

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tøyenhus Borettslag

---

Møtedato: 22.04.2015

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Velferdslokalet

Til stede: 51 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 53 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kenan Jasarevic.

Møtet ble åpnet av Terje Svardal.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Christoffer Eid Wiig foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Vedtatt**

#### C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Kenan Jasarevic foreslått, og som protokollvitne ble Eivind Kikut og Ragnhild Olin Amdam foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2014

#### A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2014 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Vedtatt**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 340 000,-.

Godtgjørelser til Prosjekthonorar og Valgkomiteen ble foreslått satt til kr 103 000,-

**Vedtak: Vedtatt**

---

#### **4. Behandling av innkomne forslag og saker**

##### **A Forslag om bygging av hobby/smørerom** Saksframstilling:

Erling Moldal har fremmet et forslag om bygge om et av de nedlagte vaskeriene til hobbyrom.

Her er forslaget:

Hei

Dere har bedt om innspill på hva tidligere vaskeri kan brukes til. I alle fall kan jeg tenke meg at noe av lokalene brukes til smørebod for beboerne.

Det burde være tilstrekkelig med et rom, det vil for eksempel si 1/3 av vaskeriet i Sars gate 60.

##### **Kostnadsoverslag:**

2 stk smørebenger langrennsski kr 1000

2 stk smørejern kr 1200

Opplegg elektrisk anlegg (stikkontakter): kr 4000

Sum: kr 6200

Eventuelt bør det også kjøpes benker for prepping av snowboard og slalåmski, men det skulle ikke være behov for flere smørejern.

Driftsutgifter er kun strøm og det bør være et type drop-in-opplegg uten booking etc., lite administrasjon for styret. Den enkelte må selv holde forbruksmateriell.

Jeg kan påta meg å gjøre det praktiske med innkjøp etc.

Hvis det blir opp til generalforsamlingen å avgjøre hvordan vaskeriene skal disponeres vil jeg gjerne at ovennevnte forslag legges frem for generalforsamlingen.

##### **Styrets innstilling:**

Styret har innstilt på at dette forslaget bør vedtas i en modifisert utgave. Styret tror at kostnads estimatet er noe lavt og vi ønsker å oppgradere strøm og ha mer miljøvennlig lys. Styret vil også oppgradere låser slik at alle beboerne kan bruke rommet. Styret ønsker at beboerne kan bruke rommet som et hobbyrom i tillegg til et smørerom som har en begrenset sesong.

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

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

Styret i Tøyenhus BRL får i fullmakt å oppgradere vaskerommet i et av de nedlagte vaskeriene til smøre/hobbyrom. Styret får i fullmakt å bruke inntil 30 000 kr på dette.

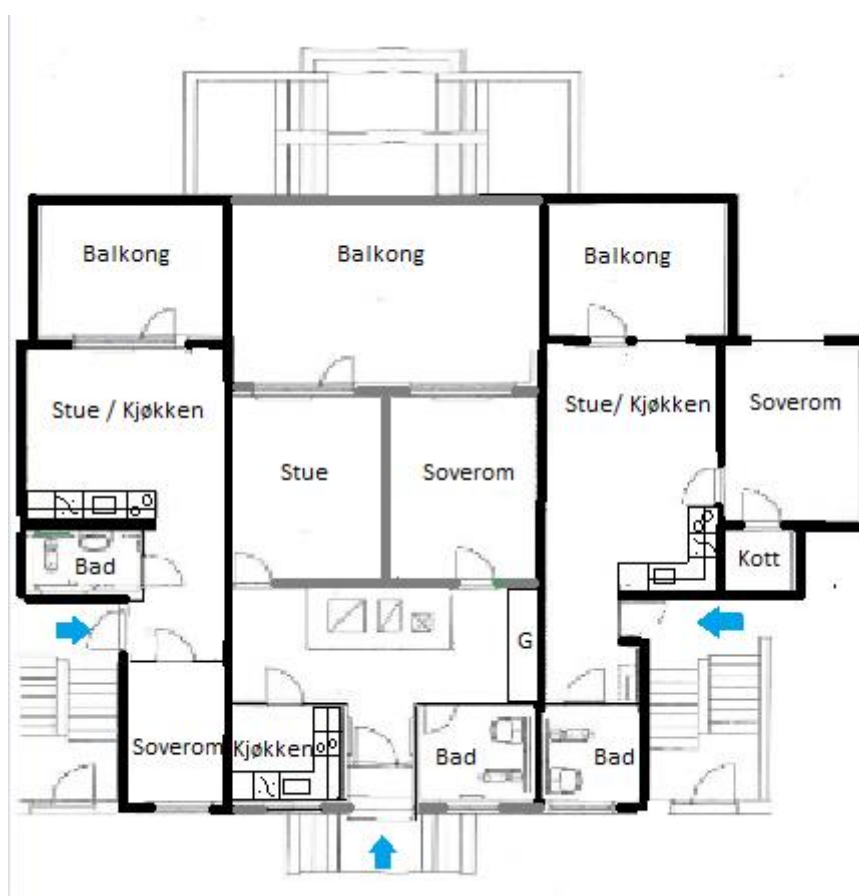
**Vedtatt: Vedtatt mot 13 stemmer.**

## B Prinsippvedtak om kjøreport og gangport med adgangskontroll ved Trondheimsveien 63 Saksframstilling:

Bakgrunnen for forslaget

Borettslagets velferdslokale brukes mindre og mindre. Grunna gjentatte naboklager fra andelseierne på bråk fatta styret beslutningen om å ikke leie ut lokalet til personer som ikke er andelseiere i borettslaget.

Tilstandsrapporten som er innhentet i 2014 viser til flere kostnadskrevende tiltak i den nærmeste fremtiden. Deriblant skader på armeringen under trappen til velferdslokalet samt rør til velferdslokalet.



### Forslag til vedtak

Generalforsamlinga fatter et prinsippvedtak om å bygge om Velferdslokalet til inntil tre – 3 – leiligheter. Styret får fullmakt til å bruke inntil kr 100.000,- for å undersøke mulighetene til omdisponering av arealet.

**Vedtak:** Benkeforslag mottatt. Forslagsstiller ønsker at styrets forslag til vedtak stryker første setning. Nytt forslag til vedtak

«**Styret får fullmakt til å bruke inntil kr 100.000,- for å undersøke mulighetene til omdisponering av arealet.**» Benkeforslag vedtatt med 30 stemmer

**C Salg av tjenesteleilighet****Saksframstilling:**

Borettslaget disponerer en tjenesteleilighet. Den blir fraflyttet innen 31.12.2015 da tidligere vaktmester har gått av med pensjon og flytter ut. Fra og med 2014 er vaktmester-tjenestene i borettslaget satt ut til Gamle Oslo Servicesentral.

Styret vil foreslå i selge tjenesteleiligheten. Vårt forslag er at overskuddet fra dette salget skal gå inn som egenkapital med formål om bruk til rehabilitering/tungt vedlikehold.

Styret har vurdert behovet for en fremtidig tjenesteleilighet, men mener at det ikke er et slikt behov i dag og hvis det i fremtiden skulle bli behov for en slik leilighet må styret be generalforsamlingen om fullmakt til å kjøpe en ny leilighet.

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:**

Styret i Tøyenhus borettslag får i fullmakt å selge borettslagets tjenesteleilighet på det åpne markedet, med fortrinnsrett for OBOS-medlemmer. Salgssummen skal brukes til å styrke borettslagets egenkapital med formål om bruk til rehabilitering/tungt vedlikehold

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**D Utbedring av balkonger og maling av vinduer****Saksframstilling:****Bakgrunn for forslaget**

I tilstandsrapporter for Tøyenhus borettslag utarbeida av Opak og Obos prosjekt pekes det på behovet for utbedring av korrosjonsskader (rustskader) på armering i balkonggulv og på nødvendigheten av regelmessig vedlikehold av vinduer.

Styret ser det som et viktig tiltak for ivaretagelse av felles eiendom. Styret har innhenta kostnadsoverslag på utbedring av balkonger (reparasjon av rustskader, overflatebehandling og nye balkongfronter) og maling av vinduer.

**Forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt til etter anbudsrunde å inngå kontrakt med aktuelt firma om utbedring av balkonger og maling av vinduer. Styret får fullmakt til å bruke inntil 5 millioner kroner på prosjektet. Prosjektet finansieres ved hjelp av låneopptak og bruk av eventuelle oppsparte midler.

**Vedtak: Vedtatt mot 4 stemmer**

## E Omdisponering av Velferdslokalet til leiligheter Saksframstilling:

I dag er det 4 innganger/porter til borettslaget. Ved 3 av portene må beboerne ha nøkkel for å komme inn i bakgården/gårdsrommet. Den siste inngangen er gang og kjøreporten nedenfor Trondheimsveien 63. Denne inngangen er i dag ikke sikret, men består av en kjøreport som kan åpnes automatisk ved å trykke på en bryter. Gangporten ved siden av er ikke sikret.

Styret i borettslaget ber om samtykke og fullmakt til å sette inn en ny kjøreport og gangport, begge med adgangskontroll. Styret ønsker også sette opp et høyre gjerde (ca. 2 m) mellom ny kjøreport og baksiden av Esso-stasjonen.

Formålet med å montere nye porter med adgangskontroll er å øke sikkerheten i bakgården.

Styret vurderer dette tiltaket som det mest kostnadseffektive tiltaket for å forbygge innbrudd og uønskede personer i gårdsrommet.

Styret har ingen tro på at kameraovervåking vil ha en vesentlig avskrekkende effekt. Styret mener det også denne omgang vil være for kostnadskrevenende å bytte ut samtlige 23 inngangsdører med nytt callinganlegg. Styret ønsker å se slikt bytte med en oppgradering av oppganger og postkasser.

Styret ser prinsipielle motforestillinger mot å "gjerde inn" borettslaget, men vi mener likevel etter en helhetsvurdering av muligheter og økonomi at dette er det beste forslaget.

Kostnaden med å montere en ny kjøreport, gangport med callinganlegg /adgangskontroll vil være i størrelsesorden ca 400 000 kr.

### **Forslag til vedtak:**

Styret i Tøyenhus borettslag får i fullmakt til å montere ny kjøreport og gangport med adgangskontroll ved Trondheimsveien 63. Kostnaden er begrenset oppad til 400 000 kr.

**Vedtak: Vedtatt med flertall, 8 avholdende, 5 imot.**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Øyvind Kikut foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Helen Ghebremedhin foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Asbjørn Andersen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

- B Som varamedlem for 1 år, ble Ingri Sivertsen foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Per Sætre foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Hanna Wottestad foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Erling Moldal foreslått.

**Vedtak: Valgt**

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:  
Delegert Terje Svardal  
Varadelegert Øyvind Kikut

**Vedtak: Valgt**

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år innstilles:  
Ragnhild Amdam  
Runa Himle  
Kristian Betran Holmstad

**Vedtak: Valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 19:40. Protokollen signeres av

Møteleder  
Christoffer Eid Wiig /s/

Referent  
Kenan Jasarevic /s/

Protokollvitne  
Øyvind Kikut /s/

Protokollvitne  
Ragnhild Amdam /s/

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Terje Svarda	Trondheimsvn 83 C	2014 - 2016
Nestleder	Christoffer Eid Wiig	Jørnsløkkveien 17	2014 - 2015
Styremedlem	Øyvind Kikut	Trondheimsvn 75	2015 - 2017
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44	2015 - 2017
Styremedlem	Asbjørn Andersen	Trondheimsvn 63	2015 - 2017