

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ellipsen Borettslag

Møtedato: 04.04.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Kampen bydelshus

Til stede: 29 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Ellen Marie Indahl Randli.

Møtet ble åpnet av Ove Bengt Berg.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ellen Marie Indahl 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 Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Som protokollvitne ble Jonas Widman og Fredrik Nes foreslått.

Vedtak: Valgt

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 årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 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 175 000.

Vedtak: Godkjent

Godtgjørelse til ansvarlig for hjemmesiden ble foreslått til kr 10 000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A.

Forslag om mulighet til kjøp av garasjeplasser, fra Anita Maflin:

Jeg ønsker at styret finner en mulighet for fast parkeringsplass for oss som leier i garasjeanlegget -

Det er nesten umulig å finne en plass på dagtid og selvsagt er det noe som jobber turnus og sliter med dette. Har man litt stor bil er det noen ganger ikke mulig å få den inn på plassene som er nærmest bommen og noen ganger er det de eneste som er ledige.

Jeg mener vi betaler såpass mye for plassen at det burde være mulig å få velge seg ut en fast plass som er i nærheten av oppgangen man bruker. Jeg vet at dette har vært tatt opp før og tror det ble nedstemt fordi det alltid var enkelt å finne plass, det er det ikke nå lenger de har muligens leid ut flere plasser på dagtid nå enn før.

Tror de som driver anlegget stiller seg positivt til dette så styre kan sikkert ordne opp i det.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Styrets begrunnelse:

Garasjene er ikke borettslagets eiendom, og ligger dermed utenfor borettslagets formelle kompetanse.

De av andelseierne som har krav på det, kan etter eget valg leie en garasje av garasjeleier, som for tida er Ragde Eiendom. Formelt har borettslaget ikke noe med dette leieforholdet å gjøre.

Likevel har borettslagets styre i flere sammenhenger tatt opp felles saker på vegne av de av borettslagets andelseiere som leier en garasjeplass. Det gjelder besøk og overnatting av bostedsløse og narkomane, pris for bruk av strøm for dem som har elbil, slurvete parkering som tar mer enn en plass, antall utleieplasser, mulighet til gjesteparkering, reinhold, bommenes funksjon og åpningstid og liknende. Slik fellessaker vil styret fortsette å ta opp med garasjeier på vegne av andelseierne.

Men styret ønsker ikke bli pålagt å ta opp en så fundamental endring av forutsetningene som rett til en fast plass, gratis eller betalt. Ved innflytting ble andelseiere av de 10 største leilighetene tilbudt å kjøpe en fast plass til kr 300 000. Seks andelseiere takket ja til det tilbudet. Etter 2013 har garasjeier sagt nei til salg av faste garasjeplasser. Det er åpenbart at hensikten med sirkulerende plasser er å øke fortjenesten på utleie. Faste plasser vil redusere garasjeiers leieinntekter betydelig, og styret synes det er feil av generalforsamlingen å tvinge styret til å ta opp en så lite sannsynlig og fundamental endring som forretningsideen til garasjeier med sirkulerende plasser. Det får være en sak mellom den enkelte garasjeleier og eieren av garasjeplassene.

Så lenge det til enhver tid er ledig minst én tilfeldig plass i en av garasjeetasjene, har utleier oppfylt sin del av avtalen. Ved tilfeldige stikkprøver har styrets medlemmer aldri noen gang registrert at det ikke er minst én plass ledig i en av etasjene.

Om det skulle skje at styret får melding om at flere andelseiere ikke finner en eneste ledig plass svært ofte, vil styret på vegne av disse leietakerne kontakte utleier. Men i så fall ikke for å endre på prinsippet om sirkulerende plasser, men ved å påpeke at utleier har leid ut til for mange, og

at derfor de som ikke har krav på garasje plass, slik som andelseierne har, må få sin leieavtale sagt opp.

Vedtak: Enstemmig nedstemt

B.

Forslag fra styret om privat bruk av fellesområdet

Fire andelseiere i første etasje, eiere av leilighet 1011, 1015, 1031 og 1035, får tillatelse til å sette opp en enkel møblering på fellesområdet utafør deres leilighet. Med en enkel møblering mener vi et lite bord og et par stoler.

De tillates ikke å bruke fellesområdet som en lagringsplass for private gjenstander som grill, møbler, sykler og andre sportsgjenstander. Heller ikke kan det settes opp gjerder eller liknende med store blomsterkasser/-urner.

Begrunnelse:

I flere år har borettslagets styre brukt mye tid på regulering av de aktuelle andelseiernes bruk av dette området. Styret skrev i årsmeldingen for 2014, og som generalforsamlingen i 2015 godkjente, «Noen leiligheter har egne innganger med områder som kan gi inntrykk av at området rundt inngangen er deres private område. Men for dem gjelder det samme som for leilighetene i oppgangene: alt utenfor ens egen dør er fellesområde. Dels fordi OBOS la til rette for det, har styret likevel godtatt at det kan settes opp en enkel møblering på disse områdene, men at dette ikke kan brukes som en privat oppstillingsplass for personlige gjenstander».

Rundt disse fire leilighetene kan både andelseierne og andre tenke seg at området hører til deres leilighet. Men det gjør det helt klart ikke. Arealet utenfor disse leilighetene er, utenfor enhver tvil, borettslagets fellesområde. På samme måte som utenfor for alle andre leiligheter.

I en ny diskusjon i 2016 med brev til de aktuelle andelseierne, fastholdt styret standpunktet gjengitt i årsmeldingen fra 2014. Samtidig sa styret at det ville legge fram styrets standpunkt til generalforsamlingen til godkjenning i en egen sak.

Det er mulig for generalforsamlingen å vedta at det ikke kan plasseres noe som helst privat på borettslagets område rundt de aktuelle leilighetene. Men styret har altså vurdert det slik at det ikke er naturlig for andre beboere å bruke dette fellesområdet, og derfor vil tillate en enkel møblering.

Et annet alternativ kan være å gi de aktuelle andelseierne fullstendig disposisjonsrett over dette fellesområdet til å bruke det som lagringsplass slik andre kan bruke sin balkong/terrasse fritt. Andelseierne kan også tilbys å kjøpe dette området fra borettslaget til en kvadratmeterpris til minst 50 000 kroner. Begge disse forslagene antar styret vil stride mot vedtektenes § 10-3 der det står: «*Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.*»

Derfor har styret landet på standpunktet om å tillate en enkel møblering, det vil si et lite bord og et par stoler. Styret tror et slikt vedtak vil skape klarhet og ro om dette spørsmålet.

Vedtak: Forslag vedtatt, 24 stemmer for og 4 stemmer mot

C.**Forslag om biloppstillingsplasser eventuelt flytting av bom**

Styret ser på mulighet for å legge tilrette for noen biloppstillingsplasser som kan brukes ved leveranse av tunge varer, leveranse av mat (catering etc.) og av håndverkere. Hvis dette ikke er mulig utenfor bommen, foreslås å flytte bommen nærmere lekeplassen. Plassene skal ikke brukes til ordinær parkering.

Bakgrunn for forslaget. Parkeringsmulighetene i Gladengveien er blitt borte, og alt tyder på dette er permanent.

Styrets innstilling til forslag:

Styret undersøker muligheten for å få oppmerkede plasser utenfor bommen på kommunens tomt.

Forslaget om å flytte bommen avvises.

Styrets begrunnelse:

Som tidligere får alle som har behov for det, låne bomnøkkel for innkjøring i forbindelse med inn- og utflytting, og tilkjøring av store møbler o.l.. Håndverkere som ikke kan stå i garasjen, får også låne bomnøkkel og tillatelse til å parkere i gårdsrommet.

Inntil kommunen gebyrlegger oppkjøringa for parkering, kan vareleverandører også stå på utsida av bommen.

Betydelige matleveranser kan det samme gjelde for. Mindre matleveranser kan overleveres i parkeringsområdet for Rema1000-kundene.

Det er viktig å holde gårdsrommet som en mest mulig bilfri sone. Noen har også markterrasse i gårdsrommet, og har blitt stilt i utsikt at de ikke skal bo i et trafikk- eller parkeringsområde.

Vedtak: Enstemmig nedstemt**5. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Ove Bengt Berg foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Lasse Høier foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Linda Hauge foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth Gundersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jonas Widman foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Ove Bengt Berg

Varadelegert Lasse Høier

Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Mehdi Rahmati, Britt Boberg og Pål Erling Nilsen.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl. 19.30. Protokollen signeres av

Ellen Marie I. Randli /s/
Møteleder

Ellen Marie I. Randli /s/
Fører av protokollen

Jonas Widman /s/
Protokollvitne

Fredrik S. Næs /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E	2017-2019
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H	2017-2019
Styremedlem	Siw-Monica Bekken	Gladengveien 4 H	2016-2018
Styremedlem	Amir Riazifard	Gladengveien 6 F	2016-2018
Styremedlem	Linda Hauge	Gladengveien 6 B	2017-2019