

ÅRSMØTE UTSIKTEN HUSEIERFORENING

Sted: Holmsåsen Barnehage

Dato: 15. mars 2011 20:00 – 21:30

Agenda

1. Distribusjon og påtegning av deltagerliste v/ Eivind

Følgende var tilstede: Ole Petter Hanssen, Rita Hanssen, Eivind Borg, Govind Joshi, Benedikt Ingthorson, Tove Johnsen, Vu Thi Kim Loan, Rinky Wadhwa, Torkel Thoresen, Sylvi Frank, Raman Sanger, Jan Tore Engebretsen, Odd Ivar Irgsund, Ann Evelyn Irgsund, Nina Boklund, Tore Fjukstad, Øyvind Engan, Tine Schem, Erling Danbolt, Erik Gundrosen.

2. Valg av møteleder, referent og signering av protokoll

Signering av protokoll gjøres av Øyvind Engan og Trine Schem

3. Godkjenning av vedtekter v/ Govind

Denne saken var oppe i 2010, men det viste seg at vedtektene som ble godkjent da ikke var tilfredsstillende for å bli med i foretaksregisteret. Det er et krav om at vi blir med i foretaksregisteret da vi eier veien sammen. Oppdaterte vedtekter er vedlagt i vedlegg 1.

Det ble gjort endringer i fjor, men det viser seg at vi må gjøre flere endringer da vi faller inn under sameierloven. Disse endringene må gjøres før vi kan registreres i foretaksregisteret.

Følgende endringer er gjort:

- **Paragraf 2: 27 enheter da barnehage ikke er en sameier**
- **Paragraf 3: andre ledd - Bruksnr 176 fjernet fra rett til vederlagsfritt adgang til adkomstvei og tekniske anlegg.**
- **Paragraf 3: tredje ledd - Bruksnr 176 fjernet og felleskostnadsbrøk bytte fra 2/27 til 2/29 deler.**
- **Paragraf 4: første ledd - brøkdeler endret fra 1/28 til 1/29 for sameiere, og 1/28 til 2/29 for barnehage.**
- **Paragraf 4: fjerde ledd – Styret må undersøke om vi har pant på 20 000.**
- **Paragraf 9: første ledd - bruksnr 176 fjernet fra samtykke liste for endringer i vedtektene**

Konklusjon: Endringene ble godkjent av årsmøtet

4. Årsberetning

Styret har valgt å ikke skrive en egen årsberetning for 2010 og henviser til referat fra styremøter som ligger ute på hjemmesidene (<http://holmsaasen.wordpress.com/>).

Hovedområder styret har jobbet med:

- a) Arbeid med fellesarealer v/ Govind

Generalforsamlingen er fornøyd med arbeid som er utført.

- b) Inngått avtale med Aktiv Snøservice for vedlikehold av fellesarealer v/ Eivind

Avtalen gjelder fjerning av vegetasjon langs vei 2 ganger pr år

- c) Skilting om barn leker og snuplass for bil v/ Nina

Det ble kommentert at det er viktig at alle tar hensyn fartsgrensen på 30 km/t. Det er for mange som kjører for fort.

d) Diverse mindre aktiviteter

Det er gjennomført sju møter som har behandlet diverse mindre tema.

5. Gjennomgang av årsregnskapet
VEDLEGG 2

v/ Rita

Det var ingen kommentarer til årsregnskapet.

6. Budsjett 2011

Det foreslås ingen endring i andel fellesavgifter.

| | | |
|----------------------------------|------------|---------------------------|
| Driftinntekter | 243.000.00 | (29 enheter @ 2100 pr kv) |
| Driftsutgifter | | |
| Lys | 25.000.00 | |
| Snøbrøyting | 35.000.00 | |
| Porto | 1.000.00 | |
| Regnskapsførsel | 5.000.00 | |
| Utgifter totalt | 66.000.00 | |
| Beholdning pr 31.12.11 | 177.600.00 | |
| Saldo pr 31.12.10 | 654.737.72 | |
| Forventet beholdning pr 31.12.11 | 832.337.72 | |

Det ble diskutert om det er ønskelig å endre beløp for innbetaling. Dette da det ikke er fornuftig at huseierforeningen har mye penger på bok uten en klar plan for hva dette skal brukes til. Det vi nå sparer til er oppgradering av vei, men vi har ikke oversikt over hva dette vil koste.

Konklusjon: Budsjettforslag ble godkjent. Styret skal på neste årsmøte presentere ulike alternativer (med kostnadsoverslag) for oppgradering av vei. Ut fra dette vil vi bestemme om vi skal endre størrelsen på innbetalingen.

7. Leveranse fra Multinett

v/ Eivind

Styret har fått flere henvendelser fra huseiere som er misfornøyd etter overgang fra GET til andre leverandører. Styret har tidligere avklart at vi ikke skal inngå en kollektiv avtale med Multinett, og vi ønsker en avklaring på om noen ønsker å jobbe med denne saken på vegne av styret.

Det er stor misnøye med leveranse fra Multinett etter overgang til nye leverandører. Dette går både på manglende lyd/bilde og at det må trekkes nettverkskabler hvis en husstand har flere TVer. Vi mener at dette er solgt inn fra NextGenTel på feil premisser da de forsikret oss om at det ikke skulle bli endringer etter overgang fra GET.

Alle medlemmene i huseierforeningen har individuelle avtaler med Multinett, men vi bør nå se på en samlet behandling av saken.

Vi har følgende hovedalternativer ift Multinett

1. Be Multinett gå tilbake til GET som en av leverandørene
2. Kjøpe infrastruktur i vår gate fra Multinett og sørge for leveranse fra en annen innholdsleverandør (Canal Digital, GET, Lyse)

Konklusjon: Det ble konkludert med at Øyvind Engan og Torkel Thoresen jobber videre med å avklare hvilke alternativer vi har (Torkel jobber i Telenor, men generalforsamlingen så ikke dette som problematisk). Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling hvis det må gjøres endringer i dagens individuelle avtaler.

8. Gjenstående arbeider på fellesarealer

Areal ved parkering barnehage

Det er gjennomført oppgradering av areal ved barnehage og ved sti ned til Rosenholm.

Styret ønsker en diskusjon om det er ytterligere oppgradering som er ønsket gjennomført.

Konklusjon: Det ble konkludert med at det nye styret har fullmakt til å gjennomføre en enkel oppgradering av område mellom fjernvarmebod og nr 31.

9. Valg av nytt styre, formann og revisor

Oversikt over tidligere medlemmer

| År | Formann | Medlem | Medlem | Medlem |
|-----------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 2005-2006 | Ole P. Hanssen | Asle Skredderberget | Anne Marie Ulsrød | Liv Heidi Thoresen |
| 2006-2007 | Liv Heidi Thoresen | Asle Skredderberget | Vandana Sangar | |
| 2007-2008 | Trond Selsbakk | Benni Ingthorson | Vandana Sangar | |
| 2008-2009 | Trond Selsbakk | Benni Ingthorson | Ole P. Hanssen | Tore Fjukstad |
| 2009-2010 | Tore Fjukstad | Eivind Borg | Ole P. Hanssen | Govind Joshi |
| 2010-2011 | Govind Joshi | Eivind Borg | Nina Boklund | Eirk Gundrosen |

Etter to års periode går Govind og Eivind ut av styret. Nina og Erik fortsetter ett år til. Det skal velges to nye medlemmer til styret. Valgkomiteen innstiller følgende personer som nye styremedlemmer:

- Erling Danbolt
- Rinky Wadhwa

Konklusjon: Begge ble valgt. Fra neste år settes det opp en rekkefølge på de som ikke har vært med i styret slik at valg av nye styremedlemmer kan gjøres enklere.

Som revisor foreslås Rita Hanssen til en ny periode.

Konklusjon: Godkjent.

10. Eventuelt

SAK 1 – Snøbrøyting

Torkel Thoresen leverte klage på snøbrøyting som var underskrevet av de som bor i veien ned mot Høgåsen Borettslag. Klagen går på at det generelt er for dårlig brøytet og at det er forskjell på veien til barnehagen og forbi utkjøringene til nr 17, 19, 21, 23, 25 og 27.

Utover dette har styret kun fått inn en klage på snøbrøyting. Govind informerte om at han tidligere har forsøkt å få inn tilbud fra andre leverandører uten å lykkes. Styret har derfor tidligere konkludert med at de ikke ønsker å jobbe videre med dette.

Konklusjon: Benndikt Ingthorson tok på seg på prøve å få inn tilbud fra alternaive leverandører evt foreslå endringer til kontrakten. Endringer som påvirker pris skal godkjennes av en generalforsamling.

SAK 2 – Låssylindere

Ole Petter Hanssen etterlyste resterende låssylindere til fjernvarmebodene da disse er etterspurt fra Hafslund. Det ble tipset om at disse kan være hos Selsbak.

VEDTEKTER

for

Sameiet

UTSIKTEN HUSEIERFORRENING

vedtatt i sameiermøte den 15.03.2011

i henhold til sameieloven av 18/6-65 nr. 6

§1

Navn og formål

Utsikten Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) omfatter eiere av gnr. 191 bnr 185 – 211 i Oslo. Eierne av disse eiendommer har inntrådt i et forpliktende sameie. Det forpliktende samvirke mellom eierne (heretter kalt sameierne) er nærmere regulert i vedtekter.

Sameiet omfatter gnr 191 bnr 153 og bnr 156 i Oslo med felles adkomstveier til alle boligene, interne gangveier, samt tilhørende tekniske anlegg inklusive hus for varmesentral. Dette framgår av vedlagte plan. Bilag.

Sameiet har til formål å i vareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommene med de tilhørende tekniske anlegg.

§2

Eierforhold

Eiendommen eies med 1/27 av hver av sameierne. Sameierandelen kan ikke skilles fra det enkelte gnr og bnr. Sameieloven § 11, 12 og 15 gjelder ikke for dette sameiet.

§3

Bruken av eiendommen

Sameierne har rett til å bruke eiendommen og fellesanleggene i samsvar med eierparten og i samsvar med det formål eiendommen skal tjene. Eiendommen og fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Gnr 191 bnr 166 har rett til, vederlagsfritt, å knytte seg til felles adkomstvei og tekniske anlegg på gnr 191 bnr 153 og bnr 156 mot å delta med sin andel av kostnader til drift og vedlikehold.

Dersom gnr 191 bnr 166 knytter seg til tekniske anlegg på gnr 191 bnr 153 og 156, vil de hver måtte bære sin andel av kostnader til drift og vedlikehold etter en felleskostnadsbrøk på 2/29 slik at den samlede vedlikeholdsbrøk blir 29/29.

Viken Fjernvarme har eksklusiv rett til å disponere hus for fjernvarmesentral. Bygningsmessig vedlikehold påhviler Huseierforeningen.

§4

Felleskostnader, vedlikehold og pantsikkerhet

Kostnader og inntekter til drift og vedlikehold av sameiets eiendom (veier, tekniske anlegg) fordeles likt med 1/27 del på hver sameier. Barnehaven betaler 2/27 del. Se sameielovens §9.

Felleskostnadene fastsettes på bakgrunn av det vedtatte budsjett. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier i henhold til utsendt faktura fra styret.

Huseierforeningen skal ha et vedlikeholdsfond til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre tiltak. Sameiemøtet vedtar hvor stor avsetningen skal være det enkelte år.

Huseierforeningen har pant for kr 20.000,- i den enkelte sameiers eiendom til sikkerhet for fellesutgifter, på beste prioritet.

§5

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes en gang pr. år innen utgangen av april måned med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Det ordinære sameiemøtet skal behandle følgende saker:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, ta stilling til anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsettelse av eventuell godtgjørelse av styremedlemmer
- Valg av revisor

Dersom andre saker skal behandles må det være nevnt i innkallingen. Sameier som ønsker en sak behandlet av det ordinære sameiermøtet må framsette krav om dette [senest 8 uker](#) før sameiemøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 10% av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de krever behandlet. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med minst 5 dagers varsel.

Sameiermøtet treffer avgjørelser med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Hver sameier har en stemme. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Flertallets kompetanse framgår an sameieloven §§ 4-7.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og to av tilstedeværende sameiere valgt av sameiet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Innkalling til sameiemøter kan foregå elektronisk ved bruk av e-post.

§6

Styret og styrets kompetanse

Til å forestå ledelsen og den daglige drift av Huseierforeningen velger Sameiet et styre med på 3-5 personer. Leder velges særskilt. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

Styret har ansvar for den daglige drift og ledelse av huseierforeningen, herunder for driften av sameiet og ivaretagelsen av øvrige fellesanlegg og gjennomføring av Sameiets vedtak. Styrets leder eller nestleder i foreningen med ett styremedlem forplikter huseierforeningen utad ved sin underskrift.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styret er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøte ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§7

Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiemøte.

§8

Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører dersom sameiermøtet har besluttet at forretningsfører skal engasjeres. Styret har ansvaret for å gi forretningsfører instruks og føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter. Forretningsfører kan bare sies opp med sameiermøtets samtykke.

§9

Endring i vedtektene

Endring i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. §3 andre og tredje ledd kan likevel ikke endres uten samtykke av eier av gnr. 191 bnr 166 . §3 fjerde ledd kan ikke endres uten samtykke fra Viken Fjernvarme.

.....

.....

Oslo, den15. mars 2011

.....

Vedlegg 2

ÅRSREGNSKAP FOR
UTSIKTEN HUSEIERFORNING
2010

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| DRIFTSINNETEKTER PR. 31.12.2010 (fra tomteeiere) | kr. 235.200.00 | |
| RENTEINNETEKTER PR. 31.12.2010 | kr. 608.87 | |
| SUM INNETEKTER | kr. 235.808..87 | |
| DRIFTSKOSTNADER 2010 | | |
| LYS | kr. 22.161.61 | |
| AKTIV SNØSERVICE | kr. 33.157.75 | |
| OPPGRADERING HOLMSÅSEN | kr. 108.250.00 | |
| PORTO | kr. 585.00 | |
| REGNSKAPSFØRSEL | kr. 5.000.00 | |
| UTGIFTER TOTALT | kr. 169.154.36 | |
| RESULTAT PR. 31.12.10 | kr. 72.954.51 | |
| AKTIVA | | |
| AKTIVA PR. 31.12.2009 | kr. 581.783.21 | |
| RESULTAT PR. 31.12.10 | kr. 72.954.51 | kr. 654.737.72 |
| SOM BETÅR AV: | | |
| BANKINNSKUDD PR. 31.12.10 | KR. 633.737,72 | |
| KUNDEFORDRINGER | KR. 21.000.00 | kr. 654.737.72 |

Oslo 23. januar 2011

Rita Jernberg Hanssen