

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshovgata 15 AS

---

Møtedato: 13. juni 2022.

Møtetidspunkt: kl. 18.00 - 20.00.

Møtested: Nordpolen skole.

Til stede: 49 aksjonærer, 3 representert ved fullmakt, totalt 52 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Bjarne Lutnæs Olafsen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.

**Vedtak: 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: Godkjent.**

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

Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Stig Hodnebrog foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent.**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 190 000.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A 1: I punkt "3-2 Bruksoverlating" foreslås å legge til følgende punkter

- (5) Søknad om bruksoverlating skal sendes til OBOS som igjen kontakter styret for godkjenning.
- (6) Det skal søkes om godkjenning dersom det kommer inn en ny leietaker, selv om dette skjer innenfor treårsperioden hvor aksjeeieren har rett til å leie ut leiligheten. Aksjeeier har selv ansvaret for at leietagers opplysninger er lagt inn på Vibbo. Det er viktig for styret å ha tilgang til kontaktinformasjon til leietager i tilfelle brann eller lignende.
- (7) Ved brudd på vedtektene knyttet til bruksoverlating vil følgende sanksjoner inntreffe: Skriftlig påtale og advarsel, og pålegg om at den ulovlige utleien må opphøre. Dersom det skjer vedvarende brudd, i tydelig motstrid med pålegg fra styret, vil man i siste rekke kunne pålegge salg av leiligheten. Terskelen for dette vil riktignok være høy, og vil nok være mest aktuelt der en eier systematisk og med overlegg bryter utleiereglene og i praksis benytter leiligheten som en utleieleilighet.

##### **Styrets innstilling:**

Styret er enstemmig i forslaget.

**Vedtak: Vedtatt med 49 for forslaget.**

##### A 2: På bakgrunn av tilbakemeldinger fra forrige GF, foreslår styret følgende endringer i vedtektene under "4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt". **(Endringer markert i rødt).**

(7) Aksjelaget har byggeforsikring gjennom Gjensidige. Vi betaler årlig en forsikringssum og aksjelaget har i stor grad tidligere betalt egenandelen i disse forsikringssakene. **Beboer skal selv betale egenandel**, hvis vår felles byggeforsikring blir brukt. Dette vil medføre at fellesskapet kun betaler den årlige forsikringspremien, men at fellesskapet ikke betaler egenandel til hver beboer. **Skyldes skaden noe utenfor vedlikeholdsplikten til aksjeeier, vil fellesskapet betale egenandelen.**

##### **Styrets innstilling:**

Styret er enstemmig i forslaget.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Vedtatt med 47 stemmer for forslaget.**

## **B Balkong, vinduer og etterisolering.**

### **På generalforsamlingen i 2019 ble følgende vedtatt:**

Generalforsamlingen ber styret utrede teknisk mulighet og økonomisk ramme for oppføring av balkonger.

Styret har det siste årene jobbet for å gi aksjeeierne en grundig utredning for å kunne ta en beslutning knyttet til balkonger.

På grunn av at det i vedlikeholdsbudsjettet er planlagt å skifte ut alle vinduer (på grunn av alder), var det naturlig å se på balkongprosjektet opp mot dette. Styret har derfor bestemt at utskifting av alle vinduer er en del av prosjektet.

Arkitekten (Enerhaugen) og Norconsult har også rådet oss til at det vil være hensiktsmessig å skjule bæresystemet i etterisolering av fasadene der det vil bli balkong. Alternativet var å slisse bæresystemet inn i vegg (noe som vil være kostbart).

Derfor anses etterisolering som nødvendig del av prosjektet.

### **Samarbeidspartnere:**

OBOS Prosjekt.

Norconsult.

Multiconsult.

Enerhaugen Arkitektkontor.

OBOS Banken.

### **Kostander:**

Kostnadene knyttet til prosjekt har tre ulike fordelingsnøkler.

1. Alle beboere betaler for nye vinduer og etterisolering, noe som utgjør 7 % økning i fellesutgiftene fra 01.12.2023. Deles etter fordelingsnøkkel om hvor stor leilighet du har (slik vi fordeler fellesutgiftene nå).

2. De som får balkong (ikke 1. etasje eller de som har balkong fra før), får en økning i fellesutgifter i form av et kronetillegg på 929,- i måneden fra 01.12.2023

3. For de som allerede har balkong, så kommer et kronetillegg på 106,- i måneden fra 01.12.2023 Dette gjelder nye rekkverk og oppussing slik at eksisterende balkonger blir like de nye.

For detaljert informasjon, se vedlegg 1 og 3.

### **Tilskudd isolasjon, vinduer og dører:**

Hvis prosjektet gjennomføres vil styret søke for å få tilskudd av Oslo Kommune. Det er lagt til grunn i budsjettet at etterisoleringen skal nå U-verdi på 0,18 W/m<sup>2</sup>K for isolasjon i yttervegg.

Tilskuddet til isolasjon er 300 kr per m<sup>2</sup>, maksimalt 20% av kostnadene.

**Sparte fyringsutgifter.**

Det er vanskelig å fastslå på nåværende tidspunkt hva dette vil innebære, men det stor grunn til å tro at etterisolering av de to veggene (en på kortblokka og en på langblokka) og utskifting av alle vinduer vil være energisparende. På bakgrunn av høye strømpriser vinteren 2021/2022 ser vi et ekstra behov for å energieffektivisere vår bygningsmasse.

**IN-lån (Individuell innbetaling)**

Kort om IN-lån: Muligheter for neste års GF å beslutte at hele lånet eller det knyttet til de som får balkong skal gjøres til IN-lån. På grunn av at det er mye informasjon på årets GF og at det koster aksjelaget penger å inngå en slik avtale, har vi satt dette på vent. Viktig å få en oversikt over hvor mange som er interessert i en slik ordning før vi går videre med det.

**Andre vurdering:**

Styret har vurdert å bygge utgangsdør med platting for de i første etasje, men styret vurderte dette som for inngripende mtp. direkte inngang til leilighet fra gaten.

Dette må derfor komme som egen sak fra beboerne til en senere generalforsamling.

**Vedlegg 1: Rapport OBOS Prosjekt (Kostnadsrapport).****Vedlegg 2: Arkitekt Enerhaugen.****Vedlegg 3: Likviditetsanalyse fra OBOS Banken.****Vedlegg 4: Norconsult.****Før forslagene B1, B2 og B 3 skulle stemmes over kom det inn et benkeforslag fra Alf Kristian Lillebo**

Forslag til vedtak på «Balkongprosjektet»

På grunn av usikkerhet i den økonomiske utviklingen den nærmeste tiden med rekordhøy inflasjon, flere varslede rentehevinger fra Norges Bank, økte energi - og varekostnader samt en reallønnsnedgang så utsettes det prosjekterte balkongprosjektet fram til ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig. Det vil gi styret og aksjonærene et sikrere økonomisk grunnlag til å vurdere robusthet og tid til å sette av kapital og vurdere ulike forslag fra beboerne fra årets generalforsamling.

**Vedtak:** Vedtatt med akklamasjon.

Styret utsetter foreløpig forslagene B.1, B.2 og B.3 og kommer tilbake til disse i ekstraordinær generalforsamling.

**Forslag: B.1 Bygge balkong, skifte ut vinduer og etterisolere fasade.**

Styrets innstilling:

Enstemmig for å bygge balkong, skifte vinduer og etterisolere fasaden.

Kommentar:

Dette vil medføre store økonomiske kostnader for aksjelaget, og gjøre at vi blir mindre fleksible i vår økonomiske situasjon.

Et styremedlem ønsker å utsette utskifting vinduer mot bakgård, fordi disse veggene ikke er planlagt etterisolert.

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

**Vedtak:** Forslaget utsettes til ekstraordinær generalforsamling.

**Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling høst 2022.**

**Før dette skal styret:**

- 1. Utrede muligheten for markterrasse for 1. etasje.**
- 2. Utarbeide ny vedlikeholdsplan, for å få en oversikt over fremtidige vedlikeholdsprosjekter.**
- 3. Se på økonomiske aspektene vedrørende balkongprosjektet, likviditeten til aksjelaget, fellesutgifter og eventuelle vedlikeholdsprosjekter.**

### **B.2 Heldekkende balkongfasade eller spilerekkverk**

**Styrets innstilling:**

Enstemmig for spilerekkverk.

Forslag til vedtak:

**Vedtak:** Forslaget utsettes til ekstraordinær generalforsamling.

### **B.3 Bygge skillevegg mellom eksisterende balkonger i oppgang E og D, som hindrer beboere i D-oppgangen å bruke balkongen utenfor E-oppgangen.**

Styrets innstilling:

Styret er positive til at det bygges skillevegg.

Forslag til vedtak:

**Vedtak:** Forslaget utsettes til ekstraordinær generalforsamling.

### **C Saken nedenfor ønskes behandlet under generalforsamling 13. juni 2022.**

C.1. At beboere kan ta del i generalforsamlingen digitalt neste år.

C.2. At det bygges skillevegger mellom leiligheter på balkonger/rømningsveier for å sikre at naboer ikke setter gjenstander i veien for rømning.

C.3. At styret vedlikeholder prosjektbestemmelsen om at det ikke vil bygges balkongdører ut til rømningsveier (vestvendt balkong) for leiligheter med enkeltstående balkonger i oppgang E. Dette vil innebære at flere beboere må gjennomføre betydelig oppussing. Derav at balkongutbyggingen fortsetter å være rømningsvei for disse leilighetene.

C.4. At likviditetsanalysen viser en oversikt over prosjektets forhøyning i fellesutgifter pr leilighet (fordelingsnøkkel: fellesutgifter ihht størrelse på leilighet), samt per del av prosjektet ihht følgende:

Audun Selmar

### **Styrets innstilling:**

#### **C.1**

Forslag til vedtak: Styret er enstemmig i å se på muligheter for å gjennomføre fremtidige generalforsamlinger digitalt.

**Vedtak: Vedtatt.**

#### **C.2:** Referere til styrets innstilling B3.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Forslaget utsettes til ekstraordinær generalforsamling.**

#### **C.3:** Dette ligger ikke til grunn i nåværende prosjekt.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Forslaget utsettes til ekstraordinær generalforsamling.**

#### **C.4:** Dette skal foreligge før GF 2022.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Forslaget utsettes til ekstraordinær generalforsamling.**

**D** «Vaskeriene i Torshovgata 15 er til stor glede og nytte for mange beboere, og sparer oss for å måtte bruke plass i våre små baderom til egen vaskemaskin og tørking av tøy. De store tørkerommene i kjelleren ble for mange år siden, og med rette, tatt ut av drift på grunn av høyt energiforbruk. Uten varme fungerer de ikke helt etter hensikten. Tøy som henges der tørker sakte og risikerer å bli surt. Vi har derfor ingen god fellesløsning for tørking av tøy som ikke tåler tørketrommel. Det foreslås derfor at vi setter opp enkle tørkestativer til ullvask/småvask foran radiatorene i vaskeriene, slik at man slipper å tørke slikt i egen leilighet. Det vil være en smart måte å «gjenbruke» varmen på og en enkel, ukomplisert løsning. Vi har vannfylte radiatorer som er godt egnet til å tørke tøy på eller ved siden av uten noen form for brannrisiko. Anslått kostnad: 5-600 kroner dersom stativer må kjøpes (mulig vi allerede har).»

Kjetil Kooyman,

### **Styrets innstilling:**

Styret mener man kan sette opp tørkestativ i vaskeriet i A-oppgangen som skal fases ut. Beboer kjøper inn to stativer til maks 400,- og får tilbake beløpet, men det skal det ikke skal tørkes tøy på radiatorene.

**Vedtak:** Forslagstiller Kjetil Kooyman, trekker forslaget.

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Bjarne Lutnæs Olafsen foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

B Som styremedlem for 2 år, ble Anne Kirah foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

Som styremedlem for 1 år, ble Helle Platou foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

C Som varamedlem for 1 år, ble Kjetil Kooyman foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

Som varamedlem for 1 år, ble Stig Hodnebrog foreslått.

**Vedtak: Valgt med akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl.: 2030. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen

Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne

Navn: Stig Hodnebrog /s/

### Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Bjarne Lutnæs Olafsen	Torshovgata 15 G 0476 Oslo	2022-2023
Styremedlem	Mari Hasle Hagelund	Torshovgata 15 A 0476 Oslo	2021-2023
Styremedlem	Anne Kirah	Torshovgata 15 B 0476	2022-2024
Styremedlem	Helle Platou	Torshovgata 15 C 0476 Oslo	2022-2023
Varamedlem	Kjetil Kooyman	Torshov Gt 15 E 0476 Oslo	2022-2023
Varamedlem	Stig Hodnebrog	Torshovgata 15 F 0476 Oslo	2022-2023

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.