

# **Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torgveien Borettslag**

Dato 22. mai 2013 Kl. 2013. Møtested: Økern Torg bygning 5.

Tilstede var 39 andelseiere og 2 med fullmakt til sammen 41 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Carl Fredrik Arntzen.  
Møtet ble åpnet av Unni Dunér Trøen.

## **1. Konstituering**

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Unni Dunér Trøen

**Vedtak:** Valgt

B) Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

**Vedtak:** Godkjent

C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Carl Fredrik Arntzen foreslått, og til å underskrive protokollen Ole Kristian Iversen og Jan Terje Rogneby.

**Vedtak:** Valgt

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

**Vedtak:** Godkjent

## **2. Årsberetning og årsregnskap for 2012**

A) Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2012 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

**Vedtak:** Godkjent

## **3. Godtgjørelser**

A) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 176 000.

**Vedtak:** Godkjent

#### 4. Innkomne forslag

##### A) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

**Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.**

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

*(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.*

*Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.*

*(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.*

#### **Bakgrunn for endring**

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Torgveien Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

#### **Styrets innstilling**

Styret går ikke inn for forslaget, da vår erfaring med ulovlig bruksoverlating og uklare eierskap tilsier at den foreslåtte regelendringen dessverre kan misbrukes.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektene holdes uendret.

**Vedtak:** Vedtektene holdes uendret. Ingen stemmer mot.

## **B) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENE § 5**

Følgende forslag fremmes av styret:

Husordensreglens § 5 punkt 1, andre setning foreslås endret fra «hund» til «dyr» på årets generalforsamling. Søknad om dyrehold endres tilsvarende.

### *§ 5 Dyrehold*

*Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.*

*Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:*

- 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.*

**Vedtak:** Forslaget vedtatt mot en stemme.

## **C) FORSLAG OM FORSØK PÅ Å FORBEDRE PARKERINGSSITUASJONEN**

**Følgende forslag har kommet fra Bjørn Kjelstadli (3005):**

Det finnes en del leiligheter i borettslaget som ikke har plass i parkeringsanlegget og parkeringssituasjonen er etter mitt syn ganske dårlig. Ønsker derfor att styret skal jobbe for å få opphevet parkering forbudt sonen som går i fra Spireaveien og opp forbi borettslaget. Det vil ihvertfall hjelpe på og man får parkert nærmere sin egen leilighet.

**Styrets innstilling/kommentar:**

Styret støtter intensjonen i forslaget. Dette har tidligere blitt søkt om i samarbeid med andre interessenter i området, og avslått av ansvarshavende myndighet. Historikken knyttet til parkering i Økern Torgvei tilsier ingen endring før hele området er utbygget, da det er et sterkt ønske å unngå parkerte trailere i veien og alle problemene dette medførte.

**Vedtak:** Forslag falt. Ingen stemmer for forslag.

## **D) FORSLAG OM Å OMDEFINERE MOPEDPLASSENE TIL Å GJELDE MOTORSYKKEL**

**Følgende forslag har kommet fra Bjørn Kjelstadli (3005):**

Ønsker att de plassene i garasjeanlegget som er satt opp for moped skal bli omdefinert til også å gjelde for motorsykkel. Har man ikke plass i garasjeanlegget i dag kan man faktisk i realiteten ikke eie motorsykkel, da det ikke finnes noe areal ute heller for parkering av mc.

**Styrets innstilling/kommentar:**

Det er kun to av de fem plassene som er store nok til motorsykkel. Styret mener

det ikke er nødvendig med et vedtak på generalforsamlingen for å leie ut disse til eiere av motorsykler, men at styret selv regulerer bruken av disse plassene.

**Vedtak:** Forslag falt. Ingen stemmer for forslag.

## **E) FORSLAG OM FACEBOOKSIDE FOR TORGVEIEN BORETTSLAG**

**Følgende forslag har kommet fra Bjørn Kjelstadli (3005):**

Ønsker att det blir satt opp en side på Facebook for Torgveien Borettslag, dette kan gjøre det lettere å kommunisere med folket som bor her. Man kan bli bedre kjent med sine naboer, bruke den som en kanal for kjøp og salg eller utleie osv. Mangler styret kompetanse på dette området kan undertegnende stille seg til disposisjon for opprettelse og administrere en slik side.

**Styrets innstilling/kommentar:**

Styret forstår ønsket om en kanal for kjøp, salg, utleie etc, men ønsker ikke å ta i bruk løsninger som kan misbrukes, der ikke alle kan eller ønsker å delta, eller der det ikke kan garanteres en stabil, daglig oppfølging. Vi vil derfor be generalforsamlingen vedta at saken videresendes styret, som utreder om dette kan utvikles i tilknytning til dagens websider.

**Vedtak:** Forslag falt. Ingen stemmer for forslag fra Bjørn Kjelstadli.

## **F) FORSLAG OM BEPLANTNING AV HEKK LANGS GANGVEIEN VED 9E (for sent inkommet – generalforsamlingen må godta behandling)**

**Følgende forslag har kommet fra Odd Arne Hagen (2027):**

Undertegnende og naboer i 9E er oppgitte over at våre naboer i borettslaget ikke respekterer reglen om forbud mot ferdsel på plenen ved enden av blokk 9E. Naboer i 9E har gjentatte ganger vært i kontakt med styret i sakens anledning.

Styret har sendt ut varsel til beboerne om at det ikke skal være ferdsel på denne plenen, både av hensyn til plenen som skal vokse seg sterk, og av hensyn til oss som er plaget av denne ferdselen. Styret har satt opp fysisk sperring (plastbånd) og også fått plantet en liten hekk langs deler av gangveien i håp om at dette skulle få folk til å forstå at plenen ikke skal krysses, men dessverre til liten nytte. For naboene våre, unge som gamle, med hunder, barn, barnevogner, søpleposer osv, krysser plenen til tross for styrets tiltak. Folk baner seg vei gjennom hekken, og ødelegger også den på dette viset.

For oss som bor i 9E, dreier dette seg om privatlivets fred og vår trivsel samt et ønske om at borettslagets vedtekter og regler følges til alles beste slik det er bestemt.

Huseiernes landsforbund sier bl.a dette i sakens anledning:

Styret skal drifte eiendommen til beste for alle andelseierne, jf borettslagsloven §§ 5-17 og 8-8. Som en del av arbeidet, skal styret sørge for at bruken av

fellesarealene ikke er til skade eller ulempe for andelseierne, jf borettslagsloven § 5-11 første ledd.

Slik jeg ser det, har styret ikke gjort en god nok jobb med å stoppe denne adferden.

Jeg ber derfor om at styret får orden på dette så fort som mulig. På lik linje med alle andre andelseiere er jeg i min fulle rett til å kreve at styret hindrer at jeg blir utsatt for sjenanse på en urimelig og unødvendig måte. Jeg ber om at styret gir meg et løfte om å ordne opp så fort som mulig, og at tiltak defineres og tidsfastsettes.

Forslag til tiltak:

Det beplantes en tett og solid hekk langs gangveien fra oversiden av blokka og ned til lysmast der svingen på gangveien begynner. En hekk som ikke innbyr til denne ferdseien, for eksempel Rosa Rugosa, eller Berberis. Eksisterende hekk gjøres tettere.

#### **Styrets innstilling/kommentar:**

Styret støtter intensjonen i forslaget, men mener at nødvendige tiltak er gjort. Etersom andelseieren ikke er enig, ber vi generalforsamlingen avgjøre dette.

Styret ønsker å presisere at dets oppgave er å ta hensyn til både den *enkeltes* behov og behovene til *felleskapet*. Plenene er å regne som fellesarealer, og styret kan ikke *forby* noen å ferdes på disse. Vi kan kun gi *oppfordringer* om å ikke gjøre det, om vi av ulike grunner ser behov for det. Det vil derfor etter vår mening være feil å sperre av et fellesområde i sin helhet.

I tillegg til å skjerme beboere for noe innsyn, har styret vært opptatt av å ta vare på grøntarealet og unngå stier på plenene (fordi folk tar snarveier og ikke bruker gangstiene). Det ble derfor brukt 30 000 kroner av fellesmidlene og plantet hekker i fjor vår, som var ment som fysisk hindring. Det tar et par sesonger før en hekk gror til og blir en reell hindring. Vi mener derfor at man bør avvente før man gjør noe mer, da en tilsvarende kostnad må påregnes for mer beplantning. I tillegg kommer de årlige vedlikeholdskostnadene.

Samtidig vil vi uttrykke vår skuffelse over at beboere til tross for fysisk avsperring og nyplantet hekk krysser gjennom hekkene og ikke retter seg etter styrets oppfordringer. Vi vil fortsette å oppfordre til å benytte gangstiene, og håper flere innretter seg etter dette!

**Vedtak:** Forslag falt. Ingen stemmer for innsendt forslag.

## 5. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått

Johnny Tønsaker  
Sigurd Salvesen

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

B) Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Bianca Bias  
Randhir Kohli

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

C. Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Helder Fernades  
Kristin Aasmundsen

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

E) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Bjørn Ove Indrøy  
Varadelegert Johnny Tønsaker

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

Generalforsamlingen ble hevet kl 18:50.  
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Unni Dunér Trøen /s/  
Møteleder

Carl Fredrik Arntzen /s/  
Referent

Ole Kristian Iversen /s/  
Protokollvitne

Jan Terje Rogneby /s/  
Protokollvitne

---

Rolle	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Unni Dunér Trøen	Glassverket 42 H	2012 - 2014
Styremedlem	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E	2012 - 2014
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B	2013 - 2015
Styremedlem	Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 D	2013 - 2015

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.  
Oslo 22. mai 2013