

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Solveggen Borettslag

Møtedato: 09.05.2022

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Lambertseter Kirke

Til stede: 34 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi Svendsen.

Møtet ble åpnet av Ida Marlene Skjolden.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: Han ble 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 andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne ble Egil Bødtker foreslått.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Møtet erklæres lovlig satt

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 112 000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

- A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker.
Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8.
Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.
Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.
Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.
Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4
Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig godkjent

- B. 01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven.
Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig godkjent

C. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak: Styret trekker saken, dette bør tilpasses borettslagets ladesystem

D. Forslag om at garasje plass nr. 44 gjøres omsettelig

Garasje plass 44 ble solgt av næringsseksjon 2 (baker) vinteren 2021 til en beboer i Solveggen borettslag. Denne plassen inngår ikke i borettslagets finansieringsplan, men er fullt ut betalt. Derfor bør denne plassen inngå i som en omsettelig plass, og vedtektene endres i henhold til dette.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 4-1 (6) endres til å inkludere garasje plass 44 som en omsettelig plass.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen godkjenner endring i vedtektene som nevnt over.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig godkjent

E. Forslag fra andelseiere i leilighet 1005 og 7002 om nytt punkt 8-1(4) Styret i vedtektene.

Per i dag er det ingen hindring at flere personer fra samme husstand og/eller familie kan ha verv/sitte i styret og valgkomiteen i Solveggen brl. Vi mener dette kan være uheldig for styrets og valgkomiteens uavhengighet. Forslaget er ikke basert på nåværende situasjon, men på en mulig interessekonflikt det kan skape i fremtiden.

I Solveggen brl. sine vedtekter står det at det minimum skal være tre medlemmer i styret. Dersom to av disse en gang i fremtiden skulle være fra samme husstand og/eller familie vil disse to ha flertall ved behandling av saker i styret.

Per i dag er det fem styremedlemmer i Solveggen brl. Dersom styreleder og varamedlem er fra samme husstand og/eller familie og varamedlem skal stille i styremøte for å erstatte et annet medlem vil disse to ha tre stemmer ved avstemning av saker hvor det er stemmelikhet.

Disse to eksemplene viser at det kan være svært uheldig at flere personer fra samme husstand og/eller familie sitter i styret. Valgkomiteen skal også fremstå som uavhengige da de skal innstille kandidater til styret.

Det foreslås derfor at det tas inn et nytt punkt i vedtektene. Mange borettslag har gjort samme type endringer i sine vedtekter. Det samme forslaget er også sendt inn til årsmøtet i Mikrobølgen Eierseksjonssameiet.

Forslag til vedtak:

Vedtektene oppdateres med pkt. 8-1 (4) Ikke flere enn én person fra samme husstand og/eller familie kan ha verv/sitte i styret og/eller valgkomiteen i Solveggen brl.

Styrets innstilling:

Selv i et borettslag med 75 leiligheter, så er ikke jobben med å finne noen som vil sitte i styret alltid så lett. Solveggen borettslag har til nå vært heldig og hatt flere engasjerte beboere som har ønsket å stille til valg som enten styremedlem eller å sitte i valgkomiteen. Men slik vil det ikke nødvendigvis alltid være. Vi ser allerede i år, at en plass for å sitte i valgkomiteen ikke ble innstilt fordi det var ingen som meldte seg.

Styret mener derfor at engasjement og ønske om å bidra bør telle mer for hvem som skal sitte i styret, enn hvem man er i slekt med eller bor i samme hjem med. Dersom det kommer en tid der utvalget av personer som ønsker å sitte i styret er svært begrenset, så kan det være svært uheldig om vi må forholde oss til en regel om at visse personer ikke får lov til å sitte i styret grunnet slektskap eller boforhold.

Styret har også tillitt til at valgkomiteen etter beste evne innstiller kandidater som er godt egnet og engasjerte i borettslaget, og at de tar hensyn til ulike kvaliteter som kan bidra til å gi en god sammensetning i styret. Dersom valgkomiteen innstiller to personer til verv som enten er i slekt eller bor i samme leilighet, må dette anses som er overveid valg.

Vi vil også påpeke at det uansett er lover og regler for habilitet som gjelder og som enhver som tar verv må forholde seg til.

Styrets innstilling er derfor at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak: Forslaget fikk 17 stemmer, forslaget falt.

F. Forslag fra andelseiere i Lnr. 1005,4004,6008,7001,7002 og 8001 om nytt punkt i vedtektene- prisdifferensiering.

På GF i Solveggen brl. 2021 ble det fremmet forslag om felles vask av glassfronter på verandaer. Forslaget fikk ikke flertall og ble dermed ikke vedtatt. Dersom forslaget hadde fått flertall ville det medført tvungen vask og betaling av tjenesten for samtlige beboere i borettslaget som har glassfronter på sin balkong eller fransk balkong uten mulighet til selv å bestemme om en ønsket vask eller ikke. Kostnaden for dette var differensiert for den enkelte beboer og varierte fra lavest til høyest med ca. 300%.

Etter styrets valgte løsning med fordeling av kostnad per leilighet, ville denne kostnaden blitt pålagt beboere hvert år fremover. Den årlige kostnadsøkningen leverandøren kan kreve for tjenesten ville man også vært bundet til. Den enkelte beboer ville ikke ha noen mulighet til selv å bestemme om de ønsket tjenesten eller ikke selv om en på sikt så at det ble en kostbar avtale. For å kunne komme ut av avtalen måtte beboer ha fremmet forslag til GF om ny avstemming og fått flertall for å avvike avtalen.

I et borettslag er det flertallet som bestemmer og alle beboere må forholde seg til det, men å vedta et forslag som fratrukker beboer selvbestemmelse og kontroll over kostnader for den enkeltes private andel/leilighet i borettslaget kan oppleves som inngripende. Spesielt når forslaget i tillegg inneholder differensiering av kostnadsbyrden på den enkelte beboer med opp til 300% og det ikke er en for alle, alle for en.

Å ha felles vask for de beboere som ønsker det er helt legitimt og bra for de som selv ikke kan eller ønsker å vaske glassfrontene utvendig. Men da må avtalen være frivillig for den enkelte beboer og en må årlig kunne si opp avtalen for egen leilighet. Dette er mulig ved at det inngås en avtale for ett år av gangen med leverandør for det antall leiligheter som ønsker en slik tjeneste

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres til å inkludere:

«Dersom borettslaget inngår avtaler der kostnaden skal dekkes av den enkelte beboer og er prisdifferensiert, eller dersom avtalen ikke gjelder samtlige beboere, skal avtalene være frivillige for den enkelte beboer. De beboere som inngår slike avtaler skal ha mulighet for årlig oppsigelse.»

Styrets innstilling:

Styret har for denne saken fått bistand av advokat til å se på hvilke lover og regler som gjelder opp mot det overforstående forslaget.

Følgende er sakset fra advokatens vurdering:

«Når særlige grunner taler for det, så kan en kostnad fordeles etter nytte eller etter forbruk. Dette er lovens unntaksregel, og det skal foreligge tungtveiende grunner for å avvike fra lovens hovedregel. Unntaksregelen tenkes mest brukt for nye tiltak som er til gagn for bare noen av andelseierne eller der kostnadene er forbruksavhengige og forbruket kan måles. Unntaksregelen benyttes i vedtektsbestemmelsene gjeldende kostnader til forbruk av varme og kostnader til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller.»

«Hensikten med forslaget om nytt punkt i vedtektene kan synes som at kostnader som skal dekkes av den enkelte skal gjøres valgfritt.

Lovens ordlyd legger ikke opp til valgfrihet i hvordan en vedlikeholdskostnad skal fordeles.

Det må snarere ses hen til hvordan type kostnad det er snakk om, og således hvordan den kostnaden skal fordeles.»

Styret mener derfor, i henhold til vurdering fra advokat, at det innsendte forslaget strider imot borettslags lovens § 5-19 og Solveggen borettslag sine vedtekter 6-1 om felleskostnader. Forslaget bør derfor ikke tas inn vedtektene til Solveggen borettslag.

Styrets innstilling er derfor at generalforsamlingen avviser forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Benkeforslag til sak F fra forslagsstillere

Dersom borettslaget inngår avtaler som ikke gjelder ordinær drift og/ eller nødvendig vedlikehold, der kostnaden skal dekkes av den enkelte beboer og er prisdifferensiert, eller dersom avtalen ikke gjelder samtlige beboere, skal avtalene være frivillige for den enkelte beboer. De beboere som inngår slike avtaler skal ha mulighet for årlig oppsigelse

Vedtak: etter ny vurdering fra OBOS Juridisk presentert i generalforsamlingen trakk forslagsstillere saken

G. Forslag fra styret om tillegg til Husordensreglenes punkt 8.

Forslag til vedtak:

Endring av husordensreglenes punkt 8 til å inkludere setningen:

Trappeløp skal holdes ryddig og være fri for gjenstander som kan ta fyr. Én dørmatte utenfor egen inngangsdør tillates, men øvrige gjenstander skal ikke oppbevares i trappeløpene; dette inkluderer sko, skobrett/-hylle, planter, pyntegjenstander osv.

Vedtak: Godkjent

H. Forslag fra styret om endringer i Husordensreglenes punkt 10. Glassvegger på balkong

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes punkt 10 om anskaffelser endres til å tillate at man kan montere sidevegger i glass, i enten hel- eller halv dybde lengde av balkongen.

Vedtak: Godkjent

I. Forslag fra Lnr. 8002 om endring i husordensreglenes punkt 4. Parkering

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes punkt 4 endres. Setningen «Det er ikke tillatt å lagre noe annet enn ett sett med bildekk på hver parkeringsplass.» fjernes og erstattes av «Det er kun bil og tilbehør til bil som skal lagres på egen parkeringsplass. Med tilbehør til bil menes takstativ, skiboks, hjul og lignende. Lagring skal ikke være til hinder for andre beboere.»

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og ber generalforsamlingen godkjenne endringen i husordensreglene som nevnt over.

Styret ønsker også å påpeke at både bil og biltilbehør må få plass innen oppmerket parkeringsrute, og dette må antas å være inkludert i tolkningen av «å ikke være til hinder for andre beboere».

Vedtak: Enstemmig godkjent

- J. Forslag fra Lnr. 5004 om å kunne bytte til balkongfront i glass og endre husordensreglene etter en godkjenning fra Plan og Bygningsetaten.

Forslag til vedtak:

Styret skal søke Plan og Bygningsetaten for godkjenning av fasadeendring for å få lov til å bytte ut hvite balkongfronter i sør og nord til glassfronter. Dersom dette blir godkjent av Plan og Bygningsetaten endres også husordensreglenes punkt 10, vedrørende balkongfronter til følgende: «Det er i blokka Langbølgen 39A-C tillatt å skifte ut balkongfront til glass i de leilighetene som ligger helt mot nord og sør. Alle kostnader dekkes av de enkelte andelseiere.»

Styrets innstilling:

I Solveggen borettslag er det allerede mange ulike fronter og løsninger på balkongene nå. Endeleilighetene i 7. og 8. etasje har allerede fått sine hvite fronter byttet ut med glass, og det er også tillatt med foliering, markiser og levegger i glass. Styret ser derfor ingen hindring i å tillate at øvrige endeleilighet i Langbølgen 39 bytter ut sine hvite fronter til glass, og at vi stryker den tidligere bestemmelsen om likhet i nord og sør samt alle overforliggende balkonger. Dette er forutsatt at Plan og bygningsetaten godkjenner dette.

Styrets støtter forslaget og ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Vedtak: Enstemmig godkjent

- K. Forslag fra Lnr. 5008 om røykeforbud på terrassene

Forslag til vedtak:

Forbud mot å røyke på terrassene. Røykere går ned på bakken eller opp på taket

Styrets innstilling:

Styret er enig i at det er viktig å vise hensyn til hverandre og at man ikke bør sjenere andre naboer med røyklukt, og borettslaget vedtok på generalforsamlingen i 2019 at det er røykeforbud på balkonger mellom kl. 22:00 - 07:00 av hensyn til røyklukt som kan komme inn i naboers soverom. Styret mener likevel at et totalforbud mot røyking på egne balkonger både er drastisk og blir vanskelig å håndheve. I tillegg har Kommunaldepartementet fastslått at det ikke kan gis generelt forbud mot å røyke inne i den enkeltes leilighet, og det samme gjelder balkonger som ikke er fellesareal.

Røykfylt luft som måtte sige inn i ventilasjonslukene til leilighetene går også gjennom et filter før luften sendes inn i leiligheten.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Benkeforslag fra forslagsstiller:

Forbud mot å røyke på terrassen utvides til å gjelde fra kl. 21.00-08.00 hver dag hele året

Vedtak: Benkeforslaget fra andelseier fikk 6 stemmer og falt

L. Forslag fra Lnr. 5011 endring i husordensreglenes punkt 8. Fellesarealer

Forslag til vedtak:

Husordensreglene pkt 8 endres til å inkludere følgende setning: Takterrassen kan kun reserveres og brukes av beboere. Reservasjon kan ikke foretas på vegne av familie eller venner.

Styrets innstilling:

Beboere som reserverer takterrassen skal selv være tilstede ved ulike sosiale arrangementer. Takterrassen skal ikke reserveres på vegne av andre familiemedlemmer, venner eller bekjente som ikke selv bor i borettslaget.

Styret støtter forslaget og ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Ida Marlene Strand Skjolden foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Tove Bjørnstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kjell Finvåg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Gry E. Mørck foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Petter Aronsen Kongerud foreslått.

Benkeforslag fra Tove Bjørnstad på Andrea Grenersen

**Vedtak: Petter Aronsen-Kongerud fikk 32 stemmer, Andrea Grenersen fikk 20 stemmer og gry E. Mørck fikk 17 stemmer
Petter Aronsen-Kongerud og Andrea Grenersen ble valgt som varamedlemmer for 1 år**

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Ida Marlene Strand Skjolden

Varadelegert Gry E. Mørck

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Tommy Samuelson

Egil Bødtker

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.50. Protokollen signeres av

Møteleder
Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen
Heidi Svendsen /s/

Protokollvitne 1
Egil Bødtker /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ida Malene Strand Skjolden	Langbølgen 39A	2022-2024
Nestleder	Tove Bjørnstad	Langbølgen 39C	2022-2024
Styremedlem	Morten Hauger	Langbølgen 39B	2021-2023
Styremedlem	Kjell Finvåg	Langbølgen 39A	2022-2024
Styremedlem	Thorbjørn Vollen	Mikrobølgen 23	2021-2023