

Referat Generalforsamling for 2021 Linjebo Borettslag 07.06.2022

1. Konstituering.

- Godkjenning av innkalling.
- Godkjenning av fullmakter: 4 innkommet
- Opprop utført og 19 husstander fremmøtt, totalt 23 stemmer.
- Valg av møteleder: Jan Olesen
- Valg av referent: Vivi Reierstad
- Valg av tellekorps: May-Rita Mjelde og Harald Egeberg
- Valg av 2 stk. til å underskrive protokoll i tillegg til møteleder
 - o Jarle Nordengen og Ionut Babciuc

2. Styrets årsrapport.

Lest opp av møteleder

Kommentarer til årsrapporten:

Tone Jøndal har adresse Rådhusvegen 19C
I 5. avsnitt skal det stå «bare å male ett hus i 2022», ikke 2021

Vedtak:

Styret årsrapport er godkjent

3. Årsregnskap og revisorberetning.

Hovedpostene lest opp av møteleder

Kommentar til regnskapet:

Vedtak:

Regnskapet for 2021 er enstemmig godkjent

4. Innkomne forslag

Forslag nr 1 Hageparseller

Forslag nr 1. Til Generalforsamlingen Linjebo Borettslag 2021

Linjebo Borettslag har et unikt stort fellesområde. Det betyr at hver andel bare har bruksrett en hageparsell i direkte tilknytning til leiligheten. Det er ikke det som ifølge loven kalles en «tilleggsdel» der andelseier har større og varig bruksrett, men en midlertidig bruksrett som ifølge lovendring i Eierseksjonsloven av 2018 skal stadfestes/revideres hvert 30 år.

Disse hageparsellene varierer også i både utseende og størrelse, etter en plan som ble vedtatt av generalforsamling i Linjebo Borettslag i 1965.

For å ha de formelle forhold i orden må Generalforsamlingen derfor vedta en slik plan for bruksrett over hageparseller.

Styret ber derfor om at vedlagte dokument «Hageparseller Linjebo Borettslag» vedtas som den lovpålagte definisjon av våre hageparseller.

I tillegg må det føyes til en passasje i vedtektenes pkt. 4.1 Andelseiers bruk:

Andelseier har bruksrett til en begrenset del av fellesarealet nær ved andelen. Denne hageparsellen er definert i tilleggskokument «Hageparseller Linjebo Borettslag».

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til skjematisk oversikt over hageparseller i dokumentet *Hageparseller Linjebo Borettslag* godkjennes.

§ 4.1 om Andelseiers bruk tilføyes en ny passasje på to setninger: *Andelseier har bruksrett til en begrenset del av fellesarealet nær ved andelen. Denne hageparsellen er definert i tilleggskokument «Hageparseller Linjebo Borettslag».*

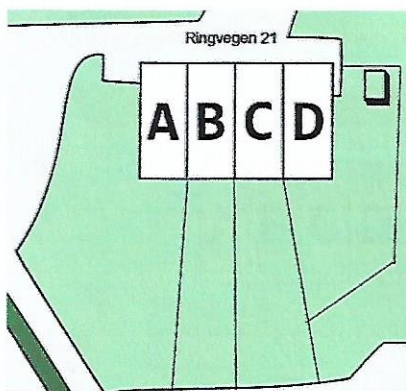
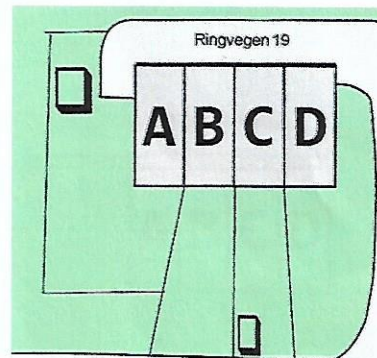
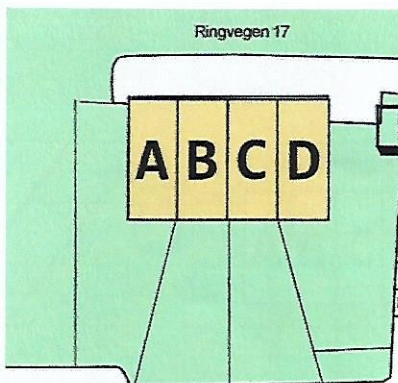
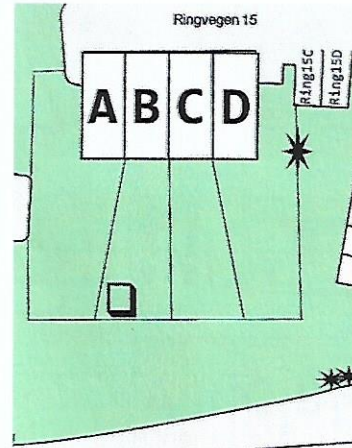
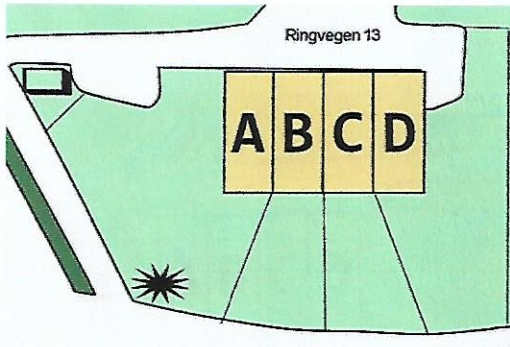
Jessheim, 18. mai 2022

Hageparseller Linjebo Borettslag.

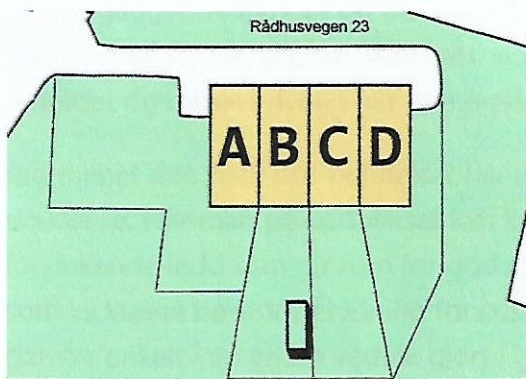
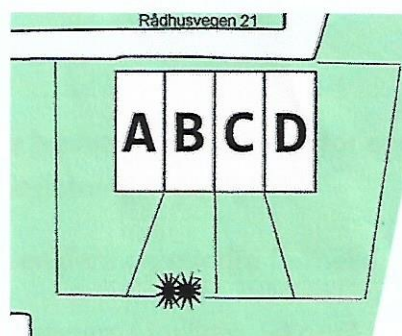
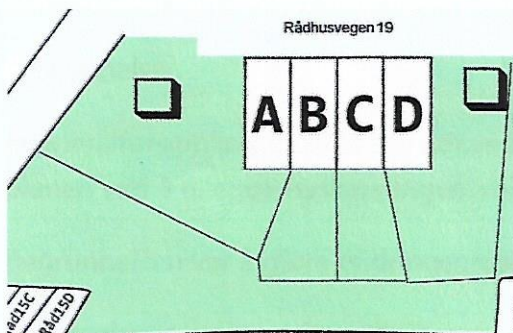
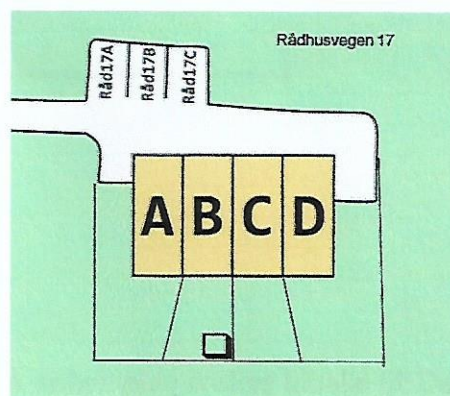
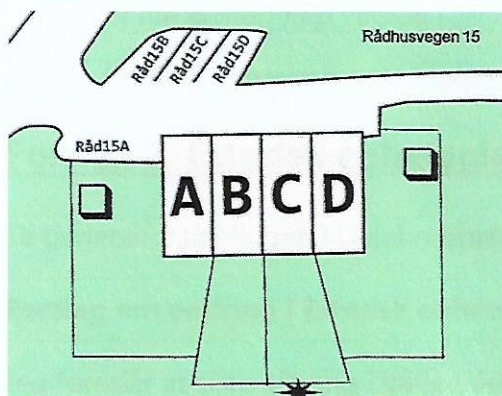
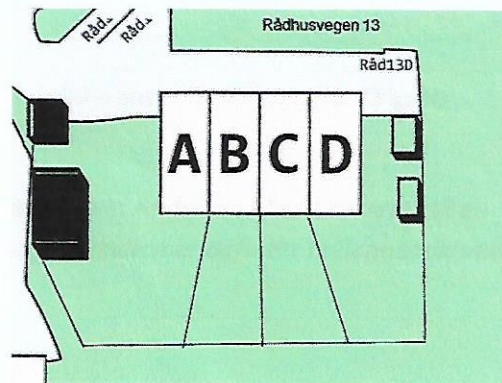
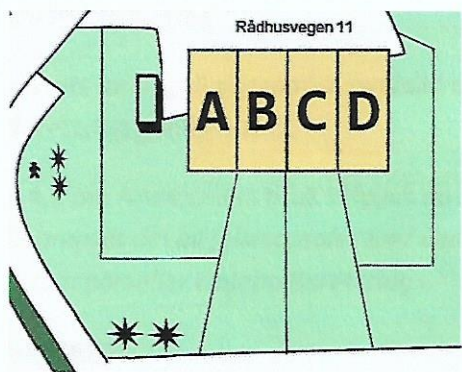
Linjebo Borettslag har et unikt stort fellesområde. Det betyr at hver andel bare disponerer en hageparsell i direkte tilknytning til leiligheten. Disse hageparsellene varierer også både i utseende og størrelse etter en plan som ble vedtatt av generalforsamling i Linjebo Borettslag i 1965. Planen skal ifølge Eierseksjonsloven av 2018 stadfestes/revideres hvert 30 år, og siste stadfesting skjedde på generalforsamlingen for 2021. Denne planen kan bare endres ved ny generalforsamling, også selv om alle andelseiere i en husrekke er enige om en nye oppdeling.

Nedenfor finnes tegninger over hageparsellene. Disse tegningene er skjematiske og det vil ofte vil være beplantning eller gjerde som indikerer presis hvor skillet mellom to parseller går. En oppdatert versjon av dette kartet skal til enhver tid ligge på Linjebos hjemmeside.

Ringvegen:



Rådhusvegen:



Kommentarer:

På spørsmål blir det opplyst at dette ikke har noen praktisk betydning for andelseiere

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til skjematisk oversikt over hageparseller i dokumentet *Hageparseller Linjebo Borettslag* godkjennes.

§ 4.1 om Andelseiers bruk tilføyes en ny passasje på to setninger: *Andelseier har bruksrett til en begrenset del av fellesarealet nær ved andelen. Denne hageparsellen er definert i tilleggsdokument «Hageparseller Linjebo Borettslag».*

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Forslag 2. Estetisk enhetsplan nr 1

Til generalforsamlingen i Linjebo borettslag

Forslag om endring i Estetisk enhetsplan.

Jeg foreslår at siste setning i innledningen til Estetisk enhetsplan endres tilbake til: Dette dokumentet kan endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen.

Begrunnelse.

I generalforsamlingen 2020 ble det vedtatt å forenkle beslutningsprosessen for endringer i planen ved å tillegge nyskapningen «beboermøte» beslutningsmyndighet.

Begrunnelsen var å gjøre endringsprosesser i miljøet enklere og mindre formelle.

Enhetsplanen er ment å regulere mange forhold oss beboere i mellom. Så også overfor omkringliggende naboer og offentlige myndigheter. Planen har gitt oss større råderett over egen eiendom enn vi ellers ville hatt, siden det foreligger kommunalt vernevedtak over området og miljøet. Trolig har den også forhindre konflikter mellom naboer.

Jeg mener den siste tids hendelser har vist at beslutningen fra 2020 har gitt planen en svekkelse. Når man på kort varsel kan kalle inn til beboermøte, uten noen formelle sperrer og forsinkende ledd som gir rom for god saksforberedelse og ettertanke, for å gjøre endringer som vil kunne ha stor betydning for oss alle. Sagt med andre ord betyr det at beboermøtet ganske enkelt kan endre vedtak gjort i generalforsamlingen, hvilket egentlig ikke skal kunne skje. Dette er derfor en sak for vårt øverste beslutningsorgan.

Med hilsen

Erik Johnsson, Rådhusvegen 23D

Forslag til vedtak:

Siste setning i innledningen til Estetisk enhetsplan lyder:

Dette dokumentet kan endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer blant andelseiere på et beboermøte eller i generalforsamlingen.

Dette endres til:

Dette dokumentet kan endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer blant andelseiere på generalforsamlingen.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Forslag nr 3. Estetisk enhetsplan nr 2

Til generalforsamlingen i Linjebo borettslag

Forslag til endring av punkt 1 i Estetisk enhetsplan

Vi i rekke 11 ønsker en endring av følgende punkt i estetisk enhetsplan:

Nåværende punkt:

1. Paviljonger

Det er ikke tillatt med paviljong på terrasse, og permanente paviljonger kan ikke settes opp.

Det er tillatt med paviljonger i hagen, uten permanent gulv (se også punkt 5). En paviljong må settes opp i samråd med naboen og styret, og hensynet til naboen vil alltid veie tungt.

Forslag til endring:

1. Paviljonger

Det er ikke tillatt med permanente paviljonger. Paviljonger/telt tillates om sommeren i tidsrommet 15. april – 30. september.

Det er tillatt med paviljonger i hagen, uten permanent gulv (se også punkt 5). En paviljong må settes opp i samråd med naboen, og hensynet til naboen vil alltid veie tungt.

Vi ønsker også at argumentasjonen nedenfor skal være med i innkalling til generalforsamlingen:

Ved siden av rekke 11 har kommunen tillatt å bygge en boligblokk, denne blokken er på 7 etasjer, og mot rekke 11 er det 134 vinduer, både enkle, doble og triple samt 6 innrammede terrasser pluss takterasse. Alle disse personene har fullt innsyn til Rådhusvegen 11 sine boenheter.

I våre boenheter bor det 8 barn helt ned mot 2 år, med hovedtyngde på 1. samt 2. klasse. På vinteren er disse barna for det meste påkledd og innendørs. På sommerhalvåret ønsker disse barna å være utendørs, og siden det er snakk om små barn går de avkledd. Vi ser mennesker som står i vinduene samt på terrassene i nevnte boligblokk både på dagtid samt kveldstid hele året og ser ned på enhetene våre. Ved å ha paviljonger med avtagbart trekk tilgjengelig sommerhalvåret skjerner vi innsynet mot barna våre ved å tilby de tak de kan trekke under når det blir varmt og de velger å kle av seg.

Vi har full forståelse for at dette er en problemstilling de eldre i borettslaget, eller de som bor skjermet lengre inn ikke har forståelse for.

Av den grunn blir det feil å henvise dette til «å tenke på ikke bare nærmeste nabos solforhold m.v., men også det estetiske i Linjebo som helhet». Dette handler ikke om solforhold, det handler ikke om estetiske krenkelser, dette handler om praktisk regulering av innsyn for barns beste, samt for barn og oss som foreldre sin trygghet. Nevnte barna er også delvis alene hjemme etter skolen og til andre tidspunkt, det er ikke behagelig å tenke på at de kan observeres og kartlegges så lett hele døgnet.

Styret hviler argumentene på «I Linjebos vedtekter står det i pkt. 4.4 at Linjebo skal ha en «samlet plan» for de tiltakene som er nevnt i Estetisk enhetsplan. Denne planen ble derfor vedtatt av generalforsamlingen i 2015. Vedtaket var nærmest enstemmig og den ene stemmen imot tilhørte en beboer som nå er flyttet».

Vi har vært i kontakt med kommunen som sier «Eiendommen er registrert som kulturminne/hensynssone/bevaring av kulturmiljø, noe som kan sette begrensninger for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven». I følge kommunen er IKKE festtelt eller telt på platting søknadpliktig eller begrenset av lovverket og kommunen har dermed ingenting å si på dette, enten Linjebo er fredet eller ikke.

Kristine Dyrdal, Thor Eivind Narbuvoll, Miriam Høvik, Silje Alstad og Kathrine Asbjørnsen. Rådhusvegen 11A

Forslag til vedtak: Estetisk enhetsplan punkt 1 endres på TO punkter.**Første setning lyder:**

Det er ikke tillatt med paviljong på terrasse, og permanente paviljonger kan ikke settes opp.

Dette endres til:

Det er ikke tillatt med permanente paviljonger. Paviljonger/telt tillates om sommeren i tidsrommet 15. april – 30. september.

Annen setning lyder:

Det er tillatt med paviljonger i hagen, uten permanent gulv (se også punkt 5). En paviljong må settes opp i samråd med naboen og styret, og hensynet til naboen vil alltid veie tungt.

Dette endres til:

Det er tillatt med paviljonger i hagen, uten permanent gulv (se også punkt 5). En paviljong må settes opp i samråd med naboen, og hensynet til naboen vil alltid veie tungt.

Etter ønske ble det foretatt skriftlig avstemning

Det var 6 stemmer FOR forslaget, og 17 stemmer MOT

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, og planen blir ikke endret.

5. Budsjett**Kommentar til budsjett**

Ingen

Vedtak:

Budsjettet for 2022 ble enstemmig vedtatt

6. Valg

Valgkomiteens innstilling til valg til styre for 2022 i Linjebo Borettslag er:

Styret

Jan Olesen Styrets leder velges for 2 år

Terje Mjelde Styremedlem velges for 1 år

Grethe Fjelly (ikke på valg)

Varamedlemmer:

Tone Ellen Jøndal

velges for ett år (gjenvalg)

Harald Egeberg

velges for ett år (gjenvalg)

Valgkomite:

Eivind Nygård Nes velges for ett år (gjenvalg)
 Erik Fossan velges for ett år (gjenvalg)

Kort før generalforsamlingen opplyste Eivind Nygård Nes at han ikke ønsket å ta valg. Som benkeforslag kom Mohamed Belgaid.

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling med ovennevnte endringer ble enstemmig vedtatt.

Referent  Jessheim, 15.6.22

Sign. underskriver  / dato: 10.6.22

Sign. underskriver  / dato: 17.06.22

 Sign. møteleder / dato 07.06.2022