

# PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2010 i Borettslaget Kollektivet

Avholdt: 12. mai 2010

Sted: "Camilla"

--- ooOoo ---

## Sak 1: Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Arve Breen

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Gry Hege Johansen

### 1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Jacqueline Tjøtta og Håvard Fosseng

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 25

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkalling godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Saksliste godkjent

Munkebye kommenterer sak 6

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

- 2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret  
Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak: Styrets årsmelding er godkjent.  
Side 13 er tom – vedlegg følger

- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet  
Årsregnskap for 2009 ble gjennomgått.

Vedtak: Borettslagets resultatregnskap som viser et  
overskudd  
på kr 1 654 458,- ble enstemmig godkjent.

### Sak 3: Budsjett 2010

Styrets budsjett for 2010 ble gjennomgått

Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering

### Sak 4: Godtgjørelse til styret

Vedtak: Godtgjørelse til styret ble vedtatt kr 142 000,-

### Sak 5: Andre saker

#### 5.1 "Grønt borettslag"

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Borettslaget vedtok for en del år siden å slutte seg til de såkalte "Grønne borettslag". Administrasjonen i USBL vil kunne gi informasjon om intensjonen med denne ordningen.

Foreløpig har dette for Borettslaget Kollektivet bare resultert i kildesortering av papiravfall og innkjøp av en kompostbinge som benyttes av noen få beboere.

Dessuten ble det gjennomført mange energiøkonomiserende forbedringer i forbindelse med den utvendige rehabiliteringen som var ferdigstilt for 7 år siden.

Som et foregangsborettslag på flere områder, bør Borettslaget Kollektivet ha ambisjoner også hva angår miljøtiltak.

#### Forslag til vedtak:

Styret i borettslaget tar ansvar for at det nedsettes en miljøgruppe som skal jobbe med miljø saker i borettslaget. Denne gruppa bør bestå av styreleder, vaktmester og engasjerte andelseiere.

Styret får ansvar for at det legges fram en plan for miljøtiltak på neste års generalforsamling, eller på en ekstraordinær generalforsamling før denne.

#### Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter forslaget helhjertet, med én forandring:  
Gruppen bør bestå av et styremedlem, men ikke som krav at dette skal være styreleder. Det er viktig å fordele arbeidsmengden i styret og styret bør selv få avgjøre hvem som representerer styret i miljøgruppen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at Kollektivet ønsker å danne et "Grønt borettslag". Styret får i oppdrag å sette sammen denne gruppen.

## 5.2 Oppussing av korridorer

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Korridorene i de forskjellige etasjene er i forfall i vekslende grad. Felles for alle er at det aldri foretas rengjøring av annet enn gulvene. I mange etasjer kan en grundig nedvasking av vegger, lister og dører oppgradere utseende betydelig. Andre steder er malingen så slitt at det bør tilføres noen nye malingstrøk. Renhold er ikke bare viktig for helse og trivsel, men også en del av det løpende vedlikeholdet i et bomiljø slik boning av gulvene har blitt det.

### Forslag til vedtak:

Styret sørger for at det innen sommeren gjennomføres en grundig nedvasking av alle korridorers vegger, lister og dører.

Det sørges i samme tidsrom for det i de korridorene hvor det også er malingsslitasje, blir malt umiddelbart etter nedvaskingen.

### Styrets kommentar:

Styret er veldig positive til forslaget og må innrømme at kun nedvasking av gangene ikke har vært diskutert som mulig alternativ. Oppussing av korridorene har vært diskutert i borettslagsstyret i flere år, og som andelseierne ser av nylig opphengte oppslag i høyblokkene har styret nå tatt affære for å følge opp en plan som ble vedtatt i vinter.

Tanken er å kartlegge hvor mange etasjer som beboere er villige til å frivillig vaske og male, og deretter gjøre opp status når disse er pusset opp. Videre gang kan da enten bli å oppfordre beboere på nytt til å ta i et tak, eller legge det resterende arbeidet ut på anbud. Anbudet kan enten innebære kun vasking, eller både vasking og malearbeid. Malearbeid vil selvsagt koste atskillig mer, i størrelsesorden 50.000+mva/etasje.

#### Styrets forslag til vedtak:

Styret vil som primært forslag til vedtak foreslå at saken ikke støttes. Styret understreker igjen at tiltaket er flott og i tråd med det arbeidet styret nå har satt i gang.

Styret vil sekundært støtte forslaget om kun nedvasking, og at de frivillige som melder seg til malearbeider trekkes med i dette arbeidet.

Vedtak: Styret får mandat til å vaske/male korridorene slik det nye styret finner det hensiktsmessig. Det bør skje så raskt som mulig, men det bør være mulig å lufte. (malinglukt)

### 5.3 Sykkeloppsstillingsplasser

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Eksisterende sykkeloppbevaring i borettslaget er mangelfull, både innen- og utendørs. Selv etter opprydding og kasting av herreløse sykler og vrak, er det trangt om plassen. Dette forårsaker slitasje og ødeleggelser på syklene, og virker demotiverende når det gjelder å ta sykkelen i bruk.

#### Forslag til vedtak:

Styret får i oppgave å utarbeide en plan for forsvarlig og hensiktsmessig oppbevaring av borettslagets sykler både innen- og utendørs.

#### Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter forslaget.

Vedtak: Forslaget er enstemmig vedtatt.

#### 5.4 Utredning og salg av suppleringshybler

Forslag fra Kari Støren, Hovseterveien 98

Borettslaget eier 16 hybler, hvorav 2 er benyttet til gjestehybler. Vaktmester opplyser at kun 2-3 av hyblene er utleid til de formålene de var tiltenkt i hht til kriterier for utleie.

#### Forslag til vedtak:

- a) Behovet for suppleringshybler til leie for andelseiere i hht vedtatte kriterier, vurderes
- b) Behovet for flere gjestehybler utredes.
- c) Styret får i oppgave å utrede muligheten for å selge flere hybler, når behovet for gjeste- og suppleringshybler er utredet. Disse tilbys primært andelseiere.

#### Styrets kommentar:

Styret har i en lenger periode vurdert forberedelse av salg av noen av hyblene, både i høyblokkene samt hybelen på bakkeplan i Hovseterveien 100B.

Kartleggingen gjort av styret av behovet for og bruken av suppleringsrommene viser at:

- o 7 av 17 suppleringsrom var leid ut til eksterne leietakere per 31.12.2009;
- o 8 av 17 per 31.12.2008.

Når det gjelder bruken av gjestehyblene, så var bruken slik i 2009:

- o 127 døgn i gjestehybelen i #96
- o 179 døgn i gjestehybelen i #98.

Det vil selvsagt være spesielle tidsrom, for eksempel ved høytider og ferier, hvor gjestehyblene vil være mer populære enn ellers, men antall døgn hvor gjestehyblene står ubrukt vil sannsynligvis øke dersom antallet gjestehybler øker. Eneste måte å unngå det på er å reklamere bedre om tilbudet, noe borettslaget nok bør bli flinkere til uansett.

Styret ser betydningen av å først utrede behovet for gjeste- og suppleringshybler før eventuelle salg utredes, men som andelseierne ser, så sier tallene en god del allerede og det blir mer et tolkningsspørsmål om hvorvidt det er behov for å utvide antallet gjestehybler eller ikke.

Når det gjelder spørsmålet om å tilby hybler primært for salg til andelseiere er det verdt å merke seg at andelen MÅ tilbys på et åpent marked, hvor forkjøpsrett for borettslagets andelseiere selvsagt vil være aktuelt.

I tillegg viser den begrensede erfaringen borettslaget har med sammenslåing av slike boenheter at det over tid ikke er så attraktivt å sitte på en andel som har to separate boenheter i det samme borettslaget (de må innlemmes i samme andel, en andelseier har ikke anledning til å eie mer enn én andel), og ikke særlig salgbart.

Imidlertid stiller dette seg annerledes dersom en hybel fysisk kan slås sammen med en andelseiers eksisterende leilighet. Det kan medføre at eventuelle salg av hybler bør være "åpne", slik at en potensiell kjøper selv skal kunne velge hvilken hybel vedkommende ønsker å kjøpe.

Dette vil også innebære at det kun vil være særlig aktuelt for enkelte andelseiere å kjøpe en slik hybel, i og med at kun 2- og 3-romsleilighetene sårvendt har en hybel som nabo.

Det er en del administrering knyttet til utleie av suppleringshyblene, også knyttet til vedlikehold, men styret ser

den åpenbare positive effekten i å ha et visst antall suppleringshybler tilgjengelig til det formålet de var tiltenkt.

Med en husleie på kr. 3328/mnd for eksterne og kr. 2100/mnd for interne leietakere er det klart at disse suppleringshyblene også utgjør en betydelig inntektskilde for borettslaget, i 2009 ca. kr. 600.000. Det er likevel forventet at et salg av suppleringshyblene vil innebære en viktig tilførsel av egenkapital, sannsynligvis mest ved et salg av hybelen i Lavblokken.

I etterkant av et salg av suppleringshybler og eventuelt sammenslåing med eksisterende andel vil flere brøker for andel fellesgjeld, husleie med mer måtte justeres, men det har borettslaget erfaring med fra tidligere. Dersom det blir snakk om et åpent salg, der kjøpere av en hybel kan spesifisere hvilken hybel som ønskes kjøpt, vil selvsagt leietaker i de aktuelle suppleringshyblene bli orientert og gitt de nødvendige varsler innenfor avtalt oppsigelsestid.

#### Styrets primære forslag til vedtak:

Styret støtter ikke punkt a og b i saksframlegget, da styret anser det for å være tilstrekkelig kartlagt hvordan behovet er for suppleringshybler og gjestehybler.

Styret foreslår å selge 4 suppleringshybler samt hybelen i Hovseterveien 100B og at det videre arbeidet med prisvurdering og tilrettelegging for salg gjøres i samarbeid med ønsket megler, med assistanse fra Usbl der det trengs.

#### Styrets sekundære forslag til vedtak:

Styret støtter ikke punkt a og b i saksframlegget, da styret anser det for å være tilstrekkelig kartlagt hvordan behovet er for suppleringshybler og gjestehybler.

Styret foreslår å selge 2 suppleringshybler samt hybelen i Hovseterveien 100B og at det videre arbeidet med prisvurdering



og tilrettelegging for salg gjøres i samarbeid med ønsket megler, med assistanse fra Usbl der det trengs.

#### Vedtak:

- A. Styret får fullmakt til å selge hybelen i 102 B.
- B. Styret får mandat til å utrede behovet for flere gjestehybler
- C. Styret får i oppgave å utrede et beslutningsgrunnlag for eventuelt salg av flere suppleringshybler. Legges frem på ny gen.fors.

Alle vedtak var enstemmige.

#### 5.5 Søknad om innsetting av verandadør på kjøkkenet

Forslag fra Cathrine Fiva Waller og Ingrid Breder Waller,  
Hovseterveien 100 A

#### Forslag til vedtak:

Vi viser til godkjenning på søknad fra styret og ber om at borettslaget, ved generalforsamlingen kan stille seg bak styrets vedtak.

Vi ønsker å bytte ut vinduet som går ned til gulvet på kjøkkenet med en verandadør og på denne måten få direkte utgang fra leiligheten. Viser til tilsvarende løsning i en av leilighetene i 1. etasje i nummer 102.

Vi er inneforstått med at dette ikke gir eksklusiv rett til noe område utenfor boligen, men utgangen vil forenkle ankomst til leiligheten for vår sønn når han er ute og leker.

Dersom søknaden blir godkjent vil vi sette pris på om styret kan være behjelpelige med tegninger på lignende løsning.

Tegning og informasjon om leverandør av verandadør vil så bli overlevert styret som innhenter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten.

#### Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter forslaget.

Vedtak: Tiltaket godkjennes med følgende merkander: Styret må godkjenne valg av dør. Andelseier dekker kostnader til utarbeiding av søknaden og selve behandlingen av den hos Plan- og bygningsetaten.

## Sak 6: Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Sindre Rikheim (trukket seg)

Solveig Åse Wahl Ekedahl

Gerd Sylvi Sellevold

Simen Listerud

### 6.1 Valg av styreleder:

Valgt ble:

Steinar Hultin

### 6.2 Valg av 3 styremedlemmer:

Valgt ble:

Solveig Wahl Ekedahl

Bjørn Korsedal

Jesper Halle

### 6.3 Valg av 2 varamedlemmer:

Valgt ble:

Tone Skarstein

Live Kjølstad

### 6.4 Valg av delegater til Usbls generalforsamling:

Valgt ble: Styret får fullmakt til å utpeke delegater til Usbl sin generalforsamling.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:

Adresse:

Steinar Hultin

Hovseterveien 96

Solveig Wahl Ekedahl

Hovseterveien 102 B

Bjørn Korsedal

Hovseterveien 98

Jesper Halle

Hovseterveien 96

Gry Hege Johannesen

Hovseterveien 98

Varamedlemmer:

Navn:

Adresse:

Tone Skarstein

Hovseterveien 98

Live Kjølstad

Hovseterveien 96

#### 6.5 Valg av valgkomité

Valgt ble: Sindre Rikheim  
Simon Oldaker  
Hans Hamid Rasmussen  
Gerd Sylvi Sellevold

Protokollen undertegnes av:

Håvard Fosseng/s/

Arve Breen/s/

Jacqueline Tjøtta/s/

Valgt av generalforsamlingen  
generalforsamlingen

Møteleder Valgt av