

# AL TERRASSEN BORETTSLAG

## Referat fra generalforsamling

Dato 10. juni 2010, kl. 18.00.

Grunnet situasjon med fare for smitte (Covid-19) ble det ikke avholdt normal generalforsamling. Styret valgte å følge BONORD sin anbefaling som gjorde det mulig for andelseiere å stemme på saker skriftlig eller elektronisk.

## SAKER

### 1. Konstituering

#### 1.1. Innberettede stemmer

Antall andelseiere som stemte elektronisk: 8 stk.

Antall andelseiere som stemte skriftlig: 13 stk.

Totalt har 21 andelseiere stemt.

#### 1.2. Godkjenning innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

#### 1.3. Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Børge Olsen

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

#### 1.4. Valg av protokollunderskriver

Det lages et referat basert på svar fra denne avstemningen. Referatet publiseres på borettslagets nettside ([www.terrassen-borettslag.no/referat](http://www.terrassen-borettslag.no/referat)).

Forslag til vedtak: Dagfin With og Aud Kemp-Hansen

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

### 1.5. Valg av tellekorps

Tellekorpset går gjennom innkomne stemmer.

Forslag til vedtak: Styret utgjør tellekorps.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

### 1.6. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten. Dagsorden godkjennes.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

### 2. Årsmelding 2019

Forslag til vedtak: Årsmeldingen er godkjent.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

### 3. Styrets kommentar til årsregnskapet

Forslag til vedtak: Kommentarer til årsregnskapet er godkjent.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

### 4. Årsregnskap 2019

Forslag til vedtak: Årsregnskapet er enstemmig godkjent. *Av disponible midler overføres kr 237 479,- til neste års drift.*

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

### 5. Revisors beretning

Forslag til vedtak: Revisors beretning er godkjent.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

## 6. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår styrehonoraret øket fra kr 100 000 til kr 110 000,-

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen fastsetter kr 110 000,- i styrehonorar.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 4

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

## 7. Valg av styremedlemmer

Leder: Olaf Hansen (19D) ikke på valg

Nestleder: Børge Olsen (15B) på valg

Styremedlem: Mai-Bente Meyer (17F) ikke på valg

Styremedlem: Asle Eide (19F) på valg

Valgkomiteens forslag til valg av styremedlemmer

Nestleder: Børge Olsen (15B)

Styremedlem: Asle Eide (19F)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.**

## 8. Valg av valgkomitemedlemmer

Oddbjørg Pedersen (17A) på valg

Jorunn Andreassen (13A) på valg

Valgkomiteens forslag til valg av valgkomite medlemmer:

**Ingen endring.**

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.

Stemmer for: 21

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.**

## 9. Velferdskomite

Styret foreslår å videreføre fjorårets vedtak om et årlig honorar på kr. 1000,- pr. person for medlemmer i velferdskomiteen. Velferdskomiteen består av 2 personer.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.  
Stemmer for: 21  
Stemmer mot: 0  
**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

## 10. Innkomne saker

### 10.1 Etablering og vedlikehold av boder

#### **Bakgrunn:**

Historisk har det vært etablert fem boder i tilknytning til trappeoppgangene i borettslaget vårt. Styret har i det siste vært bekymret over bodenes tilstand, da de ikke framstår som godt vedlikeholdt. Og videre at et dårlig vedlikehold av bodene kan medføre følgeskader på borettslagets øvrige bygningsmasse. På bakgrunn av dette bestilte styret en vurdering av bodenes tilstand. Styret valgte å benytte Byggmester Rayner Kristensen for å gjøre denne vurderingen.

Som det framkommer av vurderingen, er bodene ikke i tilfredsstillende stand. Styret frykter at det kan medføre fukt- og råteskader som sprer seg inn i borettslagets øvrige bygningsmasse.

Styret sendte også ut et egenerklæringskjema til de andelseiere som har oppført en bod. Som følge av disse tiltakene har fire av fem bodeiere gitt tilbakemelding om at de vil utbedre bodene.

#### **BONORDs vurdering:**

Styret kontaktet BONORD februar 2020. BONORD fikk i oppgave å gjøre en vurdering av problemstillingen som er beskrevet ovenfor, og samtidig foreslå tiltak for borettslaget.

### Samtykke til etablering av boder:

Etablering av boder i borettslaget krever samtykke fra generalforsamlingen med 2/3-dels flertall, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 1:

*«Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om*

*1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,»*

Samme bestemmelse kan man lese i Terrassen borettslag sine vedtekter § 8-3 (2) nr. 1. Det følger av denne bestemmelsen at etablering av boder krever samtykke fra generalforsamlingen med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene. Dette har ikke blitt gjort tidligere.

### Oppføringskostnader og vedlikeholdsplikt:

Hvem skal så dekke kostandene til oppføringen og hvem har vedlikeholdsplikten til bodene som er oppført?

Borettslagsloven §5-19 (1):

*“(2) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.”*

Ved etablering av et nytt tiltak, et tiltak som ikke var der da borettslaget ble stiftet, blir unntaksbestemmelsen i siste setning gjeldene:

*“Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.”*

Det er altså den andelen som har nytte av boden som skal dekke kostander med både oppføring og vedlikehold av bodene. De øvrige andelseierne skal altså ikke bli belastet noen kostnader tilknyttet bodene.

### **Anbefalte tiltak:**

Borettslaget er i en situasjon hvor det er oppført boder uten gyldig godkjenning, og videre det er uenigheter rundt hvem som har vedlikeholdsansvaret for bodene. BONORD har i samråd med styret utarbeidet forslag til vedtak slik det framkommer under. I tillegg til dette anbefaler BONORD at dette tas inn i borettslagets vedtekter, slik at nye andelseiere får denne informasjonen.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner etableringen av fem bodene som allerede er oppført i tilknytning til borettslaget trappeoppgang.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne etablering av eventuelle nye boder i lignende utførelse. Styret skal i samråd med fagkyndige personer stille krav til utførelse, slik at bodene blir forsvarlig etablert.

Generalforsamlingen vedtar at vedlikehold av samtlige boder er den enkelte andelseiers ansvar. Generalforsamlingen vedtar at manglende vedlikehold av bodene medfører mislighold av andelseiers vedlikeholdsplikt. Og til sist at styret kan til enhver tid pålegge vedlikehold, og i ytterste instans kan borettslaget utføre vedlikeholdet og sende regning til andelseier.

Stemmer for: 19

Stemmer mot: 2

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

**10.2 Endring av vedtekter – vedlikeholdsplikt boder****Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende bestemmelse som ny § 5-8:

«Andelseiere som har bruksrett til bod som er etablert i tilknytning til borettslagets trappeoppganger er andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret kan pålegge vedlikehold av bodene. Dersom vedlikehold ikke utføres innen gitt frist, kan borettslaget utføre vedlikehold og sende regning til andelseier.»

Stemmer for: 19

Stemmer mot: 2

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**



**11. Pågående saker**  
Ingen.

**12. Informasjon**

**12.1. Klargjort for montering av ladestasjoner**

Infrastruktur er på plass, beboere kan ved behov bestille ladestasjon til sin parkeringsplass i garasjen.

**12.2. Veranda**

- Rekkverkene skal ikke benyttes til opphenging av blomsterkasser etc. dette for å unngå skader/merker på rekkverkene.
- Rekkverkene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Utstyr til dette blir utlevert av styret.

**12.3. Parkering på fellesarealer**

Bruk av fellesarealer til parkering av biler, campingvogner, tilhengere, lagring av utstyr etc. er ikke tillatt, fjernes på eierens kostnad.

Det vil bli mulighet for langtidsparkering på vår eiendom ved Liveien borettslag. Skilt vil bli montert.

**12.4. Søppelhåndtering**

- Matsøppel skal behandles i egne poser som er finnes i grønn bod ved garasjeport og grønn bod på baksiden.
- Dunk for brennbart avfall skal ikke innhold ting som ikke er brennbart.
- Kartonger behandles som brennbart avfall. Kartonger og esker skal kuttes i små biter. hele kartonger og esker krever stor plass i containeren.

**12.5. Åpning av garasjeport via app på telefon**

Det er nå mulig å åpne garasjeporten via smarttelefon.

Kontakt styremedlem Børge Olsen ([borge@capitano.no](mailto:borge@capitano.no) / 400 44332) for hjelp til oppsett på din telefon.

**12.6. Hjemmeside**

Borettslaget har egen hjemmeside på [www.terrassen-borettslag.no](http://www.terrassen-borettslag.no). Hjemmesiden vil til enhver tid være oppdatert med borettslagets gjeldende regler og vedtekter, og det legges også ut nyheter fra styret.



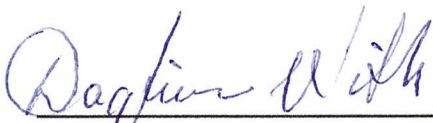
**12.7. Facebook**

Beboere som benytter Facebook kan holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget på [www.facebook.com/terrassenborettslag](https://www.facebook.com/terrassenborettslag).

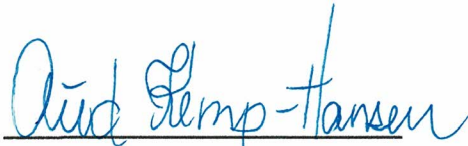
**12.8. Avviksmeldinger**

Avviksmeldinger kan sendes elektronisk fra nettsiden ([www.terrassen-borettslag.no](http://www.terrassen-borettslag.no)). Styret sørger for å lukke avvik så snart det lar seg gjøre.

Frist for innlevering av stemmer var 10.06.20 kl. 1800.



Dagfin With  
Protokollunderskriver 1



Aud Kemp-Hansen  
Protokollunderskriver 2