

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lilleberg Borettslag

Møtedato: 25.04.2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Helsfyr hotell

Til stede: 29 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Camilla Svoren.

Møtet ble åpnet av Nina Terese Andresen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: 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 Camilla Svoren foreslått. Som protokollvitne ble Endre Solvang og Henny Cathrine Braarud 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 årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 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 godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 370 000.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A PARKERINGSPLASS SKAL FØLGE VED BRUKSOVERLATING

Forslagstiller: Bjørn Geir From

I vedtektene for Lilleberg Borettslag har punkt 4-2 første ledd følgende ordlyd:

4-2 Overlating av bruk (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Forslag:

Jeg foreslår at andelseiere gis rett til også å fremleie sin parkeringsplass i borettslaget i de tilfeller hvor andelseiere får godkjent overlating av bruk av boenhet fordi andelseierne skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Begrunnelse:

Denne regelendringen vil gjøre det mulig for andelseieren å beholde sin parkeringsplass når han/hun flytter tilbake til borettslaget etter en bruksoverlating av slike tungtveiende grunner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret skal tilpasse leiekontrakter for parkeringsplasser i borettslaget slik at fremleie av parkeringsplassen tillates i de tilfeller hvor en andelseier får godkjent bruksoverlating av boenheten sin fordi andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises delvis

Begrunnelse:

Styret ser at det kan være ulempe ved at man leier ut sin bolig for en periode, også mister en parkeringsplass man kanskje har hatt i mange år. Det vi derimot ser er en økt tendens til at det leies ut boliger på Lilleberg, med tanke på å avvente utvikling i boligmarkedet, for så å selge boligen etter endt utleieperiode.

Regelen at leid parkeringsplass ikke følger ved bruksoverlating er ikke vedtaksfestet, men er en del av retningslinjer for leie av parkeringsplass på borettslagets eiendom. Dette punktet er ikke nytt, men er laget med tanke på å sikre andelseiere av borettslaget en fast parkeringsplass, og ikke at det skal være en ekstra inntektsgivende bonus ved utleie av boligen.

For at dette ikke skal være en avgjørelse basert på nåværende og fremtidige styres egenrevisning, men at alle saker behandles likt, foreslår styret å legge til et punkt i vedtektene under punkt 4-2 - Overlating av bruk.

Styrets forslag til tilleggspunkt i vedtektenes punkt 4-2 Overlating av bruk:

(7) Leid parkeringsplass følger ikke bruksoverlating, og sies opp den første i måneden etter bruksoverlating trer i kraft.

Unntak er der hvor bruksoverlating er 6 måneder eller kortere.

Utvides bruksoverlating etter 6 måneder, faller retten til å beholde parkeringsplass bort. Når andelseier flytter tilbake til borettslaget vil denne ha fortrinnsrett på første ledige parkeringsplass som blir ledig. Takker andelseier nei til tilbudet, vil denne fremdeles bli stående øverst på lista over prioriterte søkere, inntil denne takker ja til en plass.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med overveldende flertall.

B UTKJØP AV FELLESAREAL LOFT

Forslagstiller: Kari Botten

Jeg bor i Lillebergveien 3, og har tørkeloft over min bolig. Generalforsamlingsvedtak fra 2017 gir andelseiere som bor under tørkeloft, anledning til å kjøpe ut dette med formål å innlemme dette arealet i eksisterende bolig.

For meg vil dette være en kjærkommen løsning for at jeg skal kunne bli boende på Lilleberg, men i mitt tilfelle har jeg møtt på hindringer i forhold til at myndighetene setter krav om rømningsvei direkte ut mot trapperom.

Det er slik jeg forstår ulike planløsninger hva gjelder loft i blokkene på Lilleberg, hvor dette kravet noen steder ikke byr på noe problem da tørkeloft grenser mot trapperom. Derimot i mitt tilfelle er tørkeloftet trukket inn på felles loftet og har ikke noen naturlig avgrensning mot trapperom. I samarbeid med fagpersoner og arkitekt er det skissert en løsning ved at det kan bygges en korridor/vegg i utbygd areal, mellom inngangen til loftet og fram til der tørkeloft begynner. Da vil kravet om rømningsvei være oppfylt. Med denne løsningen må det dermed etableres en ny inngangsdør fra trappeløp og inn til loft bodene. For at dette skal kunne bli en løsning i mitt tilfelle, søker jeg om å få kjøpe ut det arealet på felles loft som går fra eksisterende inngang og fram til tørkeloftet. For min del er dette snakk om 3 kv for å kunne bygge ut til en bolig vi får betydelig bedre plass i.

Forslaget vil ikke berøre de som har boder på loft foruten at det blir en ny dør til loftet ved siden av den eksisterende døren. Arealet jeg i tillegg til tørkeloft søker om å få kjøpt ut, vil slik jeg ser det ikke være et areal noen har bruksnytte av, da det ikke er lov å oppbevare private ting i fellesområdet.

Hvis generalforsamlingen gir meg muligheten til å bli boende på flotte Lilleberg, vil jeg være meget takknemlig.

Jeg forplikter meg selvfølgelig til å dekke alle kostnader ved å etablere ny dør inn til felles loftet.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes

Begrunnelse:

Det ble i 2017 vedtatt av generalforsamlingen at det vil være mulig for beboere som bor under tørkeloft og over bomberom, å kjøpe ut dette arealet med formål å innlemme arealet i egen boenhet. Forslaget innebar at det kun var tørkeloft og bomberom om skulle kunne kjøpes ut, ikke øvrige fellesarealer eller bodarealer.

Del av vedtaket sier som følger:

«Styret ber om Generalforsamlingens fullmakt til å kartlegge hvilke tørkeloft og tidligere bomberom som egner seg for utbygging, og iverksette salg av arealet når interessent(er) melder seg».

Ut over allerede eksisterende vedtak, har det sittende styre ikke hatt ønske om å tøy begrepet utkjøp av fellesarealer. Men vi ser at det i slike tilfeller som forslagstiller skisserer, møtes hindringer ut fra at tørkeloftet ikke grenser mot trappegang. Dermed oppfyller ikke utbygging av tørkeloft myndighetenes krav om rømningsvei. Dette kan løses med tilpasninger. Det innebærer at loftet i Lillebergveien 3, og lignende loft, blir gitt den som ønsker å bygge ut, mulighet til å kjøpe ut nødvendig fellesareal. Dette med formål å bygge en brannkorridor fra tørkeloft til trappegang.

Det betinger i forslagstillers tilfelle at det etableres ny dør inn til bodarealet fra trappeløp. Et slikt tiltak faller inn under tidligere vedtak, at alle kostander i forbindelse med prosjektet, skal utbygger betale.

Forslag til vedtak:

Der hvor tørkeloft er trukket inn på felles loftsareale, gis det fullmakt til styret å vurdere om absolutt nødvendig fellesareale kan selges ut. Dette skal kun gjelde i tilfeller hvor det kreves fluktvei fra tørkeloft til trappegang. Dette betinger at øvrige boder og areal rett utenfor disse bodene, ikke reduseres.

Arealet skal måles opp og prises ut fra den til enhver tid gjeldende takst for utkjøp. Alle påløpende kostnader i prosjektet, som for eksempel etablering av ny inngang til fellesloft, dekkes i sin helhet av beboer som skal bygge ut.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C FORSLAG TIL VEDTEKTSENRING – ANSVAR VED SPREDNING AV SKADEDYR

Forslagstiller: styret

Det har vært et tilfelle i borettslaget hvor det ble avdekket skadedyr i en bolig, med spredning til tilstøtende leiligheter. Lilleberg borettslag har hittil vært heldige da dette generelt er et økende problem som følger ved at vi reiser mer, og skadedyr, spesielt veggdyr og kakerlakker, blir med i bagasjen hjem.

I vedtektene 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt pkt. 5 går det fram at "man skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr", og med det menes at det økonomiske ansvaret for sanering er den aktuelle andels- og juridiske eiers ansvar. Men i det ene tilfelle som vi viser til, utløste det en diskusjon med juridiske eier av boligen, hvem som skulle dekke kostnadene ved sanering i berørte naboileiligheter.

Vi ser dermed at det kan være behov for å vedtektsfeste hvem som har ansvar for å dekke skadedyrbekjempelse ut over egen bolig.

Styrets forslag til tilleggstekst under Vedtektenes punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt pk 5.

Ved spredning av skadedyr til andre boenheter utløser det et økonomisk vedlikeholdsansvar som påfaller den andels - eller juridiske eier hvor skaden oppsto. Hvis borettslagets forsikring dekker følgeskader til andre leiligheter, vil andel- eller juridisk eier av boligen hvor skaden oppsto bli forpliktet til å dekke den til enhver tid gjeldende egenandel.

Vedtatt: Vedtatt mot 1 stemme.

D FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING – SØKNAD TIL STYRET OM OMFATTENDE OMBYGGING BOLIG

Enklere vedlikehold i boligen kan fritt gjøres av andelseier uten å melde til styret. Det er derimot mange som ønsker å gjøre endringer i boligen, ved blant annet å flytte kjøkken, rive vegger etc. som kan få store konsekvenser på bygningskonstruksjonen om dette ikke utføres riktig. Dermed ser vi nødvendigheten av å vedtektsfeste at større prosjekter i boligen i forkant søkes styret ved et skjema som blir utarbeidet, nettopp for å påse at slike endringer utføres uten at det skader bygningskonstruksjonen.

Forslag til tillegg under vedtekt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt punkt 9

Ved endring i egen bolig som berører bygningskonstruksjon, som bærevegger eller faste installasjoner som for eksempel flytte kjøkken, som påvirker rørsystemet som går gjennom blokken, skal tiltaket i forkant søkes styret. Styret kontaktes for å byggemelde og få søknadskjema.

Vedtatt: Enstemmig vedtatt.

E TILFØYING TIL VEDTEKT 4-4 ENDRINGER I BOENHETER

Vedtektsendring vedtatt på ekstraordinær Generalforsamling 06.11.2017.

Boenheter som kjøper ut loftsbod i forbindelse med utbygging tørkeloft blir registrert i vedtektenes pkt 4-4 Endringer i boenheter, med Andelsnummer, Leilighetsnummer og adresse og lagt fram som informasjon ved første mulige Generalforsamling

Vedtekt 4-4 Endringer i boenheter Følgende leiligheter har etter Generalforsamlingen 2017 kjøpt ut loftsbod tilknyttet tørkeloft og innlemmet arealet i egen boenhet. Andelen disponerer kun to kjellerboder:

- Andel 315, leilighet 3073, Adresse Lillebergveien 8

Vedtak: Vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Carl Johan Danielsson foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Solveig Sveinhaug foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Cathrine Kaldestad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- B Som varamedlem for 1 år, ble Sara Ørnevik foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Endre Solvang foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Nina Terese Andresen
Varadelegert Tommy Størseth

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Gyrd Lynch
Karl Opås
Terje Dyrbye

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.05. Protokollen signeres av

Arild Rebbeng /s/
Møteleder

Camilla Svoren /s/
Fører av protokollen

Endre Solvang /s/
Protokollvitne

Henny Cathrine Braarud /s/
Protokollvitne

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

Leder	Nina Terese Andresen	Einars Vei 19
Nestleder	Tommy Størseth	Lillebergbeien 8
Styremedlem	Hildegunn Vassdal	Lillebergveien 9
Styremedlem	Carl Johan Danielsson	Lillebergsvingen 13
Styremedlem	Solveig Sveinhaug	Lillebergveien 30
Styremedlem	Cathrine Kaldestad	Lillebergsvingen 12

26.04.2018 GK