

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Etterstad Vest Borettslag

Møtedato: 09.05.2022

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Etterstad Videregående Skole

Til stede: 41 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 42 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Nicolai Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Anne C. Eriksen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tor Kjetil Dedekam Pederssen 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble

Anja Moberg Fjeld og Eli Sandstrak 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 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 401 288.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS generalforsamling

Saksframstilling:

Flertallskrav 2/3

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Innkjøp og montering av markiser til vinduer

Saksframstilling:

Flertallskrav 50%

Jeg foreslår at vi går sammen i borettslaget om å kjøpe og montere vindusmarkiser. Det er mange som allerede har markise på balkongen, men nesten ingen har markiser til vinduene.

Særlig i perioden april til september kan det fort bli meget varmt inne på rommene når sola står på. I hjemmekontortiden var det sikkert flere som merket at inneklimate ble altfor dårlig. Dette merket vi i alle fall godt i de øvre etasjene, men det er kanskje et problem i de nedre også? Markise på ett eller flere av vinduene ville bedret inneklimate. Det er mer effektivt å skjerme for sola på utsiden enn innsiden av bygningskroppen.

Jeg har hentet inn tentative pristilbud fra fem markiseleverandører for å få et overblikk over prisnivået. Det er mye å spare på at vi går sammen om å kjøpe inn og montere vindusmarkiser i borettslaget, i forhold til om vi gjør det individuelt. Leverandørene kan gi oss kvantumsrabatt, både på grunn av store innkjøp og fordi det er enklere og billigere for leverandør å forholde seg til én kunde (styret i borettslaget) i motsetning til mange enkeltkunder. Det blir gjerne billigere jo flere markiser vi kjøper. I tillegg kommer utgifter til lift, som blir dyrt hvis vi bestiller enkeltvis.

Det er to hovedtyper markiser: (i) manuell med snor og (ii) motorisert med fjernkontroll. Sistnevnte er dyrere å kjøpe. Det er også behov for elektriker i monteringsprosessen i motsetning til ved montering av manuell markise.

Et overordnet anslag basert på tilbudene jeg hentet inn, viser at stykkpris for vindusmarkiser til borettslagets vinduer er omtrent som følger:

- Manuell markise: 5500-7500 inkl. mva. og montering
- Motorisert markise: 9500-11500 inkl. mva. og montering

Her er borettslagsrabatten medregnet. Prisene inkluderer ikke innleie av lift og eventuelt elektriker til montering av motorisert markise.

Borettslaget bruker markiseduk av typen «mrk 951/92». Denne må brukes av alle.

Forslag til vedtak:

Styret i borettslaget koordinerer samlet innkjøp og montering av markiser til borettslaget. Markiseduk av typen «mrk 951/92» skal brukes.

Kostnader til innkjøp av selve markisene dekkes av beboere som ønsker markiser.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å ikke gjøre et samlet innkjøp da behovene for beboere er forskjellige. Dette er et tilbud som ikke vil være like aktuelt for alle beboere, kun de som er plaget av sol. Styret kan be om at leverandør kommer med tilbud til beboere.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at forslagsstiller koordinerer innkjøp for beboere som er interessert i markiser. Styret kan bistå med utsendelse av e-post, eller legge ut melding på Vibbo.

Vedtak: Innsendt forslag fikk 8 stemmer, styrets innstilling fikk flertall. Innsendt forslag ikke vedtatt

C Endring av husordensreglenes punkt om ro

Saksframstilling:

Krav til flertall: 50%

På bakgrunn av diskusjonen under og etter forrige generalforsamling, legger jeg frem følgende forslag om nytt punkt i husordensreglene for generalforsamlingen.

«REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Støyende arbeider (hamring, boring, bruk av arbeidsmaskiner o.l.) er ikke tillatt på søndager og helligdager, eller etter kl. 21.00 på hverdager.

Fester eller støyende sammenkomster som vil gå utover kl. 22.00 kan forekomme unntaksvis, men ikke dersom påfølgende dag er en arbeidsdag. Slike fester og sammenkomster skal ikke forekomme plagsomt ofte, og fester/støyende sammenkomster som pågår etter kl. 24 bør begrenses til et par ganger i halvåret. Det skal gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 2 dager før fester og sammenkomster som nevnt her.

Ved oppussing og andre støyende arbeider som strekker seg over mer enn en dag, skal det gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 1 uke før oppstart.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer.»

Dagens tekst:

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager.- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel i alle oppganger i egen blokk.

Bruk av støyende maskiner såsom vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager. Ved oppussing som medfører støy skal naboer i alle oppganger varsles med oppslag i oppgangen. Oppussingsarbeider som medfører støy skal ikke gjøres på søndager eller helligdager.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget skal vedtas.

Forslag til vedtak:

Forslaget om endring av husordensreglene vedtas

Vedtak: 5 stemmer mot forslag til vedtak, flertall for. Forslag til vedtak er vedtatt

D Forslag til tilføyelse i husordensreglene

Saksframstilling:

Flertallskrav: 50%

Under avsnittet HUSDYR/DYREHOLD

Forslag til tilføyelse:

Pass av hund:

Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

Forslag til vedtak:

Tilføyelse til husordensreglene vedtas

Vedtak: Forslag til vedtak, 11 stemmer mot, flertall for. Forslag til vedtak vedtatt.

E Oppgradering uteplass ved flaggstand

Saksframstilling:

Flertallskrav: 50%

Prisoverslag for gjennomføring er ca. kr. 8200

Begrunnelse:

Uteområdet ved flaggstanga/lekeplassen er ganske slitt og trenger et løft. Mye kan være gjort med følgende tiltak.

1. Ny avfallsbeholder til brannfarlig avfall. AJ produkter avfallsbeholder LISTON 160 L. svart m7Lokk art. nr. 251566

Kr. 2744 + frakt kr. 330 = 3074

Alternativ: den vi har kan males med Quick Bengalack grunning grå fra Maxbo 3 L

Kr. 649 x 2 stk = kr. 1298

(ifl. Kundeservice kan denne brukes til grunning og toppstrøk) Jeg kan male den.

2. Male det «lille huset» til Hafslund, hvis ikke eierne selv ønsker å gjøre det. Dette kan vi ta på dugnad.

Jotun drytech murmaling 10 L

Kr. 1299 x 2 stk. = kr. 2598

Flugger Facade Clean 3 L

Kr. 160 x 2 stk. = kr. 320

Butinox sopp/algedreper 1 L

Kr. 99 x 2 stk. = kr. 198

3. Plante en liten hekk rundt grillområdet. Litt mer skjerming og mer trivsel. Dette kan også gjøres på dugnad.

F. eks. Tuja hekk 60cm

Kr. 100 x 20 stk. = kr. 2000

Styrets innstilling

Styret ønsker å oppgradere hele området på sikt, og innstiller på å avvise forslaget. Vi har ingenting imot at forslagsstiller maler avfallsdunken.

Forslag til vedtak:

Forslagets vedtas ikke da området skal oppgraderes på sikt

Vedtatt: Innsendt forslag stemmes over i sin helhet. Innsendt forslag: 11 FOR, ikke vedtatt. Styrets innstilling hadde klart flertall.

F Forslag til endring av borettslagets vedtekter punkt 2.1

Saksframstilling:

Flertallskrav: 2/3

Teksten i sin helhet i dag:

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,

2. fylkeskommune,

3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

I borettslagslovens §4.3 står det:

«§ 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene

Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.»

Styrets innstilling

Vi ønsker ikke at firmaer eller organisasjoner skal kunne kjøpe andel i borettslaget for å leie ut til sine ansatte. Vi ønsker derfor å stryke underpunkt 4 fra våre vedtekter § 2-1.

Forslag til vedtak:

2-1-4 (her markert med fet skrift) strykes

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt mot 2 stemmer. Overveldende flertall

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Camilla Tvester foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Jacob Smith Næss foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Knud Therkildsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Mette Jansen Wannerstedt foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Roselind Risan Draget foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Flemming Trondsen og Morten Slemdal

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Camilla Tvester

Varadelegert Velges av styret, og foreslås å være styrets nestleder

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:42. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/

Fører av protokollen

Navn: Anders Nicolai Trætteberg /s/

Protokollvitne 1

Navn: Anja Moberg Fjeld /s/

Protokollvitne 2

Navn: Eli Sandstrak /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Camilla Tveter	Biskop J Nilssøns Gate 16C	2022-2024
Nestleder	Bente Elisabeth Holm	Biskop J Nilssøns Gate 26B	2021-2023
Styremedlem	Lin Kathrine Hauglund	Biskop J Nilssøns Gate 16A	2021-2023
Styremedlem	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95B	2022-2024
Styremedlem	Jacob Smith Næss	Biskop J Nilssøns Gate 16C	2022-2024