

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 15.05.2014 kl 17.30

Sted: eget lokale i Hovseterveien 96, «Camilla»

ble det avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Elisabeth Svennevik

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Elisabeth Svennevik

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

Valgt ble: Sidsel Mundal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	42
Antall fremlagte fullmakter:	1
Totalt:	43

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2013 fra styret

Styrets årsmelding for 2013 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent med tilleggsvedtak;

Generalforsamlingen gjør oppmerksom på at beskrivelsen av forhistorien til saken om fjerning av basestasjonene på fasader og tak er mangelfull. Det mest ytterliggående vedtak fra generalforsamlingen i 2012 om å fjerne mobilantennene og vedtaket fra 2013 som gav styret fullmakt til å stevne selskapene, må ligge til grunn for styrets arbeid. Den tekniske utredningen som viser at strålenivået er ulovlig høyt etter gjeldene EU-reglerang forstyrrelse av alminnelig elektronisk utstyr er også viktig. Generalforsamlingen legger til grunn at fremtidige styre følger opp gjeldende generalforsamlingsvedtak.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2013

Årsregnskap for 2013 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Kr 206.000,- er godkjent i styrehonorar

SAK 4: ANDRE SAKER

4.1 Fellesgjeld / fellesutgifter - Forslag fra Kim Eidsæther, Hovseterveien 96

Forslag: refinansier borettslagets lån i forbindelse med opptak av lån til balkongrehabilitering - helst 40 års nedbetalingstid (minimum 30 års nedbetalingstid), ingen avdragsfrihet

- Lang nedbetalingstid gir lavere månedlige fellesutgifter for hver beboer
- Nye lån må ha IN-ordning, slik at hver andelseier selv kan bestemme seg for å nedbetale egen fellesgjeld for å ytterligere redusere sine fellesutgifter
- Eventuelt foreslås det direkte fakturering av balkongrehabilitering for de andelseiere som ønsker å betale for rehabiliteringen direkte, i stedet for å ytterligere øke fellesgjeld som allerede anses som høy.

Kommentar fra styret:

I forbindelse med rehabiliteringen av balkongene vil det bli nødvendig for borettslaget å ta opp et større lån, i tråd med vedtak fattet på ekstraordinær generalforsamling 6. november 2013.

Ved et slikt låneopptak er det naturlig at et styre, i samarbeid med forretningsfører Usbl, gjør en ny vurdering av eksisterende lån og mulighetene for eventuell refinansiering. På nåværende tidspunkt er lånet knyttet til rehabiliteringen av balkongene ikke tatt opp ennå, slik at styret må kommentere forslaget på et generelt grunnlag.

Det vil søkes lang nedbetalingstid. Normalt er nedbetalingstiden på slike lån 30 år, med mulighet for å forhandle om lenger tid. Avdragsfrihet vil ikke være aktuelt for Kollektivets vedkommende.

Det er riktig at nedbetaling av egen andel av fellesgjelden ville bety en betydelig reduksjon husleien for den aktuelle beboer som betaler ned på fellesgjelden. Riktignok tilkommer det en årlig kostnad for borettslaget på kr. 10.000,- per lån, samt et oppstartsgebyr på kr. 12.500,- per lån, men dette er små summer sett opp mot den totale lånesummen.

Et lån som tilrettelegges for IN-avtale (individuell nedbetaling) må imidlertid ha flytende rente, og det kan ikke konverteres tilbake til fastrentelån senere i sin

løpetid. Selv om rentenivået i dag er relativt sett lavt for lån med flytende rente, må det tas i betraktning at lån med fastrente gir større forutsigbarhet i en lånesituasjon, enn det et lån med flytende rente vil gi.

Kravet om forutsigbarhet må også ses i sammenheng med hvor stor andel av beboerne i Kollektivet en forventer vil betale ned på sin fellesgjeld i en slik IN-ordning. Riktignok har temaet rundt IN-avtale vært fremme på generalforsamling flere ganger de siste årene. Det finnes imidlertid lite erfaringsgrunnlag innenfor dette temaet. Styret finner ingen klare tall som indikerer at et stort antall beboere i et borettslag vil dra nytte av en slik IN-ordning, all den tid det også finnes flere gunstige sider ved å ha fellesgjeld (med grunnlag i fornuftige tiltak) i et borettslag.

Styrets konklusjon er derfor at behovet for de få beboere som ønsker en slik IN-ordning, ikke kan forsvares mot hensynet til økonomisk forutsigbarhet for de mange som ikke ønsker, eller ikke har midler til å dra nytte av en IN-ordning.

Direkte fakturering av balkongrehabiliteringen er dessverre ikke praktisk gjennomførbart.

Innstilling fra styret: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt (27 for, 11 i mot og 4 blank)

4.2 Historiebok til borettslagets jubileum

Forslag fra
Gry Hege Johansen, Hovseterveien 98,
Kari Husabø, Hovseterveien 96 og
Tore Lange, Hovseterveien 98

Forslagsstillende beboere har tatt initiativ til å få skrevet borettslagets historie til vårt 40-årsjubileum i 2016.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ønsker initiativet velkommen og ber styret i samarbeid med initiativtakerne om å finne fram til hensiktsmessige måter å støtte dette prosjektet på.

Innstilling fra styret: Styret støtter forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling er enstemmig vedtatt

4.3 Brannforskriftene - Forslag fra Henriette Munkebye, Hovseterveien 100A

”Generalforsamlingen ber styret sørge for at brannforskriftene overholdes i inngangspartiene i alle blokkene, slik at gamle møbler, sportsutstyr, byggematerialer, klær, søppel mv fjernes.

Brannvesenet har tidligere hatt forståelse for at barnevogner i aktiv bruk kan plasseres der. Vi ber styret kontakte brannvesenet for å få en avklaring slik at dette kan fortsette når alt annet fjernes.”

Begrunnelse: Vi må etterleve brannforskriftene, både for å unngå fare og for å ikke blir ansvarlige uten forsikringsdekning om brann skulle skje. Det har vært ildspåsettelse i borettslaget tidligere, og det kan skje igjen. Det er heller ingen grunn til å fylle trapperom med personlige eiendeler som hindrer vask og skjemmer miljøet. Sportsutstyr kan oppbevares i boder/sykkelrom.

Barnevogner kommer i en særstilling fordi det er liten plass for dem innendørs, vanskelig å bære opp i etasjene, og de må være tilgjengelige i hverdagen.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har stor forståelse for forslaget til beboeren. Styret ser også ansvaret som det er tillagt med å sørge for at tilrettelegging og bruk av bygningsmassen er i henhold til gjeldende brannforskrifter, iverksette eventuelle tiltak og gjøre beboerne oppmerksomme på hva som er tillatt eller ikke tillatt.

Når det gjelder barnevogner, stiller lavblokken seg i en særstilling, fordi det der ikke er noen heis. Et behov for å frigjøre mer plass til plassering av barnevogner i lavblokken kan for eksempel dekkes ved å avvikle ordningen med søppelsjakter og således ta disse rommene til bruk for plassering av barnevogner eller annen lagring. Dette tiltaket har vært vellykket andre steder. I så fall vil en avvikling av søppelsjaktene i hele borettslaget være naturlig, og styret vil om nødvendig gjennomføre dette.

Innstilling fra styret: Styret støtter forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt

4.4 Søknad til Ruter ang. holdeplass –

Forslag fra Randi Tobro, Hovseterveien 96

Borettslaget søker Ruter om å få en holdeplass mellom Orebakken og Hovseter skole, vis a vis tilsvarende på motsatt side.

Innstilling fra styret: Styret sender en oppfordring til Miljøutvalget om følge opp saken.

Vedtak: Styrets innstilling er nedstemt. Flertallet stemmer for forslagsstillers forslag, hvor borettslaget søker Ruter om holdeplass.

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg: Sindre Rikheim
Silje Handeland (trekker seg)

5.1 Valg av 3 styremedlemmer

Valgt ble: Anna Fryxelius for 2 år.

Arild Marthinsen for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

Valgt ble: Simon Edward Oldaker

Jon Pelle Kjellstrøm

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Solveig Åse Ekedahl	Hovseterveien 102 B, 0768 Oslo
Medlem: Anna Fryxelius	Hovseterveien , 0768 Oslo
Medlem: Arild Marthinsen	Hovsterveien 96, 0768 Oslo
Medlem: Cato Myrkaskog	Hovsterveien 96, 0768 Oslo
Medlem: Eik Wold	Hovsterveien 100 A, 0768 Oslo
Vara: Simon Edward Oldaker	Hovsterveien 96, 0768 Oslo
Vara: Jon Pelle Kjellstrøm	Hovsterveien 98, 0768 Oslo

5.3 Valg av valgkomite

Sidsel Mundal

Marianne Frostrud

Elisabeth Svennevik /s/
Møteleder

Sidsel Mundal /s/
Valgt av generalforsamlingen