

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tiurleiken Borettslag

---

Møtedato: 13.05.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Tiurleiken skole, aulaen

Til stede: 128 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 131 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Christian Førde.

Møtet ble åpnet av Heidi Jægtvik.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Christian Førde foreslått.

**Vedtak: Enstemmig valgt**

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: Enstemmig vedtatt**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Christian Førde foreslått.

Som protokollvitne ble Anne Lise Finsrud og Erik Olsen foreslått.

**Vedtak: Enstemmig valgt**

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 330.000,-.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

Andre honorarer ble foreslått satt til kr 150.000.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Vedtektsendring – nytt punkt

Forslag fra styret:

Hovedregelen sier at en eier av en borettslagsbolig har enerett til å bruke boligen sin og likestilt rett med de øvrige andelseierne til å bruke fellesarealene, hvor alle eierne skal ha samme rett til å benytte seg av dem.

I borettslag finnes det også vedtektsfestet rett for en eller flere andelseiere til eksklusiv bruk av bestemte deler av borettslagets fellesareal.

Dette kan være ordninger for eksklusiv bruk av fellesareal knyttet til boliger i første etasje, som medfører at får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en slags erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

Generalforsamlingen må i slike tilfeller fastsette eksklusiv bruk i vedtektene, som gir enkelte andelseiere eksklusiv bruksrett til forhage samt fastsette plikter som gjelder vedlikehold, beplantning, høyde på gjerder, busker osv. Vedtaket krever 2/3 flertall

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

#### **Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett til forhager**

(1) Andelseiere med boliger på bakkeplan, inngår skriftlig avtale med borettslaget om eksklusiv bruksrett til forhager, som er i direkte tilknytning til boligen, i en tidsbestemt periode på inntil 30 år. Avtalen følger andelen ved eierskifte.

(2) Ved inngått avtale om eksklusiv bruksrett, aksepterer andelseier følgende:

- Det er ikke anledning å ha beplantning/gjerde/skjerming høyere enn 180 cm
- Forhagen skal ikke benyttes til lufting av dyr, ref. husordensreglene 4-3 Plikter for eier av dyr.
- Andelseier har ansvar for at **dyr** ikke oppholder i forhagene alene, og at oppholdet ikke er til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til ubehag eller ulemper for forbipasserende.
- Andelseier har ansvar for at bruk av forhagene ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere
- Etter søknad til styret kan andelseier selv bekoste og legge plattning på området bruksretten gjelder for. Det er andelseiers ansvar å sørge for at en slik plattning holder en standard som ikke medfører risiko for skader eller andre uønskede hendelser.
- Andelseier har ansvar for vedlikehold av beplantning/gjerde/skjerming, plen osv., samt kostnadene ved vedlikeholdet.
- Mating av dyr skal ikke forekomme.

(3) Dersom andelseier ikke vedlikeholder forhagen i samsvar med andre ledd, og mangelfullt vedlikehold kan medføre skade eller ødeleggelse av eiendommen, kan styret, etter varsel til andelseier, beslutte å istandsette forhagen. I slike tilfeller vil styret, på vegne av borettslaget, kreve andelseier for å medgåtte kostnader.

(4) Dersom andelseier ikke innretter bruken av forhagen i samsvar med andre ledd og Husordensreglene, vil styret vurdere å trekke tilbake bruksrett.

**Vedtatt med 116 mot 12 stemmer**

## **B Felles brannvarslingstjeneste**

Forslag fra styret

Styret er opptatt av å ivareta Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) for alle beboere. Det oppleves at ikke alle følger opp batteri-bytte på brann-/røykvarsler. Det er også kjent at noen andelseiere ikke har satt opp brann-/røykvarsler. Dette utgjør en risiko som i verste fall kan få fatale konsekvenser.

Styret foreslår at borettslaget går til anskaffelse av felles brannvarslingstjeneste. Dette vil gi alle beboere en tryggere hverdag med seriekoblede brannvarslere som er tilknyttet en døgnbemannet alarmsentral. Ved branntilløp varsles alle beboere.

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

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på felles brannvarslingstjeneste for fremleggesle for senere generalforsamling.

**Vedtatt: Enstemmig vedtatt**

## **C Anskaffelse av nytt styrerom – kjøp av leilighet**

Forslag fra styret

Styret har hver mandag kontortid i styrerommet i Ravnkollbakken 16. Dette rommet ligger uten vinduer i et trangt kjellerlokale, og oppfyller ikke krav til rømningsvei, vanntilgang og sanitæranlegg. Styret må av denne grunn avholde sine møter i Tiurstua.

Styret foreslår at borettslaget kjøper en av de mindre leilighetene i borettslaget ved ledighet, fortrinnsvis i Ravnkollbakken 16.

En slik investering vil bidra til et bedre og funksjonelt styrerom, hvor det vil være mulig å gjennomføre møter, samt sitte og jobbe. Det vil også være mulig å gjennomføre arbeidsseminarer, ha demonstrasjoner og forelesere uten å leie lokaler eller være avhengig av ledighet i Tiurstua.

Med tanke på forestående VVS-rehabilitering, vil det også være en fordel med et større og mer praktisk styrerom. Det nåværende styrerommet kan om mulig benyttes til plassering av felles varmtvannsberedere.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret alle nødvendige fullmakter til å kjøpe en av de mindre leilighetene til formålet som styrerom. Forslaget krever 2/3 flertall.

**Vedtak: Forslaget falt med 122 stemmer mot og 9 stemmer**

**D Honorering av byggekomiteen**

Forslag fra styret

**Forslag til vedtak:**

Styret ber generalforsamlingen godkjenne at byggekomiteens medlemmer kan motta honorar i perioden mellom to ordinære generalforsamlinger

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**5. Valg av tillitsvalgte**

- A Som styremedlem for 2 år ble Thea Hals foreslått.  
Som styremedlem for 2 år ble Knut Schøning foreslått.

**Vedtak: Enstemmig valgt**

- B Som 1. varamedlem for 1 år, ble Rigmor Terp foreslått.

**Vedtak: Enstemmig valgt**

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Heidi Jægtvik

Varadelegert Ewa Thim

**Vedtak: Enstemmig valgt**

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Anne Lise Finsrud og Jan -Tore Larsen

**Vedtak: Enstemmig valgt**

**Møtet ble avsluttet kl.: 20:00**

**Protokollen signeres av**

Christian Førde /s/

Møteleder og fører av protokollen

Anne Lise Finsrud /s/

Protokollvitne

Erik Olsen /s/

Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Heidi Jægtvik	Ravnkollbakken 23	2018-2020
Nestleder	Kari Finstad	Ravnkollbakken 9	2018-2020
Styremedlem	Ewa Margareta Thim	Ravnkollbakken 14	2018-2020
Styremedlem	Thea Hals	Ravnkollbakken 15	2019-2021
Styremedlem	Knut Schøning	Ravnkollbakken 1	2019-2021