

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tøyenhus Borettslag

---

Møtedato: 12.04.2016

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Velferdslokalet

Til stede: 56 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 61 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kenan Jasarevic.

Møtet ble åpnet av Terje Svardal.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Christoffer 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

Frøydis Johnsen 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 2015

#### A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 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,-.

Andre honorarer: 53 000,-

**Vedtak: Vedtatt**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### A Oppussing av trappeoppgangene Saksframstilling:

Forslagstiller: Sandra Gjendem

Jeg har et ønske om å male fontveggene i trappeoppgangene på nytt. Og også gelenderet til trappen. Hele oppgangen kunne forså vidt også trenge et strøk.

I min oppgang er veggene som ble malt i oppgangen sist malt i en helt grusom og sterk oransj farge. Gelenderet har en del avskallet maling, men er i en også stygg rosa ferskenfarga.

Med dørene som er 70-talls med gult glass og at alle dørene er brune gir dette et veldig umoderne og dårlig førsteinntrykk.

Det er ikke så behagelig for øyet og hadde vært veldig fint å male de i en litt mer nøytral farge.

Vet at flere i borettslaget har ønske om det samme i deres oppgang.

Det koster ikke all verden, men utgjør en stor forbedring.

#### **Styrets innstilling:**

Styret ser positivt på forslaget. Styret vil fremme en sak om oppussing av oppganger på generalforsamlingen i 2017. Styret skal både innhente tilbud og foreslå omfanget av oppussingen.

Forslag til vedtak:

**Vedtatt: Styrets innstilling vedtatt mot 2 stemmer**

### B Fellesprosjekt oppussing av bad Saksframstilling:

Forslagstiller: Sandra Gjendem

Oppussing av badene. Mitt bad er virkelig i dårlig stand i forhold til dagens standard og jeg kan virkelig ikke tro at det ble tatt for 15 år siden.

Det er mange som føler det samme og ønsker en oppgradering.

Hadde vært fint å få luftet for og imot synspunkter rundt dette, er mange som stadig prater om dette på facebooksidene våre.

#### **Styrets innstilling:**

Forslaget blir avvist. Det vises til sak F om plan for rehabilitering av baderom

Forslag til vedtak:

**Vedtatt: Styrets innstilling vedtatt mot 2 stemmer**

**C Oppgradering av porttelefonsystem****Saksframstilling:**

Generalforsamlingen vedtok i 2014 montering av en ny kjøreport og gangport med adgangskontroll. I dag er det 4 innganger/porter til borettslaget. Ved 3 av portene må beboerne ha nøkkel for å komme inn i bakgården/gårdsrommet. Ved å montere en ny kjøreport og gangport med adgangskontroll vil det ikke lenger være åpen adgang til gårdsrommet. Det må derfor legges til rette for at besøkende til gården kan komme seg inn ved å ringe på ved porten.

Dagens porttelefonsystem er koblet lokalt til hver enkel oppgang og er ikke koblet til eksisterende porter. Styret foreslår en oppgradering til et sentralisert porttelefonsystem som kobles til alle 4 porter og samtlige oppganger. I tillegg foreslår styret nøkkelbrytere på innsiden av dagens porter, slik at en lett kan komme seg ut uten bruk av nøkler.

Med dette forslaget velger Styret å gå bort fra mobiltelefon/GSM eller andre løsninger for å åpne ny gangport.

**Forslag til vedtak:**

Styret i Tøyenhus borettslag får i fullmakt til å oppgradere dagens porttelefonsystem med en sentralisert løsning som kobles til alle porter og oppganger. Kostnaden er begrenset oppad til 1,5 millioner kroner.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**D Avtale om kabel-tv/internett****Saksframstilling:**

Bakgrunn: Dagens avtale med Get om tv/internett går ut i august 2016.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale kollektiv avtale om TV- og internettløsning på vegne av beboerne.

**Styrets innstilling:**

Forslaget vedtas

**Benkeforslag innlevert av Kristoffer Solberg**

«Det ønskes at styret utbedrer muligheten ca pris fibernett»

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med flertall. Benkeforslaget mottok kun 5 stemmer for.**

**E** Vedtektsendring, tillegg til 4-3  
Saksframstilling:

I vedtektenes pkt 4-3 Bygningsmessige arbeider føyes til nytt pkt.

(5) Montering, anlegging eller etablering av fast dekke på balkongene er ikke tillatt.

**Styrets innstilling:**

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**F** Framtidig rehabilitering av bad i Tøyenhus borettslag  
Saksframstilling:

Baderommene i borettslaget ble rehabilitert i 2000 - 2001. Den anslåtte levetiden for bad er 20 til 30 år. Den tekniske levetiden kan være opp mot 50 år. Styret anbefaler tentativt at samtlige bad rehabiliteres i cirka 2025. I forbindelse med rehabiliteringen må man undersøke om borettslaget må bytte ut stigeledninger/andre vann og avløpsrør.

Gjennom å fremme denne saken vil styret gjøre alle andelseiere oppmerksom på at all utbedring/oppussing/rehabilitering som gjøres av den enkelte andelseier gjøres på den enkeltes egen regning og risiko, da andelseierne må legge til grunn at rehabiliteringsarbeidet vil starte i cirka 2025.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen ber styret legge frem en vedtakssak om fremdriftsplan for rehabilitering av bad på generalforsamlingen i 2017. Planen skal også inkludere en finansieringsplan. Styret kan bruke inntil 100 000 kroner for eventuell konsulentbistand i prosjektet.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**G** Forslag om beboermøter

Saksframstilling:

Forslagsstiller: Wenche Mørk.

Beboermøter opprettes.

Minst ett medlem fra styret møter på beboermøtet

Beboermøtet avholdes 2 x pr. år.

**Styrets innstilling:** Forslag avvises

Begrunnelse:

Styrets medlemmer kan når som helst nås på e-postadresser og telefonnummer som er tilgjengelig for beboerne, men kan ikke fatte beslutninger på egenhånd. Oppmøtet på generalforsamlingen er ikke stort i forhold til antall andelseiere og vi ser det ikke som hensiktsmessig å avholde flere møter som bare tilgodeser et fåtall av beboerne. Vi mener det viktigste for beboerne er forutsigbarhet og lik informasjon.

Da er nyhetsbrevene og informasjon på hjemmesiden og Facebook den beste og viktigste kilde til informasjon, heller enn at noen beboere får informasjon på et møte som det kanskje kan ta noe tid før er tilgjengelig for alle. Mange av beboerne er dessuten på Facebook og borettslagets side benyttes allerede som et diskusjonsforum beboerne imellom.

Styret har i løpet av året mye arbeid knyttet til pågående prosjekter. Jo flere oppdrag som kommer i tillegg til det ordinære arbeidet, jo større behov er det for et profesjonalisert styre. Dette vil igjen gi et behov for økt honorar for å dekke opp for tiden som går med.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Forslaget avvises, forslaget får kun 1 stemme for.**

**H** Forslag om parsellhager i del av bakgård

Saksframstilling:

Forslagsstiller: Wenche Mørk

Mitt forslag er å fjerne asfalten og så fjerne ca. 10 cm av jordlaget under asfalten.

Det 10 cm laget som blir fjernet, erstattes med ny jord, så legges ferdigplen på arealet. Ved å legge ferdigplen kan arealet taes i bruk etter at ferdigplenen har fått 14 dager med rikelig vann. Ferdigplen er et slitesterkt og man kan da få etablert parsellhagen allerede i inneværende år.

Plantekassene settes rett opp på gresset og anviser hvor plantekassene skal stå, for å få en god utnyttelse av arealet. De i borettslaget som ønsker å ha en plantekasse, kjøper den selv og fyller den med jord og planter. (Det anbefales to kasser som settes på hverandre.)

Vanning og stell besørges av den som eier plantekassen. Om man ikke ønsker å fortsette med plantekassen, fjernes den av eier, eller overdras til en annen beboer i borettslaget,

Det kan etableres mulighet for tomatplanter i innhuket under vinduene i nr. 44 og en sittegruppe på den siden som vender inn til bensinstasjonen.

Vilvinen og beplantningen ut mot Sarsgt forblir uendret.

**Styrets innstilling:** Forslag avvises

Begrunnelse:

Styret synes det er positivt at det kommer inn forslag til hvordan vi kan gjøre bakgården vår hyggelig for beboerne, men å opprette arealer som eksklusivt skal tilfalle enkelte beboere kan være i strid med borettslagsloven.

Forslaget, med tilhørende skisser, vil dessuten neppe være i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Nye tiltak etter plan- og bygningsloven skal være i tråd med byggeteknisk forskrift og det følger av forskriftens kapittel 8 at utearealer skal være tilgjengelige for alle. Det vil si at det stilles krav til merking, bredde på gangstier etc, som det ikke er tatt hensyn til dette i forslaget.

Eventuell endret bruk av fellesarealene krever derfor en grundigere utredning og må eventuelt skje på bakgrunn av et vedtak fra generalforsamlingen som pålegger styret å utrede saken.

**Benkeforslag fra styret i samarbeid med fullmakts haver for Wenche Mørk**

«Styret får fullmakt til å utrede ny plan for hagen/bakgården og muligheten for parsellhager. Planen fremmes på generalforsamling 2017.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Opprinnelig forslag trekkes. Benkeforslag vedtas mot 1 stemme.**

---

#### 4. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Øyvind Kikut foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Daniel Håkansson foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Ingri Sivertsen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

C Som varamedlem for 1 år, ble Embla Skognes foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Wenche Mørk foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hilde Handeland foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ingvild Karlsen Eeg foreslått.

**Vedtak: Valgt**

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Øyvind Kikut

Varadelegert Helen Kefali

**Vedtak: Valgt**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Runa Himle, Kristian Betran Holmstad,

Lasse Skoglund foreslått

**Vedtak: Valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:10. Protokollen signeres av

Møteleder

Christoffer Wiig /s/

Referent

Kenan Jasarevic /s/

Protokollvitne

Frøydis Johnsen /s/

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Øyvind Andre Kikut	Trondheimsveien 75	2016 - 2018
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44	2015 - 2017
Styremedlem	Asbjørn Andersen	Trondheimsveien 63	2015 - 2017
Styremedlem	Daniel Håkonsson	Trondheimsvn 73	2016 - 2018
Styremedlem	Ingri Sivertsen	Sars Gt 50	2016 - 2017