

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ellipsen borettslag

Møtedato: 11.04.2023

Møtetidspunkt: Kl.18

Møtested: Hammersborg Torg 1

Til stede: 43 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 46 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Iselin Kvamme Pedersen.

Møtet ble åpnet av Lasse Høier.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene, eventuelle fullmakter og avkrysningsskjema 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 Iselin Kvamme Pedersen foreslått. Som protokollvitne ble Sara Emilie Thode 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 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 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 honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 215 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

4. Økning felleskostnader

Saksframstilling:

Økning på hele 10% synes å være i meste laget. Andre borettslag har øket felleskost med 5 til 7%

Forslag til vedtak:

Felleskostnader revurderes og justeres til maks 7% man har et tak på hvor mange oppjusteringer man kan ha pr år.

Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall

5. Fellesgjeld

Saksframstilling:

Alt blir dyrer og både renter, strøm og fellesutgifter stiger. Det er ikke alle som synes dette er like enkelt.

Forslag til vedtak:

styret søker obos om videreføring av avdragsfrihet på lån / fellesgjeld for de neste 3-5 år

Vedtak: Forslaget falt

6. Vedtektsendring egenandel

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene, 5-4 Egenandel ved uforutsette skader. Se innkalling for fullstendig saksframstilling.

Forslag til vedtak:

5-4 Egenandel ved uforutsette skader.

Borettslaget kan kreve kr. 10 000 i egenandel fra andelseier ved uforutsette skader uavhengig av om forsikringen benyttes eller ikke og uavhengig av skyld fra brukers side.

Saken krever 2/3 av de avgitte stemmene.

Antall stemmer for: 41

Antall stemmer mot: 3

Vedtak: Godkjent

7. Maxtak på egenandeler der borettslagets forsikringsselskap blir brukt

Saken ble ikke behandlet da sak 6 ble godkjent med lovens flertallskrav.

Saksframstilling:

Styret har kommunisert at beboere skal dekke større egenandeler når Borettslagets forsikringsselskap brukes.

Forslag til vedtak:

Andelseiere skal ikke betale noe egenandel på skader de ikke har skyld i på skader som går under borettslagets forsikring.

8. Avskjerming dører til terrasser i øverste etasjer

Saksframstilling:

Bakgrunn, ved nedbør kan ikke dører stå oppe da snø/regn kommer inn i stue/gulv.

Forslag til vedtak:

Styret finner løsning med tak av plexiglass eller lignende over dører.

Vedtak: Forslaget falt

9. Glass skjerming av balkonger

Se innkalling for fullstendig saksframstilling.

Forslag til vedtak:

Beboere kan montere glassskjerming av balkonger. Kostnader dekkes av den enkelte beboer. Beboere sender inn forslag for godkjenning av styret.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 39

Vedtak: Forslaget falt

10. Innsynskjerming balkonger

Saksframstilling:

i dag kan ikke beboerene skjerme for innsyn i glassdelen da styret mener fasaden er et viktigere element. Det fører til at man sjeneres på egen balkong.

Forslag til vedtak:

man kan fritt skjerme glassdel for innsyn på egen balkong.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Antall stemmer for: 6

Antall stemmer mot: 39

Vedtak: Forslaget falt

11. Vindavskjerming toppetasjer

Saksframstilling:

tidvis sterk vind, gjør at man ikke får brukt terrasser når vinden blir sterk.

Forslag til vedtak:

beboere kan sette opp hevbare glassvegger eller tilsvarende, som kan senkes tas ned når vinden løyer.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Antall stemmer for: 6

Antall stemmer mot: 39

Vedtak: Forslaget falt

12. Parkeringsutfordringer i garasje

Forslagsstiller trakk saken i møtet.

Saksframstilling:

Beboere har opplevd å ikke finne ledige plasser. og det er så trangt at man ikke kommer seg inn/ut av bilen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret går i dialog med gårdeier for om mulig å finne løsning.

Styrets forslag til vedtak:

Styret bes fortsette arbeidet overfor garasjeeier med å sikre tilgang for beboere som betaler p-plass.

13. Utendørs møbel

Saksframstilling:

Det er mange som ønsker å kunne gå ut om sommeren, ta med seg kaffen og ha et sted hvor en kan sette seg å være sosial med sine naboer.

Forslag til vedtak:

Styret anskaffer utemøbel, i trykkimpregnert materiale, slik at møbler kan stå ute hele året Krav spec: plass til 6-8 personer.

Vedtak: Forslaget falt

14. Sykkelstativ foran oppganger

Saksframstilling:

Det bor flere barn som bruker sykkel. Det er tungvint for barna og måtte gå ned i sykkelboder. Barn får besøk av andre syklende barn.

Forslag til vedtak:

Styret velger sykkelstativ løsning for plassering utenfor oppganger.

Vedtak: Forslaget falt

15. Markiser og leverandør

Saksframstilling:

dag har Solskjermingsgruppen monopol på leveranser. Solskjermingsgruppen er vesentlig dyrere enn sine konkurrenter i markedet. Andre leverandører har kvalitet på samme nivå.

Forslag til vedtak:

Beboere kan fritt velge leverandør, men må forholde seg til samme farge som dagens markiser ved å få oppgitt fargekode fra styret.

Vedtak: Forslaget falt. Styret henter et pristilbud på screens etter at de har kartlagt behovet fra andelseierne.

16. Fjerning av busker bakkeplan mot lekeplass- legging av plen.

Saksframstilling:

Bakgrunn: 3 rader hekkeplanter som ikke kan sees å ha noen funksjon. Plantene dekker et areal som beboere kunne benytte dersom det var gresslagt. I tillegg er vekstene habitat for insekter og biller. Disse billene invadere leilighet i 1 etg, og er til stor sjenanse.

Forslag til vedtak:

Busker i i etg mot lekeplasser, fjernes på dugad asap , og det sås plen. Styret går til innkjøp av nødvendig utstyr som raker og spader etc. dette kan brukes på årlige dugnader som er et sosialt tiltak i de fleste borettslag.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 37

Vedtak: Forslaget falt

17. Busker med vekstbiller

Forslagsstiller forslår kjøp av bruksrett til fellesområde. Se innkalling for fullstendig saksframstilling.

Forslag til vedtak:

Jeg ønsker kjøpe bruksretten for området utenfor mine vinduer for ca 200 000 kr som betales av meg privat til gartner, kun hvis forslaget om at buskene fjernes på dugnad blir nedstemt.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. 44 stemmer mot.

Vedtak: Forslaget falt

18. § 3 Bruk av balkongene

Saksframstilling:

Det er ønskelig å legge til en ekstra punkt i husordensregelen § 3 Bruk av balkongene.

Forslag til vedtak:

§ 3 Bruk av balkongene.

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboer - spesielt dem som er i etasjene ovenfor

Vedtak: Godkjent

19. Bygningsskader/lekkasjer i garasje

Forslaget omhandler lekkasjer i garasjen. Se innkalling for fullstendig saksframstilling.

Forslag til vedtak:

Dette er noe styret må fortsette og følge opp. Det må legges press på OBOS/konstruksjonsfirma for svar om dette.

Vedtak: Godkjent med full tilslutning

20. Vannspeil utenfor oppganger

Saksframstilling:

lite oppfølging av vannspeilene, som avgir dårlig lukt og lite hyggelig gjørme i bomiljøet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vannspeilene ryddes og vannplanter fjernes, fjerning av steiner. finne en løsning som ser pent ut og er funksjonabelt.

Styrets forslag til vedtak:

Styret oppfordrer andelseierne til å komme med innspill, og mulige tiltak vurderes fortløpende av styret i samarbeid med landskapsarkitekt

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med overveldende flertall

21. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Lasse Høier foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- B Som styremedlem for 2 år, ble Siw-Monica Bekken foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som styremedlem for 1 år, ble Sindre Cools Berg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som varamedlem for 1 år, ble Eivind Vargas Theodorsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Thomas Lundbye foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Guro Mosli og Ove Bengt Berg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Jan Erik Fredriksen og Ove Bengt Berg

Vedtak: Ove Bengt Berg ble valgt.

Varadelegert: Jan Erik Fredriksen og Lasse Høier

Vedtak: Lasse Høier ble valgt.

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av:

Møteleder

Navn: Carl Fredrik Arntzen /s/

Fører av protokollen

Navn: Iselin Kvamme Pedersen /s/

Protokollvitne

Navn: Sara Emilie Thode /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Lasse Høier	Gladengveien 4 H, 0661 Oslo	2023-2025
Nestleder	Espen Strand	Gladengveien 4 H, 0661 Oslo	2022-2024
Styremedlem	Siw-Monica Bekken	Gladengveien 4 H, 0661 Oslo	2023-2025
Styremedlem	Sindre Cools Berg	Gladengveien 6 E, 0661 Oslo	2023-2024