

# PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Onsdag 17. juni kl 19.00

Sted: Trondheimsveien 5 - Akersalen

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 i borettslaget Trondheimsveien 5

## SAK 1: KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: **Benedicte Lund Karlsen**

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: **Benedicte Lund Karlsen**

### 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: **Benedicte Kluge/Erik Jørgensen**

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Antall fremmøtte med stemmerett: | 18 + 2 fra sak 2  |
| Antall fremlagte fullmakter:     | 2 + 1 fra sak 4.4 |
| Totalt:                          | 20 + 3            |

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: **Godkjent**

### 1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: **Godkjent**

## SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

### 2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: **Godkjent**

### 2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: **Godkjent**

## SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: **200.000 kr vedtatt**

## SAK 4: ANDRE SAKER

### 4.1 Utvidet åpningstid på solterrassen

*Forslag fra andel 48 og 71:*

"Borettslaget har en fantastisk solterrasse i 9 etasje. Det er særdeles kjedelig å bli kastet ut fra terrassen kl 2200 hver kveld. Det bør være mulig å kunne benytte solterrassen også etter dette tidspunkt, gjerne med forskjellige tidspunkt på hverdager og helg. Også åpningstiden om morgenen (0900) bør omgjøres til ett tidligere tidspunkt. I dag har borettslaget strengere regler enn politivedtektene. Vi ønsker en minimumsåpningstid 0800-2300 (2400 i helgene).

Det forutsettes selvfølgelig at ordensreglene følges. "

Styrets kommentarer:

Styret har ingen kommentarer til forslaget, utover å minne generalforsamlingen på Politivedtektene i Oslo, § 2-1. Ro og orden på offentlig sted:

"På eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted må ingen delta i oppløp, sammenstimling, støy eller bråk som forstyrrer den alminnelige ro og orden. Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl. 23.00 og til kl. 06.00."

**Vedtak: Åpningstid kl. 08.00, stengt kl. 23.00 hver dag.**

### 4.2 Åpning av terrassen 2. etg for bruk

*Forslag fra andel 1:*

"For tiden er denne terrassen ikke tillatt brukt. Om sommeren ville det være meget hyggelig for de som bor i leilighetene ut mot terrassen, å kunne sitte med et lite bord utenfor vinduet.

Vi ønsker også å få en avtale om bruk av et begrenset område for de leilighetene som har vindu ut mot terrassen (Eksempelvis 2-3m ut fra husveggen). Tanken er å kunne sette opp en liten skillevegg fra resten av terrassen slik at innsyn i leiligheten ved bruk av fellesarealer fra andre andelseiere kan reduseres."

Styrets kommentarer:

Styret vil minne om dagens husordensregler, punkt 4.2:

"Takterrassen over Rimi i andre etasje er stengt for allmenn ferdsel. Leiligheter i andre etasje med vindu ut mot taket over Rimi kan unntaksvis benytte området utenfor til soling m.m., men det er forbudt å bruke området til røyking, fest og lignende. Døren ut til taket over Rimi skal holdes stengt og kan bare benyttes ved nødstilfeller."

For å gi generalforsamlingen ett mulig startpunkt for dens videre behandling av forslaget fra andel 1 har styret utarbeidet følgende forslag til mulig endring av husordensreglene:

"Takterrassen over Rimi i andre etasje er åpen kun for beboerne i borettslaget. Takterrassen er kun åpen for stille bruk. (Med stille bruk menes musikkforbud, løpe-, lek- og spilleforbud, røykeforbud, alkoholforbud samt forbud om matlagning eller organisert bespising). Terrassen kan nyttes til avkobling, soling, studering eller lesing mv.

Styret oppfordrer beboerne om å ikke bruke området 2meter ut fra vinduene, og respektere privatlivet til andelseierne i 2etg. Det er også viktig å ta hensyn til andelseierne som bor høyere oppe i bygget."

Selv om det er styret som har ansvaret for husordensreglene, vil styret

anmode generalforsamlingen til å vedta de overordnede retningslinjer for terrassen, og la styret ha ansvaret for å utarbeide de praktiske detaljene.

**Vedtak: Forlaget ble forkastet, Ikke vedtatt.**

#### **4.3 Vannuttak i bakgården til andelseiernes disposisjon**

*Forslag fra andel 91:*

"Forslag til installasjon av vannuttak for sykkelvask i bakgården av borettslaget. Fatte vedtak om tilgang, bruk og regler for et slik vannuttak hvis det vedtas å installere vannuttak."

Styrets kommentarer:

Styret vil utrede muligheten for å få lagt ut vann i bakgården til andelseiernes disposisjon. Styret vil sondere behovet for de andre sameiene i bakgården for å kunne bla dele på utgiftene.

Forslag til vedtak:

Det monteres egen utvendig kaldtvannskran i bakgården til andelseiernes disposisjon. Styret pålegges å legge forholdene til rette for andelseierne, bla ved å regulere tilgang og bruk i husordensreglene. Utgiftene skal dekkes innenfor årets budsjett.

**Vedtak: Vedtatt med 15 stemmer for. Ingen mot.**

#### **4.4 Oppussing av alle våtrom i borettslaget**

*Forslag fra andel 91:*

"Forslag til forundersøkelse av oppussing av våtrom i alle 128 andelsboligene. Hensikten er å gi styret og borettslaget oversikt over alternativer, kostnader og finansierings-/nedbetalingsplan for et slik prosjekt ved evt. oppussingvedtak av våtrom besluttet ved generalforsamling i 2016 og/eller 2017. Grunnen for at jeg foreslår et slik forundersøkelse er at de aller fleste våtrommene i Trondheimsveien 5D ble laget da bygget ble totalrehabilitert i 2005 og jeg foreslår "bedre-føre-var" prinsippet for å unngå funksjonssvikt og lekkasje i våtrommene. Samt vil nyoppussede våtrom gjøre andelsboligene attraktive salgobjekter i fremtiden."

Styrets kommentarer:

Styret ser ingen hindringer for å kunne gjennomføre en forundersøkelse mtp renovering av samtlige våtrom. Selv om styret ikke har hatt mulighet til å undersøke med andre borettslag, hvor lang periode som er normalt mellom nybygg og renovering, synes det som at 10år i denne sammenheng er en relativt kort periode. Styret er også usikre på grensegangen mellom borettslagets og den enkelte andelseiers ansvar ifm vedlikehold av våtrom. I utgangspunktet må en forvente en minimumsutgift på 100 000kr pr våtrom. Styret anmoder generalforsamlingen om å utarbeide ett dekkende mandat for en eventuell forundersøkelse.

Mandatet bør inneholde:

- Forventet tidsaspekt for evt oppstart av renovering,
- evt ønske om flere prisklasser på renovering,
- evt mulighet for å planlegge med egenandel,
- Hvordan forholde seg til de andelseiere som allerede har gjennomført hel eller delvis renovering,
- krav til max lengde på renovering inne i hver leilighet,
- evt ønske om midlertidig fraflytting av de andeler som til enhver tid renoveres, inkl forventet utgifter til midlertidig bolig utenfor borettslaget

**Vedtak: Forlaget ble forkastet, Ikke vedtatt.**

#### 4.5 Avdragsfrihet på borettslagets hovedlån

*Forslag fra styret:*

Borettslaget har idag 2 lån, begge i Handelsbanken. Heislånet er tatt opp i 2012 med 10års nedbetaling. Hovedlånet ble tatt opp i 2006, flyttet til Handelsbanken i 2008, da med 8 års avdragsfrihet og 30års nedbetaling. Første avdrag skal betales 1.4.2016.

Hovedlånet er et IN-lån hvor nedbetalingsprofil, løpetiden og endring av avdragsfri periode i utgangspunktet ikke kan endres.

Info fra saksbehandler i Handelsbanken: Skal dette lånet endres må borettslaget sende søknad. Søknaden må bygge på ett generalforsamlingsvedtak med flere vedlegg. Kvitteing fra hver andelseier på innbetaling, og skriftlig samtykke fra hver enkelt som har innbetalt under IN-ordningen.

Hvilke gebyrer som kommer ifm med en eventuell endring av lånet eller flytting av lånet til ny bank er ukjent.

Lånerenten var 1.januar 2,7%. Denne ble senere endret til 2,55% fra 1.april, og 2,45% fra 1.juni.

Styret kontakter Handelsbanken jevnlig for å reforhandlet rentesatsen. Styret vurderer sannsynligheten for å få samlet inn skriftlige samtykke fra alle andelseierne som både krevende og særdeles liten.

Hvor mye økning av månedlige utgifter vil den enkelte andelseier få etter 1.april 2016.

Har en 500 000 i gjeld tilsvarer dette en økning pr måned på kr 1388,-  
Har en 800 000, vil økningen være 2222kr. 1 000 000kr tilsvarer 2776kr, 1 500 000kr tilsvarer 4167kr. Dersom en deler egen gjeld på 360, vil en få månedlig avdrag.

**Vedtaket ble forkastet, ikke vedtatt. Avdragsfri periode avsluttes i 2016, første avdrag på felleslånet er 1.april 2016.**

#### 4.6 Vedtektsendring av § 7 – Bruk av forsikring – dekning egenandel

**Dagens tekst:**

*«Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.»*

**Foreslås endret til:**

*"Andelseier er ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold i henhold til vedtektenes punkt 4.2. Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader oppstått i egen leilighet eller på fellesareal, dersom skaden skyldes forhold andelseier er ansvarlig for etter lov eller vedtekter. Ved slik skade skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke*

dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.  
Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.  
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.  
Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslags side.”

**Vedtak: Vedtatt med 17 stemmer for.**

#### **4.7 Vedtektsendring av § 6.8 – Styremedlemmer**

##### **Dagens tekst:**

«Borettslaget skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer.»

##### **Foreslås endret til:**

«Borettslaget skal ha et styre bestående av 3-6 medlemmer.»

**Vedtak: Vedtatt med 20 stemmer for**

#### **SAK 5: ØKNING AV FELLESUTGIFTENE**

Selv om Staten har fra 1.januar innført merverdiavgift på forretningsfører oppgavene, og at borettslagets regnskap for 2014 gikk i underskudd mener styret at det likevel skal være mulig å opprettholde en forsvarlig drift og vedlikehold med samme inntekter som 2014. Styret vil sørge for en tettere oppfølging av utgiftene, sett opp mot budsjett og inntekter.

##### Forslag til vedtak:

Styret anbefaler ingen økning i fellesutgiftene.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

#### **SAK 6: BUDSJETT**

##### Forslag til vedtak:

Styrets budsjett for 2014 tatt til etterretning

**Vedtak: Tatt til etterretning.**

#### **SAK 7: VALG**

Følgende styremedlemmer stod på valg: Kjetil Andreas Andersen  
Anne Cathrine Christophersen  
Paul Maric

7.1 Valg av leder  
Valgt ble: Kjetil Andreas Andersen for 2 år.

7.2 Valg av 2 styremedlem  
Valgt ble: Paul Maric for 2 år.  
Anne Christophersen for 2 år.  
Kjetil Johansen for 2 år  
Christopher Sanchez for 2 år

- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer  
Valgt ble: Maryia Akkuratnova  
Ingen Johanne Skar

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Leder: Kjetil Andreas Andersen Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Medlem: Anne Christophersen Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Medlem: Paul Maric Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Medlem: Christopher Sanchez Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Medlem: Kjetil Johansen Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Medlem: Arnfinn Nygaard Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Medlem: Dagfinn Lie Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Vara: Maryia Akkuratnova Trondheimsveien 5, 0560 Oslo  
Vara: Inger Johanne Skar Trondheimsveien 5, 0560 Oslo

- 7.4 Valg av valgkomité  
Valgt ble: Benedicte Kluge  
Børre Fagerli  
Karina Stokke

*Styreleder avslutter generalforsamlingen med å takke alle for oppmøte og gode innspill/diskusjoner. Styreleder takket også det gamle styret for god innsats og ønsket nytt styre velkommen og lykke til.*

*Tilslutt takket styreleder Benedicte fra USBL for en meget god ledelse av generalforsamlingen.*

Benedicte Lund Karlsen /s/  
Møteleder

Erik Jørgensen /s/ Benedicte Kluge /s/  
Valgt av generalforsamlingen