

# Protokoll fra ordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag

<b>Møtedato</b>	23.04.2008
<b>Møtetidspunkt</b>	Kl 18:00
<b>Møtested</b>	Haugerud kirke

Tilstede var	62	andelseiere
Og	3	med fullmakt
til sammen	65	stemmeberettigede

Fra forretningsfører møtte	Benedicte Bærås
Møtet ble åpnet av	Terje Aas

## Saksoversikt

- [1 - Konstituering](#)
- [2 - Årsberetning og årsregnskap for 2007](#)
- [3 - Godtgjørelser](#)
- [4 - Forslag](#)
- [5 - Valg av tillitsvalgte](#)

## 1 - Konstituering

### A Valg av møteleder

	Som møteleder ble foreslått: Terje Aas
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>

### B Opptak av navnefortegnelse

	Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>

### C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

	Som referent ble Benedicte Bærås foreslått, og til å underskrive protokollen Tom Gulbrandsen og Helge Grønvold.
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>

### 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.
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>

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

Vedtak: Årsberetning og årsregnskapet leses ikke opp for generalforsamlingen.  
Enstemmig vedtatt.

## 2 - Årsberetning og årsregnskap for 2007

### A. Årsberetning og regnskap

	Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2007 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>

### B. Overføring av årets resultat til balansen

	Årets resultat foreslås overført til balansen.
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>

## 3 - Godtgjørelser

### A Godtgjørelse til styret

		Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 380.000,-.
	<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>
<b>B</b>	<b>Godtgjørelse til revisor</b>	
		Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2007 ble foreslått satt til kr 14.018,-.
	<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>
<b>C</b>	<b>Godtgjørelser til Redaksjonsutvalget</b>	
	<b>Vedtak</b>	<b>Det vedtas å bevilge kr 20.000 til redaksjonsutvalget.</b>
<b>D</b>	<b>Godtgjørelser til dyreutvalget</b>	
	<b>Vedtak</b>	<b>Det vedtas å bevilge kr 20.000 til dyreutvalget.</b>
<b>4 – Forslag</b>		
<b>A</b>		

<p><b><u>FORSLAG A:</u></b></p>	<p><b>Tillegg til vedtektenes pkt 5. Bygningsmessige arbeider</b></p> <p>Da borettslagets styre har erfart økende henvendelser fra andelseiere som ønsker å fjerne / endre bygningens bærende konstruksjoner og foreta endringer som griper inn i felles rør og ledninger, foreslås at forbudet mot dette tydeliggjøres i vedtektene.</p> <p>Det foreslås flettet inn nytt punkt med følgende ordstilling:</p> <p><b>Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.</b></p> <p><b>Nytt pkt 5 i vedtektene blir som følger:</b></p> <p><b><u>5. Bygningsmessige arbeider</u></b></p> <p>(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.</p> <p>(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.</p> <p>(3) <b><i>Tillegg</i></b> <b>Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.</b></p> <p>(4) Forandringer som berører bygningens eksterior som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.</p> <p><b><i>Saksbehandlingsmessig merknad:</i></b> Det må legges 2/3 flertall til grunn for endringen. Jf. forøvrig vedtektene gjengitt i denne årsmelding.</p> <p><b><i>Styrets innstilling i saken:</i></b> Borettslagets styre anbefaler generalforsamlingen å godkjenne tillegget i pkt 5.</p> <p><b><i>Forslag til vedtak:</i></b> Generalforsamlingen godkjenner følgende tillegg til vedtektene: <b>Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.</b></p>
<p><b>Vedtak</b></p>	<p><b>Enstemmig vedtatt å legge til tillegget i vedtektenes pkt. 5. I henhold til forslag til vedtak.</b></p>
<p>B</p>	

**Innledning:**

Borettslagets lekearealer tilfredsstill ikke de forskriftsmessige krav til slike arealer. For å tilfredsstill kravene, må arealene rundt lekeutstyr som husker og sklier økes. Materialer som er benyttet rundt sandbasseng og delvis i noen huskestativer må skiftes, da disse inneholder stoffer som ikke er tillatt å benytte. En del lekeutstyr må også skiftes av hensyn til forskriftsmessige krav.

Oppgradering for å tilfredsstill kravene er omfattende og kostbar. Totalkostnaden pr. 24.10.07, er oppgitt til kr. 660 861.- inkl. mva for den oppgradering som saksmessig fremkommer under

På bakgrunn av sikkerhetsrapport er det utført 2 befaringer med OBOS Prosjekt som har lagt grunnlag for oppgraderingen. Det er lagt til grunn kostnad, brukshyppigheten av arealer og utstyr, samt fremtidig oversikt og oppfølgende kontroll/ vedlikehold i henhold til lov om intern kontroll. Det er i forbindelse med dette valgt å utfase huskestativ ved blokk 80, 76 og 86, da disse arealer i tillegg terrengmessig og plasseringsmessig er ugunstig. Ved Haugerudveien 80 og 86 vil imidlertid sandkasse bli beholdt og utformet i henhold til de forskriftsmessige krav. Videre vil det på området bli innfaset mindre lekeutstyr som kan monteres rett på grunn uten store kostbare grunnarbeider. Dette er mindre lekeutstyr som vippedumpe og lignende. Det er videre lagt til grunn at det i arealene for husker og multiapparat med sklie, benyttes støtabsorberende matter til erstatning for sand, da disse har en brukstid oppgitt til 20 år, som over tid vil være rimeligere herunder enklere å vedlikeholde enn å benytte støtsand.

**Utstyr/ plassering:**

Haugerudveien 72/74

- multiapparat med sklie
- Sandkasse (ombygges)
- Huskestativ
- Sittebenk

Haugerudveien mellom 78/80

- Sandkasse (ombygges)
- Cabriolet bil som kan settes på gress
- Sittebenk

Haugerudveien mellom 80/82

- Huskestativ
- Sittebenk

Haugerudveien mellom 82/84

- Vippe dumpe

Haugerudveien 84

- Sandkasse ombygges
- Vippe firkløver

Haugerudveien 86

- Sandkasse (ombygges, flyttes)
- Spillopphøne vippe

Haugerudveien 88

- Huskestativ
- Vippe dumpe
- Sittebenk

	<b>Vedtak</b>	<b>Enstemmig vedtatt å godkjenne styrets forslag til vedtak.</b>
C		

<b>FORSLAG C:</b>
-------------------

**Forord til forslag C og D , fremmet av Sigrun Skogfoss, leil 130, Haugerudveien 80.**

**Borettslaget ved styret presiserer innledningsvis i sammenheng med de to følgende forslag C og D, følgende:**

**Ved stram økonomi bør påkrevende nødvendige vedlikeholdsoppgaver og utbedringer, prioriteres foran nysatsninger som er kostnadsøkende for borettslaget. Dette bør kun fravikes i de tilfeller man finner nysatsingen tjenelig for borettslagt på sikt, eller at nysatsningen er av et slikt gode for borettslaget/beboerne, at man i de situasjoner som det er nødvendig, kan akseptere at kostnadsøkningen medfører en regulering av felleskostnaden/husleieinntekten, herunder et eventuelt låneopptak for å oppnå det ønskede mål.**

**Borettslaget v/ styret har i budsjettet for 2008 lagt til grunn de involverte vedlikeholdsoppgaver som lampeutskiftingen, forslag om utbedring av lekearealer for å tilfredsstill forskriftene - og pågående nødvendig utskifting av avtrekksvifter og rensing av avtrekkskanaler. Budsjettet for 2008 innebærer en reduksjon av de disponible midlene ned til det man bør ha innestående som en buffer/ sikkerhet mot uforutsette hendelser. Borettslaget bør ha innestående minimum 10 % av den årlige felleskostnaden/ husleieinntekten.**

**Forslag C og D som det ikke er tatt høyde for, vil ha samlet eller enkeltvis gjennomført, ut i fra budsjettallene, medføre en ytterligere redusering av de disponible midler, som etter styrets skjønn vil innebære en nødvendig regulering av felleskostnaden/ husleieinntekten, for å sikre en forsvarlig drift av laget.**

#### **Forslag C:**

**Ansettelse av egne renholdere**

***Forslag til ordinær generalforsamling 2008 - fremmet av Sigrun Skogfoss, leil. 130, Haugerudveien 80.***

#### **Faste renholdere i borettslaget**

Ønsker at styret kan ansette faste renholder som vasker i tre blokker hver seg.

Med det renholdet vi har i dag er det mye gjennomtrekk av folk som vasker.

Så renholdet er ikke godt nok

#### ***Styrets kommentarer til forslaget:***

#### **Historikk:**

Borettslaget hadde tidligere en ordning hvor beboerne etter tur vasket sin etasjevestibyle og trapp ned til neste etasje. Dvs. hver beboer vasker hver 6. uke. Borettslaget hadde samtidig tre deltidsansatte som vasket inngangspartiene nede og heisene tre dager pr uke - mandag, onsdag og fredag.

På bakgrunn av stadige klager til styret fra beboere på beboere som ikke vasket sin etasjevestibyle når man hadde sin vasketid, herunder også klager på de deltidsansatte som vasket fellesarealer, ble det av styret 1992 ovenfor generalforsamlingen, foreslått og sette bort renholdet til et renholdsfirm, noe som ble vedtatt av generalforsamlingen. Bakgrunnen for forslaget var også relatert til at det var en del eldre og uføre, som av naturlige grunner hadde

	<b>Vedtak</b>	<b>Styrets forslag til vedtak er enstemmig vedtatt.</b>
D		

***Forslag til ordinær generalforsamling 2008 - fremmet av Sigrun Skogfoss, leil. 130, Haugerudveien 80.***

***"Legge varmekabler ut til gårdsrommet, som kan termostatstyres på den kalde årstid."***

***Styrets kommentarer til forslaget:***

**Innledning:**

I Norge og andre nordlig beliggende strøk er vann- eller vann/glykolbaserte snøsmelteanlegg eller snøsmelteanlegg i form av el - kabler, relativt utbredt. Man kan stille spørsmål ved om ikke dette er en energiløsning som er miljømessig uakseptabel. Spørsmålet er spesielt aktuelt i disse dager hvor energibruk og klima er satt i høysetet.

Borettslagets styre mener forslaget er godt men mener samtidig at generalforsamlingen grundig bør vurdere forslaget opp mot det ovenstående, kostnaden til installasjon og budsjett (ref forord til forslag A og B) - samt det faktiske forhold at borettslaget i 41 år har klart seg uten slike anlegg.

Sammenlignet med vanlig mekanisk snørydding, viser gatevarmeanlegg seg og være økonomisk konkurransedyktig i indre deler av bysentra, fordi utformingen av gater og fortauer i forbindelse med foretninger er ofret ekstra oppmerksomhet med hensyn til arkitektur og utforming, som ikke skal beskadiges ved snørydding. Samme hensyn kan ikke legges til grunn i forbindelse med varme foran borettslagets inngangspartier. Her må grunn som sklisikkerhet for beboerne legges til grunn, oppmålt mot dagens ordning med snørydding og strøing.

Borettslagets styre har på bakgrunn av forslaget innhentet budsjettpriser på nedlagt varme i form av vannbåren varme kontra el - varme. Årsaken til dette er at borettslaget tidligere har mottatt et forslag på vannbåren varme fra en andelseier stilet til styret for behandling. Følgende brev på bakgrunn av styrets behandling i 2007, ble sendt til denne andelseier:

***"Borettslaget v/ styret stiller seg i utgangspunkt positivt til Deres forslag.***

***Nedlagt varme i grunn foran inngangspartier i form av vannbåren varme, vil i tillegg til grunnarbeider, kreve tilkobling mot varmeveksler med tilhørende automatikk/ varmeregulering mot fjernvarmssystemet tilknyttet de enkelte blokker. En slik investering vil måtte kostnadsvurderes opp mot en ren elektrisk installasjon. Uansett valg av energiløsning, vil et slikt prosjekt ha en høy investeringskostnad og en driftkostnad.***

***Borettslaget er for tiden involvert i prosjekter som lampeutskifting, oppgradering av lekeplasser og utstyr som ikke tilfredstiller forskriftene, prøveprosjekt vedr utskifting av avtrekksvifte med oppfølgende kontroll/ rensing av avtrekkskanaler, samt tomtekjøp.***

***Før borettslaget involverer seg i nye prosjekter, er det ønskelig å avslutte de pågående samt ha oversikt over de totale prosjektkostnader."***

**Budsjettpriser for nedlagt varme utenfor inngangspartier:**



<b>Vedtak</b>	<b>Vedtaket er nedstemt mot 5 stemmer. Generalforsamlingen stemte NEI til forslag D.</b>

### 5 – Valg av tillitsvalgte

A	Som leder for 2 år ble det foreslått	
	Terje Aas	Haugerudveien 72
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	
B	Som styremedlemmer for 2 år ble det foreslått	
	Tove Øyjord	Haugerudveien 84
	Gøril Eia	Haugerudveien 76
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	
D	Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått	
	Stein Even Graadahl	Haugerudveien 76
	Roald Silnes	Haugerudveien 82
	Else S. Dannevig	Haugerudveien 88
	Kathe Lise Hermstad	Haugerudveien 80
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	
E	Som valgkomité for 1 år ble foreslått	
	Anne-Line Hessen	Haugerudveien 80
	Else S. Dannevig	Haugerudveien 88
	Vidar Gran	Haugerudveien 72
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	
F	Som redaksjonsutvalg for 1 år ble foreslått	
	Tom Gulbrandsen	Haugerudveien 86
	Bjørn Lunde	Haugerudveien 86
	Edel Marie Esse	Haugerudveien 78
	Mette V. Hansen	Haugerudveien 72
	Else S. Dannevig	Haugerudveien 88
	Mads Aanerud	Haugerudveien 84
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	
G	Som dyreutvalg for 1 år ble foreslått	
	Steinar Lien	Haugerudveien 76
	Sissel Næss	Haugerudveien 76
	Thomas Steffens	Haugerudveien 80
	Kurt Madsen	Haugerudveien 88
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	

H	Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:	
	Terje Aas	Mette Holmen
	Delegert	Varadelegert
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	
I	Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:	
	Tove Øyjord	Rune Ljostad
	Delegert	Varadelegert
<b>Vedtak</b>	<b>Godkjent</b>	

Generalforsamlingen ble hevet kl	19.00

Protokollen godkjennes av undertegnede		
Terje Aas /s/ <i>Møteleder</i>		Benedicte Bærås /s/ <i>Referent</i>
Tom Gulbrandsen /s/ <i>Protokollvitne</i>		Helge Grønvold /s/ <i>Protokollvitne</i>

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

	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>
Leder	: Terje Aas	Haugerudveien 72
Nestleder	: Tove Øyjord	Haugerudveien 84
Styremedlem	: Rune Ljostad	Haugerudveien 88
Styremedlem	: Mette Holmen	Haugerudveien 82
Styremedlem	: Gøril Eia	Haugerudveien 76

Oslo, 23.04.08  
BAEBEN