

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Møtedato: 1.6.2016

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: OBOS' lokaler, Hammersborg Torg 1

Til stede: 17 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist

Møtet ble åpnet av Olav Endresen Haukeli.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Olav Endresen Haukeli foreslått.

Vedtak: Godkjent

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 referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Jan Edvin Blomkvist foreslått, og som protokollvitne ble Thomas Haaland foreslått.

Vedtak: Godkjent

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 årsberetning og årsregnskap for 2015

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 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 styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150.000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag fra styret A - C

A. Rehabilitering av bakgården

Styret har engasjert OBOS Prosjekt for en rehabilitering av bakgården. De vil ha klart et tilbud til borettslaget som skal fremlegges på generalforsamlingen. Tilbudet omfatter drenering, beplanting, møbler og sykkelskur, ny belysning m.m. I tillegg er det ønskelig å utbedre portene. Arbeidet vil bli omfattende og kostbart. Kostnadsoverslagene vi har mottatt hittil, tilsier at det kan være greit å fordele kostnadene over tre budsjettår. Styret ønsker generalforsamlingens tilslutning til å inngå endelig avtale med OBOS Prosjekt om rehabiliteringen.

Styret vil fremlegge en helhetlig plan for rehabilitering av bakgården til generalforsamlingen.

Foreløpig kostnadsoverslag:

Budsjettåret 2016: 2 000 000 inkl. mva. (området rundt nr. 14)

Budsjettåret 2017: 2 000 000 inkl. mva. (området rundt nr. 16)

Budsjettåret 2018: 500 000 inkl. mva. (øvrige arbeid)

Endelige priser forventes å foreligge til generalforsamlingen.

Det foreslås at styret gis fullmakt til å inngå avtale om rehabilitering av bakgården innenfor en budsjettamme som fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent med 13 stemmer for, 2 stemmer mot.

Tiltaket gjennomføres ved egenfinansiering

B. Oppsigelse av kollektiv avtale med Get

I dag har borettslaget ein kollektiv (felles) avtale med Get. Denne avtalen går ut på at alle i borettslaget må betale 298 kr over felleskostnadane kvar måned for ein grunnpakke. Denne grunnpakka inkluderar grunnleggjande internett (1 megabit) og ei grunnpakke med 20 TV-kanalar. Dette må alle betale for, sjølv om dei ikkje bruker internett eller TV frå Get.

Leverandøren Lynet Internett har installert nett i alle oppgangar, og det er *valfritt* å bestille internett frå dei. Til no har 35% gått over frå Get til Lynet for internett, og bruker ikkje Get for internett. Det er og personar i borettslaget som ikkje ser på TV-kanalar, men heller bruker Netflix og andre nettbaserte tenester, men vi veit ikkje kor mange.

Etter diskusjonane på forrige generalforsamling har styret sett på løysningane vi har, med mål om at alle som bur i burettslaget skal ha tilgang til gode løysningar for både TV og internett, men helst med valfritt utan å vere bunden til noko.

Styret har forhandla fram ein avtale med Lynet Internett kor Lynet installerar internettoppkopling i alle leigenheiter i burettslaget. Mot at burettslaget betalar halvparten av eingangskostnaden for installasjon (50.000kr), får alle bebuarar 2 megabit internett *gratis*.

Styret har kome fram til at vi ynskjer å betale halvparten av kostanden for å kople opp internett med Lynet i alle leigenheiter (50.000kr) og avslutte den kollektive avtalen med Get, og la alle bebuarar sjølv velge kven dei skal ha internett og TV-signalar frå.

Styret er sjølvsagt opptatt at alle skal ha gode løysningar, og kunne velgje mellom ulike leverandørar.

TV-løysning 1: Get

Utan kollektiv avtale (som kostar 298kr per leigenheit) vil det koste 419kr i månaden for TV-signal frå Get, altså 121kr meir enn i dag. Du får 20 standardkanalar, og kan velgje fleire personlege kanalar, så det er ei bedre pakke enn det vi har i dag. TV-signalet går over kabel-TV-kablane som er i alle leigenheiter.

TV-løysning 2: Snap.tv

I basispakka får du 18 TV-kanalar (NRK-kanalane, TV Norge, TV2-kanalane, AlJazeera, Discovery, BBC og meir). Prisen er 214kr per måned. TV-signalet går over internett, uavhengig av om du har internett frå Get, Lynet eller andre. Du sparar ca 1008kr i året med denne pakken samanlikna med no.

TV-løysning 3: RiksTV via Lynet

For ca 200kr per måned får du alle NRK-kanalane pluss 6 valfrie kanalar som du når som helst kan endre. Det er og mogleg å abonnere på større pakkar, t.d. alle TV-kanalar for ca 400kr. TV-signalet går over internett.

TV-løysning 4: Ingen TV

Du sparar ca 3.576kr i året samanlikna med den kollektive avtalen vi har i dag.

Samanlikning av prisar for TV

Se neste side

	Kostnad	Kanalar fast	Kanalar valfrie
Get, kollektiv avtale, det vi har i dag	298kr/mnd	20 stk	0 stk
Get, individuell avtale	419kr/mnd	20 stk	20 stk
Lynet/RiksTV, individuell avtale basis	200kr/mnd	Grunnkanalar (NRK + Frikanalen + Filmleige + LokalTV)	6 stk
Lynet/RiksTV, individuell avtale pluss	419kr/mnd	52 kanalar pluss strømming på mobil	
Snap.tv, individuell avtale	214kr/mnd	16	0 stk

Samanlikning av prisar for internett

Fart	Pris frå Lynet	Pris frå Get
1 megabit	Tilbyr ikkje	Gratis/Inkludert i kollektiv avtale no (del av 298kr)
2 megabit	Gratis	Tilbyr ikkje
5 megabit	Tilbyr ikkje	169kr/månad
10 megabit	297kr/månad	Tilbyr ikkje
30 megabit	Tilbyr ikkje	289kr/månad
50 megabit	339kr/månad	Tilbyr ikkje
75 megabit	Tilbyr ikkje	488kr/månad
100 megabit	399kr/månad	469kr/månad
150 megabit	Tilbyr ikkje	569kr/månad
250 megabit	449kr/månad	Tilbyr ikkje
500 megabit	499kr/månad	Tilbyr ikkje
750 megabit	599kr/månad	Tilbyr ikkje
1.000 megabit	649kr/månad	Tilbyr ikkje

Styrets innstilling:

1. Vi inngår avtale med Lynet internett om 2 megabit gratis internett til alle i borettslaget. Einaste kostnad for borettslaget blir ein eingongskostnad på rett under 50.000kr.
2. Styret seier opp den kollektive avtalen med Get.
3. Felleskostnadane reduserast tilsvarende besparinga i kostnader, ca 298kr per leigenheit per måned.

**Vedtak: Vedtatt med 17 stemmer for styrets innstilling
2 stemmer mot.**

C. Vedtektsendringer

Styret foreslår enkelte vedtektsendringer til generalforsamlingen. To av dem gjelder opprydding av punkter som styret anser unødvendige. Det siste gjelder innføring av eiendomsskatt i Oslo kommune. Styret ønsker at det skal vedtektsfestes at eventuell eiendomsskatt for andeler i borettslaget betales av den enkelte andelseier.

Borettslagets vedtekters kapittel 2 lyder i dag:

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 98 andeler, pålydende *NOK 5000,- per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Etter lov om borettslag skal Maya Eiendom AS kunne fortsette som eier av andeler som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, og leie ut boliger knyttet til andelene til videresalg kan skje. Videresalg av disse andelene kan foretas uten at styrets godkjenning må innhentes.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

Andeler solgt av Maya Eiendom AS i forbindelse med oppstart av borettslaget er unntatt slik styregodkjenning.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Forslag til vedtak:

- Andre avsnitt i punkt 2.1 og punkt 2.2 oppheves.

Det innføres et nytt punkt 5.3 som skal lyde:

I den grad borettslaget er skyldig eiendomsskatt for enkeltandeler, skal dette dekkes av den enkelte andelseier.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

På valg: Olav Endresen Haukeli (leder) og Andreas Johann Ulvestad. I tillegg ønsket Lisbeth Kristiansen å trekke seg.

A Som styreleder for 2 år, ble Ole Håvard Voicu-Lundvold foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Andreas-Johann Østerdal Ulvestad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Steffen Olsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Haaland foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Gry Myhre foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Olav Endresen Haukeli foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Tone Aasgaard

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20.45. Protokollen signeres av:

Olav Haukeli Endresen /s/
Møteleder

Jan Edvin Blomkvist /s/
Referent

Thomas Haaland /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ole Håvard Voicu-Lundvold	Breigata 12 0187 Oslo	2016-2018
Nestleder	Andreas-Johann Østerdal Ulvestad	Breigata 14 C 0187 Oslo	2016-2018
Styremedlem	Steffen Olsen	Breigata 12 0187 Oslo	2016-2018
Styremedlem	Thomas Haaland	Breigata 12 0187 Oslo	2016-2018
Varamedlem	Gry Therese Gjerstad Myhre	Breigata 16 A 0187 Oslo	2016-2017
Varamedlem	Olav Endresen Haukeli	Breigata 12 0187 Oslo	2016-2017