

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Smestaddammen Borettslag

Møtedato: 03.06.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Allrommet (62 B)

Til stede: 24 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Niklas Røed Antonsen.

Møtet ble åpnet av Bjørn Kongsgaard.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Asbjørn Løken foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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 Niklas Røed Antonsen foreslått. Som protokollvitne ble Anders Bjørnstad og Nina Gulbrandsen 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 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på 2 507 437 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 140 000.

Benkeforslag: Det gis kr. 20 000 ekstra i styrehonorar for denne perioden for arbeid lagt ned tilknyttet LØFTET.

Vedtak: Kr. 140 000 i styrehonorar med kr 20 000 ekstra for arbeid lagt ned tilknyttet LØFTET vedtatt med overveldende flertall.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag til endringer og tillegg i vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Under kapittel 2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 punkt 7:

Gjeldende tekst:

En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Forslag til ny tekst:

Andelseierne forplikter å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler/retningslinjer.

Under kapittel 4 Overlating av bruk

§ 4-2 (1)

Gjeldende tekst:

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 nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste 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 ekteskapsloven § 58 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 til nytt strekpunkt i tillegg:

- Det er ikke tillatt å leie ut andelen til virksomheter eller privatpersoner i reise- eller turistsammenheng. Dette gjelder både i egen regi eller gjennom utleievirksomheter/-plattformer som f.eks. Airbnb og lignede.

Under kapittel 4-3 Bygningsmessige arbeider

Gjeldende tekst:

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv.- er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Forslag til ny tekst:

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Arbeidet skal varsles styret i god tid før igangsetting.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal, herunder oppsetting av markiser, belysning og elektriske gjennomføringer mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger/vegger mot trapperom, inkludert balkonger og terrasser.

Vedtak:

Sak om «kapittel 2 Andeler og andelseiere» vedtatt med overveldende flertall.

Sak om «kapittel 4 Overlating av bruk» vedtatt med 20 stemmer for.

Sak om «kapittel 4-3 Bygningsmessige arbeider» vedtatt med overveldende flertall.

B Prøveordning: Beboere kan registrere én bil pr. leilighet til utendørs parkering

Forslagsstiller: Erik Sellevold, 64 B

Saksframstilling:

Vi har nå en god stund hatt ordningen at vi beboere ikke kan parkere ute. Det har jo fungert utmerket i den forstand at plassene i hvert fall ikke er overbelastet(!). Det ser for meg ut som vi veldig sjelden har mer enn halvparten i bruk. For meg (og kanskje andre?) er det upraktisk og irriterende at jeg ikke kan parkere ute for en kort periode, eller bare for å hente noe. Jeg foreslår derfor som PRØVEORDNING at vi får lov til uteparkering- og det er underforstått at det ikke skal være f.eks. over natten. Vi vil jo ikke ha mer byråkrati, så det skal ikke være noe kontroll i prøveperioden (er 6 mnd rimelig?). Hvis det viser seg at friheten «misbrukes» er det jo bare å gå tilbake til dagens ordning. Snart er vel også vår «arbeidsintensive» periode over og det blir mindre behov for håndverkerparkering. Det kan selvfølgelig diskuteres om leiligheter med flere beboere/biler skal få flere tillatelser, og om lengden på prøveperioden bør være f.eks. 1 år for å få med brøyting etc.

Styrets innstilling:

Det er uklart hvordan en permanent parkering på 'noen få timer' men ikke 'over natten' skal kunne registreres, kontrolleres av Østlandske Parkering. I praksis vil dette være en permanent parkering for alle beboere i ubegrenset tid. Borettslaget har innført et enkelt system ved registrering av biler på gjesteparkeringen som beboere står fritt til å benytte for egne biler, f.eks. for 24 timer av gangen. Dette opereres – som de fleste funksjoner og tjenester i dag – elektronisk.

Styrets anbefaling:

Forslaget om at beboere skal kunne registrere én bil pr enhet for permanent parkeringstillatelse anbefales ikke vedtatt.

Vedtak: Forslaget falt med 20 stemmer mot.

C Benytte allrommet som treningsrom for beboere i Smestaddammen Borettslag

Forslagsstiller: Andreas Lange, 64 B

Saksframstilling:

Benytte allrommet som treningsrom for beboere i Smestaddammen Borettslag.

Styrets vurdering:

Allrommet ble etablert i 2013 etter behov for et fellesrom for ALLE beboere samt arbeidsrom for nødvendig praktisk arbeid med drift av borettslaget. Rommet benyttes til styremøter, arbeidsmøter (styret, vaktmester, håndverkere), Generalforsamling, medlemsmøter, av beboere (barneselskap, familieselskap etc) 'pause- og spiserom for håndverkere (som vi er pålagt å tilby håndverkere ved større arbeider), utleie til nabo Stensjordet borettslag.

Styrets anbefaling:

Forslag om å benytte Allrommet til treningsrom for beboere i Smestaddammen borettslag anbefales ikke vedtatt.

Vedtak: Forslaget falt med 20 stemmer mot.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Anders Bjørnstad foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Per Kristian Evjen Andersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- B Som varamedlem for 1 år, ble Torill Lindstad foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Frode Weel foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Bjørn Kongsgaard
Varadelegert Per Kristian Evjen Andersen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Geir Werner Henriksen og Anders Daaland foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:47. Protokollen signeres av

Asbjørn Løken/s/
Møteleder

Niklas Røed Antonsen /s/
Fører av protokollen

Anders Bjørnstad/s/
Protokollvitne

Nina Gulbrandsen/s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A	2018-2020
Nestleder	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B	2019-2021
Styremedlem	Trine Rosenberg	Hoffsveien 62 A	2018-2020
Styremedlem	Anders Bjørnstad	Hoffsveien 64 C	2019-2020
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A	2019-2020
Varamedlem	Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A	2019-2020