

Referat Generalforsamling Linjebo Borettslag 27. mars 2014

1. Konstituering.

- Godkjenning av innkalling.
- Godkjenning av fullmakter.
 - o 5 fullmakter innkommet.
- Opprop utført og 16 husstander er fremmøtt, totalt 21 stemmer.
- Valg av Møteleder: Jan Olesen
- Valg av referent: Lisbeth Austad
- Valg av tellekorps: Harald Egeberg og Øystein Farbrot
- 2 stk. til å underskrive protokoll.
 - o Jarle Nordengen og Eli Borgeteien i tillegg til møteleder

Vedtak:

Konstituering er enstemmig godkjent på alle punkter.

2. Styrets årsberetning. Lest opp av møteleder

Det kom ingen kommentarer til styrets årsberetning, og den er enstemmig godkjent.

3. Årsrapport med revisorberetning

Det kom spørsmål om udekket tap og hva dette innebærer.

Styret har forklart at det gjelder tidligere underskudd og historikk om tapt egenkapital.

Møteleder leste opp forklaring fra regnskapsfører som bekrefter dette.

Årsrapport er enstemmig godkjent.

4. Budsjett 2014

Budsjett for 2014 ble lest opp og er enstemmig godkjent.

5. Inkomne forslag

5a: Forslag fra Egeberg/Smestad:

Forslag 1

Vi foreslår at parkeringsplassene utenfor husrekkene ikke lenger betraktes kun som gjesteparkeringsplasser, med de føringer det kan gi, men også som fullverdige parkeringsplasser, som beboerne benytter som de selv ønsker.

Forslag 2

Dernest foreslås at beboere som ønsker dette, selv kan bekoste framføring av strøm fra egen strømmåler, og installasjon av strømpunkt på søyle eller liknende ved parkeringsplassen, til lading av elbil, drift av motorvarmer eller annet.

Vedtak:

Forslag 1:

Det ble drøftet ulike problemstillinger rundt parkering og kjøring i borettslaget.

I dag finnes det 48 gjesteparkeringer i borettslaget, inkludert oppstillingsplass foran alle hus. Det vil si samme antall som andelsleiligheter. Dersom man selv benytter «sin egen» gjesteparkering, er det strengt tatt slik at man skal avklare med nabo om å kunne benytte naboens gjesteparkering.

Hovedregel ble opplyst som at man selv i størst mulig grad skal benytte garasje til egen bil, og ikke gjesteparkering.

Avstemming til forslaget:

- For: 2 stemmer
- Imot: 19 stemmer
- Forslaget ble underkjent.

Forslag 2:

Forslaget om el-søyle er i høy grad forankret i forslag 1. En El-søyle vil i så fall oppta en gjesteparkering.

Det ble drøftet om det er mulig å etablere el-punkt i garasjene. Dette er ikke aktuelt.

Hindring for snørydding ble også nevnt.

Avstemming til forslaget:

- For: 6 stemmer
- Imot: 10 stemmer
- Hverken eller: 5 stemmer
- Forslaget ble underkjent

5b. 1:

Styrets forslag om vedtektsendring, §1.1:

Styret foreslår at setningen endres til

Linjebo Borettslag er registret i Ullensaker under gnr. 7, bnr 26."

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent.

5b. 2:

Styrets forslag om vedtektsendring, §4.4

Styret foreslår å tilføye følgende i vedtektenes pkt. 4.4:

«Parabolantenner er kun tillatt om den plasseres på verandagulv og ikke er synlig over verandakanten. Det er med andre ord ikke tillatt å montere parabol på hverken rekkverk, mur- eller panelvegg.»

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent.

5b.3:

Styret foreslår at Linjebos vedtekter bringes i overensstemmelse med BRL vedr. § 7.3 så setningen «ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier» tilføyes.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent.

5c:

Styret forslår at styrehonorar reguleres iht. SSBs index for gjennomsnittslønn.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent.

6. Vedlikeholdsarbeidet i Linjebo borettslag.

Innledning:

Innledningsvis gikk styret igjennom oppsatt rehabiliteringsplan med utgangspunkt i rapport utarbeidet av OPAK for 4 år siden. Rapport er tidligere år vedtatt og godkjent av generalforsamlingen.

Det er satt opp tre punkter som MÅ gjøres i Linjebo i 2014:

1. Takomlegging

OPAK-rapporten fra 2010 angir at takene bør legges om i løpet av periode 2015-2020. Det er oppstått skade på ette tak med lekkasje til følge, og en befaring ar vist at takene bør skiftes nå. Kostnaden for alle 12 tak vil være ca. kr 1,1 millioner.

2. Beplanting

Det er behov for beplantning langs linja der JBV fjernet dette i fjor sommer. Kostnad er ca. NOK kr 125.000,-.

3. Asfaltering

I Rådhusvegen 15 – 17 og Ringvegen 19 skal det asfalteres etter drenering. Kostnad ca. kr 230.000,-.

I tillegg har Linjebo følgende arbeider som BØR gjøres:

4. Nye garasjer, inkl. asfaltering på garasjeområdene i nord og sør.
5. Utskifting av alle vinduer bortsett fra nordvegger.
6. Støyskjerming langs jernbanelinja.

Finansiering:

Styret har søkt Stiftelsen UNI om støtte til takomlegging. Dette vil være aktuelt pga. fare for kulturminne. Alle andre arbeider vil bli ansett som modernisering og gir ikke grunnlag for støtte. Søknaden er på kr 1 million. Vedtak skjer primo/medio april, og svar på søknad vil foreligge 14 dager etter.

Innestående på konto øremerket rehabilitering: kr 700.000,-.

Oppsparing pga. allerede økt husleie: I 2014 budsjett ca. kr 375.000,- (overskudd pluss avskrivninger).

I tillegg vil Linjebo motta en erstatning for areal ekspropriert til Ringvegen. Kommunen vil ha et samlet oppgjør med alle berørte grunneiere. Det er uenighet med grunneiere på den andre siden av jernbanen. Kommunen vil derfor ikke på noen måte uttale seg om størrelsen på erstatningen, men styret har fått en uoffisiell uttalelse og vurdering som tyder på et beløp på ca. kr 1 million. Avgjørelsen i erstatningsspørsmålet vil komme i juni 2014.

Handelsbanken har antydnet at Linjebo ved større låneopptak vil få en lavere rente enn dagens 4,15%.

Som pekepinn kan man si at med 4% rente vil kr 1 million i lån bety en økning i husleie på ca. kr 145,- pr måned inkl. renter og avdrag.

Konklusjon: Med økt husleie pr. 1.1.2014 og innestående på konto vil Linjebo nesten kunne finansiere de helt nødvendige tiltak (1-3) med den økonomiske situasjonen som den er i dag.

Drøfting:

1. Takomlegging er nødvendig og gjøres i 2014.
2. Beplantning ble forklart og begrunnet med flere formål. Når trær ble kappet har vannstand økt. Trær trekker til seg mye fuktighet, og det er kjent problem at grunnvann står høyt på Linjebo. Et annet formål er delvis skjerming for beboere tett på linja. Det oppleves svært

generende at alle reisende på toget har fullt innsyn til hager og terrasse. Ofte står togene i ro rett utenfor husene, og da har de reisende også fullt innsyn i enkelte vindu.

Planen er å anskaffe trær av en slik størrelse at det raskt vil løse utfordringer med vann og innsyn. Tiltak gjennomføres i 2014.

3. Asfaltering etter drenering utføres i 2014.
4. Nye garasjer.

Styret presenterte tilbud som er innhentet for prosjektet. Kostnaden for 49 nye garasjer og asfaltering er beregnet til kr 6 mill. – 6,5 mill. Dette vil da være større garasjer enn dagens, dvs. ca. 1 meter dypere enn dagens, og høyere i bakkant, det blir større lagringsplass, en bedre støyskjermings-effekt, plass til bil med skiboks samt elektrisk anlegg klargjort for f.eks. el-bil. Garasjene får samme bredde som eksisterende. I prosjektet og mottatte tilbud er det inkludert rivning av eksisterende garasjer, bort kjøring, grunnarbeider og opparbeidelse av uteområdene med drenering og asfaltering.

Flere av dagens garasjer lekker, og er så råtne i tak og reisverk at det ikke er forsvarlig å parkere bilen i garasjen. Det er risiko for skader både på biler og folk. Flere garasjer vil ikke tåle en ny vinter med større snømengder.

5. Utskifting av vinduer ble diskutert men bestemt utsatt.
6. Støyskjerming ble diskutert men bestemt utsatt.

Finansiering: For at alle punkter (også 4-6) skal kunne gjennomføres, er det på sikt nødvendig med ytterligere låneopptak på ca. kr 6 millioner. Over neste 2 år antydes det at husleien må økes med til sammen inntil kr 1.000,- i forhold til dagens husleie.

Før avstemming har 1 person forlatt møte slik at det er 5 fullmakter og 15 husstander, til sammen 20 stemmer som er tellende. Ved lik avstemming for og imot, vil styreleder besitte 2 stemmer for overtallsvurdering.

Styret ber derfor om at følgende vedtas av generalforsamlingen:

Generalforsamlingen i Linjebo borettslag vedtar styrets forslag om å sette i verk bygging av nye garasjer med asfaltering av garasjeområdene i løpet av sommeren 2014, og gir i sammenheng med det styret bemyndigelse til å ta opp nødvendige lån til dette formål.

Vedtak:

Avstemming til forsalget:

- For: 13 stemmer
- Imot: 7 stemmer
- Forslaget ble godkjent

7. Valg

Valgkomiteens forslag til valg:

Jan Olesen Styrets leder
Grethe Fjelly Styrerepresentant
Mohamed Abdullah Styrerepresentant
Jarle Nordengen Vara
Terje Mjelde Vara

Velges for 2 nye år
velges for 1 år
Ikke på valg
Velges for 1 år
Velges for 1 år

Hvis ønskelig stiller valgkomiteen til gjenvalg for et år.

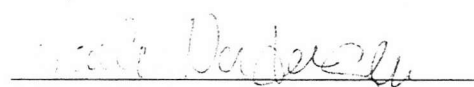
Vedtak:

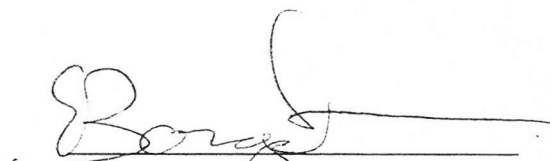
Forslaget ble enstemmig godkjent

Jessheim, 27. mars 2014


Lisbeth Austad/referent


Jan Olesen/møteleder


Jarle Nordengen


Eli Borgeteien