ Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

5-3-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre tiltak nevnt i 5-3-1 gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a) Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(c) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger/ beskrivelse.

(d) Andelseier betaler selv for arbeidene og alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet.

(e) Med mindre annet er særlig avtalt må andelseier for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket. Ved demontering av tiltaket er andelseier selv ansvarlig for at bygningen tilbakeføres i opprinnelig stand.

(f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(2) Andelseier er videre kjent med at han kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-3 Gjennomførte forandringer

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier/fremtidige andelseiere overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. For øvrig gjelder vilkårene i 5-3-2."

Vedtak:
Det ble stemt over om saken skal avvises. 9 stemte for. Saken ble stemt over.

20 stemte for, 9 stemte mot. Ingen stemte blankt.

Nytt punkt 5-3 legges til i borettslagets vedtekter.

Plattinger, levegger, markiser, varmepumper og hekker på uteareal som i sin tid har blitt satt opp, godkjennes av generalforsamlingen, under forutsetning av at de oppfyller kriteriene i vedtektenes punkt 5-3.

4.2 fra andelseier: platting i 1. etasje

Nina Ulleberg foreslår at det skal være tillatt å bygge platting mellom leilighetene i 1. etasje i 4-mannsboligene, for egen regning.

Styret er positive til forslaget, og foreslår at dersom sak 4.1 får tilstrekkelig flertall, tillegges vedtektene med et eget avsnitt under 5-3-1 med følgende tekst:

"Platting med levegg i 1. etasje på hagesiden i Johan Paulsens vei 2, 4, 6, 8, 10 og Ulstrups vei 5, 7, 9 11

- Andelseiere i 1. etasje må i fellesskap søke styret om å sette opp en felles platting som skal skilles med en felles levegg.
- Lengde kan være mellom trappene fra balkongene i 1. etasje.
- Bredden kan være maks. tilsvarende bredden på balkongen.
- 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.
- Leveggen skal males i samme farge som husveggen.
- Plattingen kan ikke være til hinder for felles vannkran"

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

Vedtak:
Trukket

4.3 Fra styret: endre bruk av fellesareal

Styret er gjort kjent med at det er generalforsamlingen som må vedta at bruken av fellesareal skal endres.

Ved Ulstrupsvei 5, 7, 9 og 11 er deler av plenen omgjort til parkering. Styret foreslår at den allerede utførte endringen av fellesarealet kan bestå.

Endringer i borettslagets tomt, krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Vedtak:
De allerede utførte endringene av fellesareal fra plen til parkering ved Ulstrupsvei 5, 7, 9 og 11 tillates. Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: 81900,- til intern fordeling. Andre forslag: ingen

Vedtak:
81900,- til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Oskar Aronsen er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Kim Amundsen
Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Kim Amundsen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jimmy Jansen er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Ann Kristin Botner
Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Ann Kristin Botner

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kim Amundsen og Martin Gundersen er på valg.
Valgkomiteens innstilling: Martin Gundersen og Shiavash Rashidpoor
Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Martin Gundersen og Shiavash Rashidpoor

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Kim Andre Amundsen, Ann Kristin Næss Botner og Marit Solberg er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Sissel Kristiansen, Henrik Sørensen og Siavash Rashidpoor.
Andre forslag: Connie Kraus og Oskar Aronsen og Marit Solberg. Det ble avholdt skriftlig avstemming.

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Sørensen, Connie Kraus og Oskar Aronsen.

6.5

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

Vedtak:

Delegat: Fred Ove Rygh
Varadelegat: Siasvash Rashidpoor

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Nyveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karine Torstensen (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Karine Torstensen (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Siavash Rashidpoor (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Leif Martin Gundersen (sign.)	27.05.2025