

Referat Generalforsamling Linjebo Borettslag 3. mai 2018

1. Konstituering.

- Godkjenning av innkalling.
- Godkjenning av fullmakter: 1 innkommet og godkjent.
- Opprop utført og 11 husstander fremmøtt, totalt 12 stemmer. (I tillegg 1 ankommet kl 18.37)
- Valg av møteleder: Jan Olesen
- Valg av referent: Harald Egeberg
- Valg av tellekorps: Eivind Nygård Nes og Ingunn Olsen
- Valg av 2 stk. til å underskrive protokoll i tillegg til møteleder
 - o Jarle Nordengen og Tone Jøndal

2. Styrets årsrapport. Lest opp av møteleder

Kommentarer til årsrapporten:

Sp: Trenger alle ha vifte? Styret: Ja, de som ikke har, har pålegg om å skaffe.

Vedtak:

Styrets årsrapport er enstemmig godkjent

3. Årsregnskap og revisorberetning

Kommentarer til regnskapet:

Vedtak:

Årsregnskap er enstemmig godkjent

4. Innkomne forslag

1. Vedtektsendring punkt 4.4 og nytt punkt 4.5

Linjebos vedtekter vedr. oppussing er etter styrets mening ikke tydelige nok, og det er flere forhold som i dag bare eksisterer som uskrevne regler. Styret foreslår derfor å innføre i vedtektene følgende:

1. informasjonsplikt ved alle større arbeider i andelen, og uttalelse fra styret må innhentes før arbeidet påbegynnes. Ved oppussing på bad eller elektriske anlegg kan vi da benytte anledning til å få gjort utbedringer av fellesanlegg samtidig, og derved spare borettslaget for kostnader.
2. krav om bruk av autorisert håndverker ved all VVS og EL-arbeid
3. der det ikke kan dokumenteres at det er brukt fagfolk, eller ikke kan dokumenteres at styret er informert, vil borettslaget ikke dekke evt. skader

Disse regler vil ikke ha tilbakevirkende kraft, men det er likevel verd å notere seg at forslaget vil gjøre ny eier ansvarlig for tidligere eiers manglende oppfyllelse av dette punkt. Dette er ikke noe veldig alvorlig, da det allerede er overføring av ansvar fra selger til ny eier pkt. 4.2 om andelseiers vedlikeholdsplikt.

Styret foreslår derfor at vedtektene utvides med nytt punkt 4.5. For å unngå forvirring må det også gis ny overskrift til punkt 4.4 Bygningsmessige arbeider:

Forslaget er derfor i sin helhet at

1. Pkt 4.4 endres til «4.4 Bygningsmessige arbeider, utvendig»

2. at det deretter tilføyes:

4.5 Bygningsmessige arbeider i egen andel

«All oppussing i egen andel skal meddeles styret, og intet arbeid må settes i verk før styret har gitt sin uttalelse. Ved oppussing av bad eller elektrisk anlegg kan styret forlange for borettslagets regning å få gjort visse oppgaver samtidig, for eksempel utskifting av gjennomgående rør el. lign. Alt VVS- og elektrikerarbeid må utføres av autorisert håndverker. Der det ikke i ettertid kan dokumenteres at det er brukt autorisert fagperson, vil ikke borettslaget dekke evt. skader.»

Kommentarer:

Første setning blir tilføyet «skriftlig»: «All oppussing i egen andel skal meddeles styret skriftlig»

Det fremkom spørsmål om forsikringsselskap og vurdering av bytte.

Styret: To andre alternativer ble sjekket for 3-4 år siden, men enten vil de ikke gi pristilbud engang eller de er vesentlig mye dyrere enn IF. Linjebo har mange skader, og en dårlig historikk. Årsakene er mange, ikke bare dårlige rør, men også tilbakeslag, vaskemaskiner, inntrengning av vann fra grunn. Det ble da diskutert tiltak som automatisk vannstopper (AquaStop) som flere har installert allerede. Ved utskifting av VV-bereder sponser Linjebo et beløp til AquaStop, og det anbefales generelt.

Kjell Larsen nevner at det er flere muligheter for å få ned premien, og styret lover å sjekke dette, selv om styret tviler på at vi vil få noen rabatt pga den dårlige historikken.

Tone Jøndal spør: Får alle nye beboere muntlig beskjed om regler for oppussing? Styret: Vi har som oftest en dialog med nye beboere ang. oppussing, da alle ønsker å gjøre et eller annet. Da får de opplyst regler. Dessuten har vi i salgssituasjon signatur fra kjøper på at alle regler er lest, og det har juridisk større vekt at vi kan vise til dette.

Vedtak:

Forslaget om å endre vedtektene punkt 4.4 og 4.5 som ovenfor, ble enstemmig vedtatt

2. Styrets forslag om Vedtektsendring, punkt 8.1

Vedtektene pkt. 8.1. omhandler bruk av andelseiers forsikring før borettslagets forsikring. Styret ønsker å gjøre reglene tydeligere ved å følge forslag utarbeidet av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Utover en tydeliggjøring inneholder forslaget også et krav om gyldig innboforsikring, noe som ikke har vært i våre vedtekter før, men som NBBL foreslår.

Styret foreslår derfor at vedtektene endres ved at punkt 8.1 Bruk av forsikring dekning av egenandel omskrives til følgende:

«Andelseieren plikter til enhver tid å ha innboforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Har ikke andelseier gyldig innboforsikring, vil borettslaget bare dekke det som dekkes av borettslagets forsikring. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseiere, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren».

Kommentarer

Ingen

Vedtak:

Forslaget om å endre vedtektene punkt 8.1 som ovenfor, ble enstemmig vedtatt

3. Styrets forslag om Endring av Estetisk enhetsplan, punkt 13 Utelamper

I 2015 vedtok generalforsamlingen Linjebos Estetiske enhetsplan. Her ble det bl.a. bestemt en type utelampe i punkt 13. Denne lampe er nå gått ut av produksjon, og vi må velge en ny type.

Det er to typer fra to forskjellige produsenter som ligger veldig nær den opprinnelige og styret vil foreslå at andelseier kan velge blant disse to. Begge kommer i sort og hvit utgave, og Linjebo skal velge den sorte.

Derfor forslår styret at generalforsamlingen vedtar følgende nye ordlyd av punkt 13.

«13: Utelamper

Skal være enten modell «Oslo» fra Lampemagasinet, eller modell «Genova» fra Norlys, og fargen skal være sort. Dette gjelder alle lamper som festes på huset (både i inngangsparti og på terrasse). Lampen i inngangsparti skal plasseres ved siden av inngangsdøren (ikke over).»

Kommentarer

Ingen

Vedtak:

Forslaget om å endre Estetisk enhetsplan som ovenfor, ble enstemmig vedtatt

5. Budsjet

Kommentarer

Styret informerte kort om endringen i beregningen av vannavgift.

Deretter fulgte en lengere debatt om forskjellige emner knyttet til spesielt posten for Vedlikehold og reparasjon og herunder den høye kostnad til containerleie. Styret har tidligere overveiet tanken om å kjøpe en henger som delvis kan erstatte bruken av container til hageavfall – men det er flere problemer knyttet til dette: Behandling av gressklippere viser dessverre at felleskapets eiendom ikke alltid tas vare på, noen må uansett kjøre hengeren til Dal Skog, lagring av hageavfall inntil hengeren er full, m.fl.

Vi har uansett problemet med brunsnegler når hageavfall skal lagres. Det er nå tidlig på våren ikke den store fare, da hageavfall nå mest er kvist og ikke løv/gress, og sneglene enda ikke er kommet. Det ble også diskutert noe rundt hageparseller, trampoliner og styrets ansvar ved skader på fellesareal.

Endelig ble det påpekt at det er problemer med tankeløs bruk av søppelcontainere i andre andeler ved garasjene i syd. Dette kan bety ekstrakostnader for borettslaget, og styret lover å komme tilbake til saken i en kunngjøring.

Vedtak:

Budsjett for 2018 ble enstemmig vedtatt

6. Valg

Valgkomiteens forslag til valg:

Styret

Jan Olesen	Styrets leder	velges for 2 år
Terje Mjelde	Styremedlem	velges for 2 år
Grethe Fjelly	Styremedlem	ikke på valg

Varamedlemmer:

Liv Flasnes	velges for 1 år
Harald Egeberg	velges for 1 år

Valgkomite:

Tone Ellen Jøndal	velges for 1 år
Eivind Nygård Nes	velges for 1 år

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt

Referent

H. Egeberg Jessheim, 4/5-18

Sign. underskriver Tone E. Jøndal / dato: 4/5-18

Sign. underskriver Ellen Nygård Nes / dato: 4/5-18

J. Egeberg 3/5-18

Sign. møteleder / dato