

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 21.05.2015 kl. 18.00

Sted: Camilla-lokalet i #96

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 i Borettslaget Kollektivet.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Roar Viken

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Arild Marthinsen

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Tore Lange

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 44

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 50

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent, sak 4.2 og 4.3 ble trukket av forslagstiller.

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Godkjent kr. 275 000,-

SAK 4: Andre saker

Sak 4.1: IN-ordning

Forslag fra Sofie og Kim Eidsæther, Hovseterveien 96

Vi ønsker å fremme forslag om opprettelse av IN- ordning, dvs. ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det er forholdsvis høy fellesgjeld i borettslaget, med påfølgende høy husleie, og vi ønsker individuell nedbetaling for å gi andelseierne i Kollektivet Borettslag frihet til å velge. Med IN-ordning har hver andelseier frihet til å velge:

- å betale ned fellesgjeld med sparepenger for å redusere månedlig husleie (investere i egen bolig).
- å overføre fellesgjeld til eget boliglån om man ønsker å ha perioder med avdragsfrihet, endre nedbetalingstid eller andre vilkår uavhengig av borettslagets bestemmelser.
- å la fellesgjelden være som den er i dag, men likevel ha en IN-ordning tilgjengelig dersom man ønsker å benytte seg av den.

Vi mener at fleksibiliteten ved IN-ordning, samt lavere fellesgjeld og lavere husleie gjør leilighetene våre mer attraktive på boligmarkedet. I andre borettslag med høy fellesgjeld er det vanlig å ha IN-ordning, og det er viktig at også vi følger med i tiden. Om IN-ordning: Innføring av IN-ordning medfører en årlig kostnad per lån på kr 5.000,- for administrering hos USBL. Det er anledning til å betale ned fellesgjeld to ganger per år, og minimum innbetaling er kr 100.000,-. Den enkelte andelseier betaler kr 2.300,- ved hver innbetaling, og bærer altså selv det meste av kostnaden ved IN-ordningen. USBL bekrefter at begge våre lån kan omgjøres til IN-lån.

Kommentar frå styret:

Borettslaget har følgjene lån:

<u>Långiver</u>	<u>Låneopptak</u>	<u>Siste termin</u>	<u>Restgjeld</u>
<u>Rente p.t.</u>			
Husbanken 2,287	05.02.03	01.03.33	22 221 972,00
Boligbyggelaget Usbl 3,55	01.01.05	30.06.15	292 807,00
DNB Boligkreditt AS 2,90	13.10.14	30.09.44	22 231 150,32

Vi kan i denne saka sjå vekk frå lånet frå USBL, då det vil bli innfridd på neste termininnbetaling.

Dersom vi går inn og ser på dei to store låna våre i Husbanken og DNB, så var den gjennomsnittlege fellesgjelda til andelseigarane i borettslaget Kollektivet pr. 31.12.2014 på kr 316.538.

Dette utgjør rett under 1600 kr pr. måned i renter og avdrag. Over lånas løpetid, så vil vår gjennomsnittseigar ha betalt rett i overkant av 119.000,- i renter på sin andel. Man kan på ein måte då seie at besparelsen man får på å betale ned heile andelen fellesgjeld blir 119.000 over 30 år, på ein investering på 316.000. Man har kvitta seg med 316.000,- i gjeld, og spart 119.000 i renter.

Til samanlikning, dersom man tar den same summen og set den på ein sparekonto med 3 % rente, så vil man sitte igjen med 451.000,- i avkastning, i tillegg til å behalde dei opphavlege 316.000 som man hadde «til overs» til å betale fellesgjeld med.

Det er nokre store moment man må ta med i vurderinga, henta frå forbrukarrådet og regjeringa sine informasjonsbrosjyrar om IN-ordningar:

1. Det er ekstra risikofylt for andelseigarar å foreta nedbetalingar etter IN-ordninga for burettslag med høg fellesgjeld. Det er derfor på generelt grunnlag ikkje tilrådeleg å gjere slike nedbetalingar for burettslag med høg fellesgjeld. Dette då det er større sjanse for konkurs i slike burettslag. Skulle dette skje, vil andelseigaren vere avhengig av at sikkerheita som vedkommande har fått er god nok til at nedbetalinga etter IN-ordninga ikkje er gått tapt.
2. Ut over dei individuelle fordelane så er det få fordelar for burettslaget som heilheit. Ekstraordinære innbetalingar frå andelseigarane styrkar ikkje økonomien i laget med mindre mange av andelseigarane nyttar seg av ordninga.
3. IN-ordninga låser laget ut lånets løpetid, og det vil ikkje vere mogleg å inngå fastrenteavtale

Når det gjeld punkt 1 om risiko, så må det seiast at vi ikkje har spesielt høg fellesgjeld i burettslaget i dag totalt sett. Vi har tatt opp meir gjeld i samband med med balkongrehabiliteringa, men samla sett så er økonomien i laget god. Her er det også viktig å påpeike at det pr. i dag ikkje er grunn til å frykte at burettslaget Kollektivet skal gå konkurs, no eller i framtida. Som følgje av god og sunn drift over fleire år så slapp vi til dømes å låne alt til balkongrehabiliteringa, men kunne finansiere deler av det sjølv. Men det er viktig at andelseigarane som ynskjer IN-ordning veit at eventuell risiko, uansett kor liten den må vere i vårt tilfelle, kviler heilt og fullt på den enkelte.

Når det gjeld punkt 2 om fleksibilitet, så betyr det at IN-ordning ikkje gir laget noko betre fleksibilitet, sidan det legg begrensningar på løpetid og moglegheit for å låne opp igjen på eksisterande lån. I samband med balkongrehabiliteringa no gjorde vi nettopp dette. Vi tok då vårt eksisterande lån i DNB og lånte opp heile beløpet vi trengte på det, og auka løpetida til 30 år. Hadde vi hatt IN-ordning på låna vi hadde i fjor, så ville vi no måtte hatt tre lån. Dette ville medført ekstrakostnader, sidan kvart lån har sine gebyr, renteberekning og krav til tinglysing av pant. Slik kan altså ei IN-ordning kunne vere til hinder for å få dei beste vilkåra ved framtidige vedlikehaldsprosjekt.

Punkt 3 omhandlar også dette, men går i tillegg direkte på den einskilde andelseigaren. For sidan IN-ordninga hindrar oss i å inngå fastrente, så må vi følgje marknaden i alle opp- og nedturar.

Konsekvensen av å ikkje kunne fryse renta vil vere mykje større for dei som sit igjen, enn ulempa for dei få som ikkje får betalt inn fellesgjelda si. Sjølv ein moderat renteoppgang vil få langt større konsekvensar for andelseigarane som sit att med fellesgjelda, enn ulempa nokre få vil ha med at dei har kapital dei gjerne vil betale ned fellesgjelda med.

Til dømes utgjer husbanklånet om lag 897 kroner av gjennomsnittseigaren si fellesgjeld i dag, med rente på 2,19 %. Det er 18 år igjen av dette lånet, og det er ikkje sannsynleg at renta vil fortsette å vere på dette nivået i 18 år med mindre vi bind den der. Stig renta med berre 1 prosentpoeng, så vil det lånet utgjere nesten 1000 kroner.

DNB-lånet utgjer i dag 699 kr pr. måned for gjennomsnittseigaren vår. Her er løpetida 29 år. 1 prosentpoengs auke her vil medføre at denne kjem opp i 787,65 pr. måned.

Så kun 1 prosentpoeng auke på begge lån vil føre til at gjennomsnittsandelseigaren må betale 200 kroner meir pr. måned.

Men det er ikkje 1 prosentpoeng vi er bekymra for, det er når den store korreksjonen skal komme. Bankane og myndigheitene seier at renta skal tilbake til normalnivået, og då snakkar vi om 2, kanskje 3 prosentpoengs auke frå dagens nivå, kanskje endå meir.

Det Norges Bank seier skal vere normal boliglånsrente i Norge skal vere 5-6%. I tillegg bør man forvente svingingar på pluss/minus 3 %.

Ved å inngå fastrenteavtale over lang tid, så vil man skjerme seg frå dette. Man vil då ha stabile vilkår og faste summar å halde seg til. I tillegg får man no historisk låg rente på fastrenteavtalar.

Dette er hovudgrunnane til styret ikkje kan støtte forslaget om IN-ordning.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlinga om å avstå frå IN-ordning, og styret ber generalforsamlinga om fullmakt til å inngå fastrenteavtale for lån i Husbanken og DNB, på det tidspunkt og vilkår styret finn hensiktsmessig.

Vedtak:

- a) Forslaget om å innføre IN-ordning falt mot 6 stemmer.
- b) Styret fikk fullmakt til å inngå fastrenteavtale med 38 stemmer.

Sak 4.2: Bytte av parkeringsselskap

Forslag fra Knut Øilo, Hovseterveien 100 B

Oslo Parkeringsservice er ikke medlem av noen organisasjon og har ikke annen klageadgang enn til dem selv. De oppleves truende og innkrever urettmessige avgifter selv om du har parkert lovlig og inntauingsavgift selv om du faktisk sitter inne i bilen, se vedlagte paragraf 8 i standard parkerings vilkår. De bryter også datatilsynets regler om innhenting av opplysninger, se vedlagte regelverk fra datatilsynet.

8 FJERNING AV MOTORVOGN

8.1 Privat fjerning av motorvogn på fører av motorvognens regning kan kun gjøres dersom det er nødvendig og følgende vilkår er oppfylte:

- a) motorvognen står til hinder og i strid med parkeringsvilkårene, og
- b) fører/eieren av motorvognen er forsøkt varslet. Dersom kontakt med føreren eller eieren av motorvognen oppnås, skal han/hun gis en rimelig frist for selv å fjerne motorvognen, og
- c) det klart fremgår ved skilt eller annet at fjerning kan skje og hvor fører kan innhente nærmere opplysninger om fjerningen. Fjerning kan skje selv om vilkåret i bokstav b ikke er oppfylt, dersom det vil medføre vesentlig ulempe å avvente varslingsprosedyrene etter bokstav b.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å si opp kontrakten med Oslo Parkeringservice AS og inngå en ny kontrakt med selskap som er medlem av organisasjonen Norpark og har klageadgang via Parkeringsklagenemda.

Kommentar fra styret:

Borettslaget har hatt avtale med Oslo Parkeringservice AS i 15 år og styret har i disse årene fått få klager på deres behandling av borettslagets beboere og gjester. Det er derfor styrets erfaring at den opplevelsen forslagsstiller Knut Øilo har hatt med Oslo Parkeringservice AS, ikke er representativ. Oslo Parkeringservice AS er som forslagsstiller sier, ikke medlemmer i Norpark, men sier selv: Det er ingen vesentlig forskjell på nemndas retningslinjer og våre, rettskraftige dommer innen det privatrettslige regelverk er det samme fundamentet alle private må rette seg etter” og

“En annen god grunn er at vi ikke har mer enn en avgiftsbelagt parkeringsplass, vår tjeneste er rettet mot Borettslag og statlige og Kommunale områder der tjenestemodellen går på ulovlig parkering, reservert parkering og gjesteparkering med HC plasser. Derfor er skilting og informasjon grunnlaget og det er ikke komplisert å utføre tjenesten. Andre store selskaper har vesentlig avgiftsbelagte plasser, og på den grunn også mye større klagemengder og problemstillinger enn vår tjeneste modell. Alle våre klager er derfor i en kategori som er enklere å forholde seg til”

“om nemndas avslag ikke godtas blir den sent til Forlikrådet, det samme gjør vi, og det er vi som bærer det økonomiske får å få stevnet klager inn, og det er slik alle parkeringsfirmaer gjør”

For å kontrollere om en bil står lovlig parkert bruker Oslo Parkeringservice AS Statens Vegvesens register. Dette er åpent for alle og du får du all informasjon om bil og eierforhold.

Det er borettslaget v/styret som utarbeider reglene Oslo Parkeringservice AS håndhever og avtalen med dem er uten kostnader for oss. Styret har ikke kunnet finne andre parkeringsselskaper med de samme kriteriene.

Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget fortsetter å ha avtale med Oslo Parkeringservice AS. Innen utgangen av juni 2015 skal styret ha gjennomgått dagens parkeringsregler for å se om det er behov for at disse oppdateres. De reviderte parkeringsreglene vil så deles ut skriftlig til alle andelseiere og legges ut på borettslagets nettside. Styret vil deretter be Oslo Parkeringservice om å oppdatere skiltingen på borettslagets eiendom på egen regning.

Vedtak: Trukket av forslagsstiller.

Sak 4.3: Endring av borettslagets regler for oppussing av badrom.

Styret har sett et behov for å oppdatere dagen regler for oppussing av badrom. Det nye regelverket er et krav og gir andelseierne klare retningslinjer samtidig som borettslaget vil få en bedre dokumentasjon og oversikt over hvilke bad som er oppusset.

Dagens regelverk: Bad og oppussing

Ønsker du å pusse opp badet? Dersom du bytter sluk (med klemring) og legger membran støtter borettslaget deg økonomisk om du har brukt godkjent firma! Bruk

skjemaet nedenfor for refundering opp til kr. 6000. Du må kunne legge ved dokumentasjon av våtromssertifikat hos utfører. Hvis denne dokumentasjonen mangler vil refusjonen bli avkortet. Du kan lese mer om våtromssertifisering og krav til dokumentasjon hos Fagrådet for våtrom, www.ffv.no.

Huskeliste før du setter i gang: Nabovarsel en uke før arbeidet starter med klokkeslett når det vil bråke mest (for eksempel trykklufsboring).

Dersom du bor i nummer 98: informer barnehagen i 1. etg. eksplisitt minst en uke før arbeidet starter da de trenger et annet sted å være under det verste bråket.

Styret ønsker å endre dagens tekst til følgende:

Oppussing/modernisering av et gammelt bad er bra, det bidrar til å hindre lekkasjer fra utstyr og rør og/eller fuktskader grunnet dårlig eller ikke-eksisterende membran i gulv og vegger. Det er selvsagt meget viktig at arbeidet gjøres i tråd med gjeldende bestemmelser, normer og forskrifter.

For at du som andelseier med en drøm om nytt bad skal ha ditt på det tørre, og for å sikre naboene dine mot ubehageligheter som følge av at ditt bad ikke er forsvarlig bygget, stiller borettslaget noen få men svært viktige krav til arbeidet som skal utføres:

FORSLAG TIL NYTT REGELVERK:

Krav til oppussing av baderom

- Borettslagets styre skal varsles skriftlig FØR arbeidet starter opp.
- Det skal gis nabovarsel ved oppslag minst en uke før støyende arbeider, med angivelse av tider for særlig høyt støynivå. Beboere i nr. 98 må også varsle barnehagen minst en uke før oppstart.
- Støyende arbeider skal bare skje mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager.
- Det skal benyttes autoriserte håndverkere til arbeid som stiller krav til vann- og el-sikkerhet (rørarbeid, membranlegging og el-arbeid).
- Det skal fremvises ferdigattest fra autorisert håndverker om borettslaget ønsker det.
- Om man utfører arbeid selv, og har nødvendig kompetanse til dette, skal det gjennomføres en "Vannsjekk" av autorisert rørleggerfirma når badet er ferdigstilt. Bekreftelse på denne sjekken skal sendes styret for godkjenning.

Når det gamle sluket byttes til nytt sluk som tilfredsstillende dagens krav, kan borettslaget i ettertid refundere kr 6.000 mot skriftlig bekreftelse fra autorisert håndverker.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bifaller styrets endring av tekst og vedtar forslaget om nye til krav til oppussing av baderom. Det nye regelverket legges som eget punkt i husordensreglene.

Vedtak: Trukket av forslagstiller.

Sak 4.4: Avklaring av ansvarsforhold – innglassinger og uteplattinger

I forbindelse med balkongrehabiliteringen var det nødvendig å demontere alle innglassinger (20 stk.). Meningen var at disse skulle monteres, men det viste seg at dette dessverre ikke var hensiktsmessig. Da ansvarsforholdet ikke har vært avklart, tilbyr nå styret disse 20 andelseierne en kompensasjon på 15 % av kostnadene for en ny innglassing. Så lenge innglassing settes opp på den enkelte andelseiers initiativ og bekostning, ønsker styret at andelseieren skal bære det fulle ansvar for innglassingen og enhver kostnad knyttet til innglassingen. Styret foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter (markert med fet/kursiv skrift):

“5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (karmen, glass mv.), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. ***Den enkelte andelseier har ansvar for enhver kostnad knyttet til innglassinger på balkonger.***

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. ***Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av innglassinger på balkonger. Den enkelte andelseier har ansvar for enhver kostnad knyttet til innglassing på balkonger.***

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. ***Dersom borettslaget ved gjennomføring av sitt vedlikehold må fjerne innglassinger på balkonger, er kostnadene med demontering/remontering av innglassinger på balkonger samt enhver annen kostnad som borettslaget påføres som følge av innglassingen, den enkelte andelseiers ansvar. For eksempel; kan innglassinger ikke monteres etter gjennomført vedlikehold, må den enkelte andelseier bekoste nye innglassinger dersom andelseier fremdeles ønsker innglassinger på balkong.***”

Styret ønsker også å klargjøre ansvarsforholdet mellom borettslag og andelseiere angående uteplattinger som skal bygges i sokkeletasjen i lavblokkene. Merk at generalforsamlingen med dette gir disse andelseierne eksklusiv bruksrett til området plattinger bygges på:

“(5) Borettslaget har også vedlikeholdsplikt for uteplattinger som andelseiere i lavblokkenes underetasje etter godkjenning av styret, har bekostet oppsett av og som de har en eksklusiv bruksrett til.”

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag som legges til punkt 5 i borettslagets vedtekter.

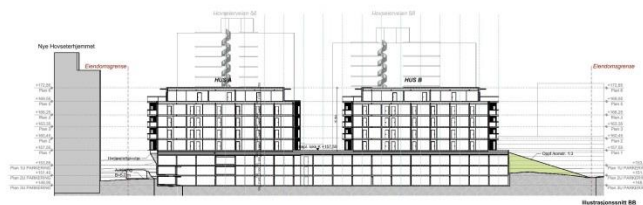
Vedtak:

Vedtektsendringene vedr. innglassing ble vedtatt mot 2 stemmer.

Vedtektsendringene vedr. uteplatting ble vedtatt mot 1 stemme.

Sak 4.5 Informasjon om utbyggingsplaner på taket av Landingsveien 14 (garasjebygget)

Styret informerer generalforsamlingen om utbyggingsprosessen så lang.



Byggesaksnummer 242
Landingsveien 14, 01-11 / Rev. 305
MPKE
Rev. 2024-10-10

Saken tatt til orientering.

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Solveig Åse Ekedahl (styreleder)

Cato Myraskog (styremedlem)

Erik Wold (styremedlem)

Simon Edward Oldaker (vara)

Jon Pelle Kjellstrøm (vara)

5.1 Valg av leder

Valgt ble: Solveig Åse Ekedahl for 2 år.

Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Cato Myrkaskog for 2 år.

Valgt ble: Elisabeth Jønland Klingenberg for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Asbjørn Gabrielsen for 1 år.

Valgt ble: Jon Pelle Kjellstrøm for 1 år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Solveig Åse Ekedahl	Hovseterveien 102 B, 0768 Oslo
Medlem:	Arild Marthinsen	Hovseterveien 96, 0768 Oslo
Medlem:	Anna Fryxelius	Hovsterveien 98, 0768 Oslo
Medlem:	Cato Myrkaskog	Hovsterveien 96, 0768 Oslo
Medlem:	Elisabeth Jønland Klingenberg	Hovsterveien 96, 0768 Oslo
Vara:	Asbjørn Gabrielsen	Hovsterveien 96, 0768 Oslo
Vara:	Jon Pelle Kjellstrøm	Hovsterveien 98, 0768 Oslo

5.3 Valg av valgkomité

Navn: Gurid Aga Askeland for 1 år.

Harriet Hovind for 1 år.

Møteleder

Roar Viken /S/

Valgt av generalforsamlingen

Arild Marthinsen /S/