

Protokoll fra generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

Møtedato	17.04.07.
Møtetidspunkt	Kl. 18.00
Møtested	Haugerud kirke (store sal)
Tilstede var og til sammen	110 andelseiere 17 med fullmakt 127 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte Møtet ble åpnet av	Benedicte Bærås Terje Aas

Saksoversikt

- 1 – Konstituering
- 2 – Årsberetning for 2006
- 3 – Årsregnskapet for 2006
- 4 – Godtgjørelser
- 5 – Forslag
- 6 – Valg av tillitsvalgte

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Terje Aas

Vedtak Godkjent

B Opptak av navnefortegnelse

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

Vedtak Vedtatt

C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Benedicte Bærås foreslått, og til å underskrive protokollen

Fred Svendsen og Gerd Vossli

Vedtak Godkjent

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

Forslag fra møteleder om at årsberetning og årsregnskapet ikke leses opp for generalforsamlingen.

Vedtak: Det ble enstemmig besluttet å ikke lese opp årsmelding og årsregnskap for generalforsamling.

2 – Årsberetning for 2006

Vedtak Styrets årsberetning for 2006 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Tatt til etterretning.

3 – Årsregnskapet for 2006

A. Regnskapet for 2006

Vedtak Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Godkjent

B. Overføring av årets resultat til balansen

Vedtak Årets resultat foreslås overført til balansen.
Godkjent

4 – Godtgjørelser**A Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til
Kr 380.000,-.

Vedtak Godkjent mot 4 stemmer

B Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2006 ble foreslått satt til
kr 14.018,-.

Vedtak Godkjent

C Andre godtgjørelser

Godtgjørelse for redaksjonsutvalget for regnskapsåret 2006 ble
foreslått satt til kr 20.000,-.

Vedtak Enstemmig godkjent

Godtgjørelse for dyreutvalget for regnskapsåret 2006 ble foreslått satt
til kr 20.000,-.

Vedtak Godkjent mot 1 stemme

5 – Forslag**Forslag A)**

Kosmetisk endring av husordensreglene grunnet ny borettslagslov
(forslag fra styret)

INNLEDNING:

På grunn av tidligere vedtektsendringer med bakgrunn i ny borettslagslov som ble innført
2006, er det nødvendig med endring av noen punkter i husordensreglene. Reglene
henviste til husleiekontrakt, som er utgått i forbindelse med borettslagslovens innføring.

Nye omskrevne pkt i husordensreglene følger under – For sammenligning henvises til
husordensregler bak i innkallingen til denne generalforsamling.

8. Bruksoverlating – endring. Fremleie blir bruksoverlating samt endring i siste setning

Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Bruker har ikke
tillatelse til å flytte inn før styrets godkjenning foreligger. Andelseier har ansvar overfor
borettslaget for alle ulemper som borettslaget får av hans bruker. Bruksoverlating uten
tillatelse fra styret herunder bruksoverlating utover godkjent bruksperiode, blir å betrakte
som vesentlig misligholdelse av borettslagets vedtekter. Andelseier skal ved opphør av
godkjent bruksperiode skriftlig meddele styret at han/hun har tatt leiligheten i bruk. Jf
vedtektenes pkt. 4.2.

Pkt 11 i regler for dyrehold

Denne erklæringen er en del av borettslagets vedtekter. Brudd på erklæringen blir å
betrakte som vesentlig misligholdelse. Jf vedtektenes pkt 13.1, 13.2 og 13.3.

12. Antenner – endring siste setning

Utvendig montering/ oppsetting av egne radio og TV-antenner/ parabolantenner er ikke
tillatt. Ulovlig oppsetting av antenner blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av
borettslagets vedtekter. Jf vedtektenes pkt. 5 (3).

13. Balkonger – endring siste setning

Balkonger og vinduer må ikke brukes til synlig tørking/ lufting og heller ikke til risting av
tøy eller sengeklær. Åpen ild med f.eks. fakkelbokser og lignende, samt all form for grilling

og oppskyting av raketter er forbudt. Det er heller ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Å kaste ut dyremat fra balkongen eller å legge det ut på området er også forbudt, da dette tiltrekker rotter. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseende ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt. Jf vedtektenes pkt. 5 (3).

14. Parkering – endring i første avsnitt

Parkering innen borettslaget er forbudt, bortsett fra kortere opphold (maksimalt 20 minutter) for av og pålessing. Er det behov for å parkere lenger enn 20 minutter f.eks. ved inn og utflytting, eller ved håndverkere på besøk, må det benyttes parkeringsdispensasjon for å unngå parkeringsbot eller borttauing.

17. Husordensregler – en del av vedtektene – avsnittsendring

Samtlige husordensregler er av generalforsamlingen vedtatt å anse som en del av borettslagets vedtekter. Vesentlig eller gjentatte brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Jf borettslagslovens § 5-22

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboere kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene, skal alltid skje skriftlig til styret.

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer

STYRETS INNSTILLING:

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne endringene.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Forslag B)

Forslag om kollektiv avtale om digital TV (forslag fra styret)

DEN DIGITALE TV HVERDAGEN INNHENTER SOLFJELLET BORETTSLAG.

Bakgrunnen for fremleggelse av forslaget

- I perioden 2007 – 2009 vil avvikling av analoge sendinger bli gjennomført.
- Alle må anskaffe en digital dekodeer når de analoge sendinger opphører.

3 – TRE MULIGE MÅTER Å MØTE DEN DIGITALISERTE HVERDAGEN PÅ

A) - Kollektiv avtale

En viktig fordel for beboere i borettslag er muligheten til å inngå kollektiv avtale for å få rimeligere digital kabel-tv. Det blir med andre ord rimeligere for den enkelte husstand, fremfor at hver enkelt må bære denne kostnaden individuelt enten totalt eller fordelt, hvis man viderefører nåværende ordning hvor noe går på fellesskapet og noe på beboer.

I den kollektive avtalen vil alle husstander få en dekodeer og grunnpakken "Start" med 23 TV kanaler både digitalt og "analogt" (sistnevnte i en overgangsperiode). Kostnaden vil være kr 129.- pr måned pr husstand, som betales via borettslagets felleskostnader.

B) - Uten kollektiv avtale "når" analoge sendinger opphører – Nåværende ordning

Uten en kollektiv avtale vil beboer ut i fra dagens priser, bli fakturert direkte med kr. 89.- pr. måned + kr 75.- for programavgift og serviceavgift, som betales via felleskostnadene. Til sammen kr.164.- pr måned. Den enkelte husstand vil også bli fakturert for kortavgift 2 ganger i året å kr. 249,- (totalt kr. 498,- pr. år). Denne

avgiften utgår, dersom generalforsamlingen velger alternativ A.

C) - Alternativ til nåværende ordning og en ny kollektiv ordning

Borettslaget har ingen kollektive avtaler med Get, og heller ikke dagens grunnpakke. Pris på grunnpakke og Get start er kr. 199,- pr måned og faktureres direkte til beboeren. I tillegg til månedsavgiften fakturerer Get kortavgift 2 ganger i året å kr. 249,- (totalt kr. 498,- pr. år). Avgiften utgår, dersom generalforsamlingen velger alternativ A.

BEBOERS / HUSSTANDENS MULIGHET TIL OPPGRADERINGER

Beboer kan selv oppgradere fra standard grunnpakke "start" til familiepakke.

Beboere som ønsker en oppgradering fra den digitale plattformen med grunnpakke Start, vil kunne gjøre dette enkelt ved henvendelse til Get, tidligere UPC. Man får da en dekoder med hardisk og en familiepakke med 53 kanaler. Tilleggskostnaden til dette vil være kr. 139.- som faktureres den enkelte beboer direkte.

Beboer kan også oppgradere fra Get Box til Get Box PVR (dekoder med harddisk) Get tilbyr også en dekoder med harddisk. Hvis borettslaget velger alternativ A, så kan den enkelte husstand bytte til en dekoder med harddisk. Prisen vil være kr. 79,- pr. måned, og tilleggsfakturaen vil bli sendt direkte til deg som beboer. Med denne dekoderen kan du sette favorittprogrammet eller fotballkampen på pause hvis telefonen ringer. Programmet du ser på lagres på dekoderen, og du kan fortsette å se programmet akkurat når det passer deg. Du kan også ta opp flere timer med tv-underholdning. Harddisken på Get Box PVR har en lagringskapasitet på 160 Gigabyte.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Digital TV? - muligheter

- Bedre bilder, bedre lyd
- Dolby 5,1 for dem med hjemmekinoanlegg
- De mest kjente og populære TV kanalene
- Norske FM radiokanaler og 40 musikkanaler (reklamefrie musikkanaler)
- Elektronisk programguide
- Foreldrekontroll
- Film på bestilling
- Mulig å oppgradere til dekoder m/harddisk
- Stoppe et program midt i sendingen, for senere å starte det opp igjen når man selv måtte ønske. (gjelder ved oppgradering til avansert dekoder med harddisk.
- Full utnyttelse av flatskjerm

Hvorfor digitalisere?

Det er et EU mål og også et mål for Norge som EØS medlem, at overgangen til digital TV skjer så raskt som mulig. Ved digitalisering vil kabel TV nettet kunne tas i bruk på en ny og smidigere måte enn tidligere. Poenget er å åpne for interaktive tjenester. Borettslagets interne nett er allerede klargjort for formålet og de digitale signalene mottas ved hjelp av en digital dekoder.

Fordelen med digital TV fremfor analog TV er flere, men en av de viktigste er at signalene kan bringes helt frem til mottakeren uten forstyrrelser av noen slag. I tillegg til kvalitet tar de digitale signalene vesentlig mindre plass enn de analoge signalene. Man får plass til flere TV kanaler, nye interaktive tjenester og sendinger med høyere oppløsning enn de analoge TV sendingene. Stadig flere overføringer skjer i 16:9 format som dekker hele skjermen og ikke i det analoge "letterbox" formatet hvor man har svarte striper over og under bildet.

Overgangsperiode

I en overgangsperiode avhengig av myndighetens tillatelse, vil det fra Get sin side bli sendt både digitale og analoge signaler. Dette muliggjør mottak inntil videre av analoge signaler uten dekoder på husstandens øvrig TV apparater uten innkjøp eller leie av boks. Ønsker man digitale sendinger på flere uttak i boligen tilbyr Get ekstra dekoder til kr. 49.- pr måned som faktureres beboer direkte

STYRETS MERKNADER TIL SAKSFREMSTILLINGEN

Som det fremkommer av saksfremstillingen er det 3 - tre mulig alternativer i forbindelse

med en overgang til den kommende digitaliseringen av TV overføringene.

Uavhengig av forslagene er de faktiske forhold slik at beboer / husstanden uansett betaler de totale kostnader i alle tre alternativer enten i form av:

- *Alternativ A) Totalkostnaden dekkes inn av husleieinntekten.*
- *Alternativ B) Det blir en fakturafordeling / kostnadsfordeling mellom beboer og borettslag.*
- *Alternativ C) Beboer faktureres totalkostnaden direkte.*

Av det ovenstående fremkommer at alternativ A er den rimeligste løsningen når samtlige husstander blir avhengig av digital dekoder for å møte den digitaliserte hverdag, som myndighetene har besluttet å innføre. Løsningen medfører en økning av felleskostnaden med ca. kr. 405 000.-.

Ved å opprettholde dagens ordning, alternativ B, vil borettslagets felleskostnad relatert til TV bli uendret. Men beboer/husstanden må betale mer for dette alternativet, når samtlige blir avhengig av dekoder

Ved alternativt C blir felleskostnaden redusert men alternativet medfører også den dyreste løsningen individuelt, når man blir avhengig av dekoder.

Uavhengig av den løsning som blir valgt av generalforsamlingen, må borettslagets styre sørge for at inntektene/husleien, står i et rimelig forhold til å dekke inn de til enhver tid løpende felleskostnader.

STYRETS INNSTILLING:

Da samtlige beboere / husstander i nær fremtid vil bli avhengig av digital dekoder, er det styrets oppfatning i saken at alternativ A, er det gunstigste alternativet. Styret anbefaler / innstiller derfor dette alternativet i forslag til vedtak.

Vedtak: Enstemmig godkjent å inngå kollektiv avtale med GET. Alternativ A.

Forslag C)

Forslag om oppstøpte grillplasser rundt borettslagets område (forslag fra andelseier):

Forslag til generalforsamlingen

Grillplasser rund på borettslaget. Ferdig murt opp griller, med sittegrupper

Liselotte Lauritzen, Haugerudveien 80, leil. 526

Styrets merknader til forslaget

Styret har forståelse for forslaget som kan hvis det gjennomføres, virke miljøskapende og samlende for beboerne. Til denne forståelsen er det også lagt til grunn at generalforsamlingen har vedtatt totalforbudt mot grilling på balkonger.

Forslaget innebærer imidlertid stor investeringskostnad og reiser spørsmål/svar som må legges til grunn /vurderes i forbindelse med saksbehandlingen og for det vedtak som skal fattes av generalforsamlingen.

Hvis generalforsamlingen vedtar å lage faste standplasser/grillplasser rundt i borettslaget, bør disse fordeles jevnt rundt på området i forhold til blokkene, slik at bruken blir jevnt fordelt. Grillplassenes plassering i forhold til blokkene, har også betydning relatert til grillrøyk fra plassene.

Når det opprettes grillplasser som faste installasjoner på borettslagets område, bør det av hensyn til beboerne selv og borettslagets ansvar for helse, miljø og sikkerhet, utarbeides

retningslinjer herunder husordensregler, som må vedtas av generalforsamlingen for å sikre forsvarlig bruk i forhold til personer og øvrige omgivelser, opprydning rengjøring etter bruk og ikke mist omhandle brukstider, av hensyn til den alminnelige ro og orden, som er nødvendig i et bofellesskap som Solfjellet.

Kostnaden til opparbeidelse av grillplasser basert på forslagstillers beskrivelse, vil være høy. Borettslaget v/ styret har i forbindelse med det fremsatte forslag kontaktet OBOS Prosjekt for å få et anslag på opparbeidelse. Obos Prosjekt som sitter med grunnlag på bakgrunn av tidligere lignende prosjekter, anslår en kostnad på kr. 80 000.- pr grillplass. Det er da lagt vekt på solid utførelse på selve grillstedet med utstyr, slik at det varer i mange år. I henhold til OBOS Prosjekts vurdering kan det opparbeides rimeligere alternativer/løsninger, men det anbefales ikke til felles bruk i borettslaget. Totalkostnaden for 5 stk grillplasser fordelt på området, vil utgjøre ca kr. 400 000.- hvis man legger vekt på god kvalitet og utførelse.

Borettslaget har et område ved blokk 76 mot kollen, som er avsatt til bruk for beboere som ønsker å samles til grilling. Beboerne bruker da eget grillutstyr. Av naturlige grunner benyttes plassen fortrinnsvis av nærboende beboere. Brukshyppigheten av plassen har allikevel vært relativt lav i henhold til styrets observasjoner. I noen tilfeller er det grillt på andre områder. Det er mottatt noen få henvendelser på bakgrunn av bruken relatert til høyrøstet stemning på sene kveldstimer, som høres spesielt godt oppover i etasjene sommerstid med soveromsvinduer oppe. Ref ovenstående avsnitt vedr nødvendigheten av å styrke husordensreglene i forbindelse med et eventuelt generalforsamlingsvedtak om å videreutvikle dagens ordning til flere plasser med faste innredninger for grilling. Som innledningsvis nevnt, anser styret at forslaget kan være positivt relatert til det miljøskapende, samlende og med bakgrunn i totalforbudet mot grilling på balkonger. Med den bruk som pr i dag er med grilling, opplever styret det som problematisk å forsvare en kostnad i størrelsesorden kr. 400 000.-. Styret har også i sammenheng med saken/forslaget skjelt til kommende vedlikeholdstiltak i borettslaget som bør løses / gjennomføres, før borettslaget kommer inn i situasjonen hvor det blir nødvendig å gjennomføre store bygningsmessige rehabiliteringstiltak. Det siktes her til eksempelvis til utskifting av soilrør.

En løsning kan imidlertid være at nåværende avsatt plass til grilling oppgraders i fullskala oppstøpt grillplass med benker planering og beplantning, slik at denne plassen blir mer attraktiv å benytte.

Det presiseres at styret i budsjettsammenheng ikke har tatt høyde for kostnader relatert til grillplasser på området.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke på nåværende tidspunkt oppgradering av flere faste grillplasser på området. Styret foreslår oppgradering av den eksisterende plassen ved 76 mot kollen.

Behandlingsmessige merknader

Siden andelseier forslag er å oppfatte som mer omfattende ytterliggående kostnadmessig, tas andelseiers forslag først opp til behandling. Vedtar generalforsamlingen andelseiers forslag, bortfaller styrets forslag og blir ikke gjenstand for behandling.

Vedtak

Forslag fra andelseier Liselotte Lauritzen er nedstemt mot 2 stemmer.

Styrets innstilling foreslås trukket av styret. Nedstemt med 1 stemme.

Det er fremmet motforslag fra andelseier May Lindstad om å opprette grillplass nede ved lekearealene og ikke slik styret anbefalte.

Alternativ plassering av grillplass:

- A) Styrets innstilling**
- B) Motforslag fra beboer May Lindstad**
- C) Ingen opparbeiding av grillplass**

Alternativ A fikk 13 stemmer, B fikk 38 stemmer, C fikk 72 stemmer og 1 stemme var blank.

Forslaget om opparbeidelse av grillplass er nedstemt.

6 – Valg av tillitsvalgte

- | | | |
|---|---|---------------------|
| A | Som styremedlemmer for 2 år ble det foreslått | |
| | Mette Holmen | Haugerudveien 82 |
| | Rune Ljostad | Haugerudveien 88 |
| | Vedtak Godkjent | |
| | | |
| B | Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått | |
| | Stein Even Graadahl | Haugerudveien 76 |
| | Roald Silnes | Haugerudveien 82 |
| | Else Dannevig | Haugerudveien 88 |
| | Kathe Hermstad | Haugerudveien 80 |
| | Vedtak Godkjent | |
| | | |
| C | Som valgkomité for 1 år ble foreslått | |
| | Else Dannevig | Haugerudveien 88 |
| | Monica Kvåle | Haugerudveien 76 |
| | Vedtak Godkjent | |
| | | |
| D | Som redaksjonsutvalg ble foreslått | |
| | Thom Gulbrandsen | Haugerudveien 86 |
| | Else Dannevig | Haugerudveien 88 |
| | Mads Aanerud | Haugerudveien 84 |
| | Bjørn Lunde | Haugerudveien 86 |
| | Edel Esse | Haugerudveien 78 |
| | Mette Vrålstad Hansen | Haugerudveien 72 |
| | Vedtak Godkjent | |
| | | |
| E | Som dyreutvalg ble foreslått | |
| | Randi Hansen | Haugerudveien 82 |
| | Steinar Lien | Haugerudveien 76 |
| | Sissel Næss | Haugerudveien 76 |
| | Vedtak Godkjent | |
| | | |
| F | Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått: | |
| | Delegert: | Varadelegert: |
| | Terje Aas | Sven Erik Michelsen |
| | Tove Øyjord | Mette Holmen |
| | Vedtak Godkjent | |

Generalforsamlingen ble hevet kl 19.45

Protokollen godkjennes av undertegnede

Terje Aas /s/
Møteleder

Benedicte Bærås /s/
Referent

Fred Svendsen /s/
Protokollvitne

Gerd Vossli /s/
Protokollvitne

Dobbeltklikk for å lagre på filområde

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

	Navn	Adresse
Leder	: Terje Aas	Haugerudveien 72
Nestleder	: Tove Øyjord	Haugerudveien 84
Styremedlem	: Sven Erik Michelsen	Haugerudveien 84
Styremedlem	: Rune Ljostad	Haugerudveien 88
Styremedlem	: Mette Holmen	Haugerudveien 82

Oslo, 17.04.2007
BAEBEN