

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 15. mai 2017 kl. 18.00

Sted: Camilla-lokalet i nr. 96

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2017 i Borettslaget Kollektivet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Anna Fryxelius

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

Valgt ble: Jesper Hosen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 44

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 45

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen er godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Sakslisten er godkjent

2. Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding 2016 fra styret

Styrets årsmelding for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2016

Årsregnskap for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Regnskapet er godkjent

3. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: Kr. 291 000,- i styregodtgjørelse er vedtatt av generalforsamlingen.

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma til KPMG

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar enstemmig bytte av revisjonsfirma til KPMG.

4.2 Solcellepanel

Forslagsstiller: Styret

Saksfremlegg:

I tråd med fjorårets generalforsamlingsvedtak begynte et utvalg bestående av styremedlemmer og beboere i februar utredningen av de ulike sidene ved å installere solcellepanel på de tre bygningene som tilhører Borettslaget Kollektivet.

Utvalget fant ut at det var både nødvendig og nyttig å utvide det opprinnelige mandatet fra å kun se på mulighetene for et solcelleanlegg til også å se på andre muligheter for energiproduksjon og energioptimalisering.

Løsninger utvalget har sett på er:

1. SOLCELLER PÅ TAKENE
2. SOLPANELER FOR VARMTVANNSPRODUKSJON
3. VARMEPUMPE/BERGVARME FOR VARMTVANNSPRODUKSJON
4. VARMEGJENVINNING FRA AVTREKKSLUFTEN
5. STRØMSPARING I FELLESROM

Pga. utvidelsen av mandatet er saken ikke klar til årets generalforsamling, men utvalgets foreløpige konklusjon er at flere av disse løsningene kan senke strømforbruket og de totale strømkostnader for fellesarealene våre. Borettslaget vil ha stor nytte av en profesjonell utredning av et format som ENOVA kan støtte økonomisk. Det er vurdert tre leverandører.

På bakgrunn av utvalgets rapport legger styret fram følgende forslag til vedtak:

Styret engasjerer i samarbeid med energiutvalget, Boligenergi AS til å foreta en totalvurdering av enøk-mulighetene i borettslaget innenfor de rammene som vil utløse en støtte fra ENOVA. En slik analyse vil totalt koste kr 88 500 (eks. MVA) og vil utløse en støtte på kr 44 250.

Dersom generalforsamlingen ikke stemmer for en profesjonell analyse foreslås følgende vedtak:

Utvalget fortsetter sitt arbeid og går selv videre med innhenting av kostnader for solcelleanlegg på takene (1), varmpumpeanlegg for varmtvannsproduksjon (3) og strømsparing i fellesrommene.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar enstemmig å la styret engasjere Boligenergi AS til å gjennomføre en ENØK-analyse.

4.3 Retningslinjer hybler

Forslagsstiller: Styret

Saksfremlegg:

Nye retningslinjer for utleiehyblene i BRL Kollektivet

Forslag til tillegg (se tekst i kursiv) i husordensreglenes punkt 6:
Suppleringsrom/hybler og gjesterom

Borettslaget har 14 hybler med bad i høyblokkene som kan leies ut til andelshavere som har behov for større plass. Andelshavere som skal bruke hybelen til større barn eller andre som tilhører husstanden, som ekstra arbeidsrom eller lignende blir prioritert. *Til husstanden regnes egne eller ektefelles slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.* Er det ledighet, kan hyblene leies til andre enn andelshavere. Disse betaler noe mer i månedsleie.

Ledige hybler blir kunngjort ved oppslag, og styret avgjør søknadene.

Det påligger styret å utarbeide og oppdatere retningslinjer for søknad om og tildeling av suppleringsrom og hybler. Disse retningslinjene skal være tilgjengelig for andelseiere og andre potensielle søkere på forespørsel og i aktuelle kanaler.

Suppleringsrom og hybler som borettslaget har til utleie skal være et gode for så mange som mulig av borettslagets beboere. For å sikre dette prinsippet, skal disse retningslinjene utarbeides slik at de legger til rette for rotasjon av leietakere.

Styret skal tilby kontrakter til søkerne på et forutsigbart vis og i henhold til retningslinjer som til enhver tid foreligger. Styret kan, når det finner det nødvendig, utvise skjønn og tilby hybler på grunnlag som avviker fra retningslinjene. I slike tilfeller skal det foreligge styrevedtak, men begrunnelsen kan av hensyn til leietaker unntas innsyn for andre enn styret.

To hybler i tillegg til de 14 er innredet som gjesterom med to senger i hver. Disse leies ut for kort tid til døgnpris til beboere som trenger ekstra plass til overnattingsgjester. Bestilling og betaling av leien skjer gjennom vaktmesteren. De som leier, må vaske gjesterommene etter bruk.

Til informasjon har styret i 2017 utarbeidet følgende forslag til retningslinjer:

1. Hvem kan leie, fremleie

Suppleringsrom og hybler kan leies av alle. Andelseiere eller nærmeste familie av disse (barn, barnebarn og søsken) regnes som borettslagsinterne søkere, og har fortrinnsrett foran eksterne søkere.

Det er ikke tillat å fremleie hyblene.

2. Annonsering og søknad

Muligheten for leie av suppleringsrom og hybler skal være kjent i borettslaget. Styret skal, gjennom egnede kanaler, sørge for at nye og gamle andelseiere er kjent med tilbudet.

Tildeling gjøres etter skriftlig søknad til styret. Se punkt 3 om vurdering av søknader.

Dersom ett eller flere rom står, eller forventes å stå ledig, og det ikke foreligger søknader, vil styret gjennomføre de tiltak som finnes nødvendig for å annonsere tilbudet og skaffe leietaker(e).

Det er leietaker selv som må søke, og der det er aktuelt, opplyse om sin tilknytning til andelseier i borettslaget. Når eventuell tilknytning til andelseier, ref. punkt 1 er dokumentert, vil søkeren regnes som intern og gis fortrinnsrett.

Søknad skal sendes elektronisk via kontaktskjemaet i Lettstyrt eller leveres i styrets postkasse i 96-blokka.

3. Vurdering av søknader og tildeling

Styret vurderer de søknader som kommer inn skjønnsmessig og etterrettelig, og fører om nødvendig venteliste. Ventelisten settes som utgangspunkt opp kronologisk, men styret kan, jf. borettslagets vedtekter, prioritere enkeltsøknader høyere enn utgangspunktet skulle tilsi.

I vurderingen legges det vekt på søknadstidspunkt (plass på venteliste), eventuell fortrinnsrett etter punkt 1, tidligere leieforhold (se punkt 4) og andre forhold som fremgår av søknaden. Listen er ikke uttømmende. Styret kan ta hensyn til forhold som ikke er offentlig kjent i tildelingen.

4. Om leieavtalen og Husleieloven

Det skal foreligge skriftlig leieavtale. Denne skal være i tråd med husleieloven. Per dags dato inngås det tidsbegrensede leieavtaler på tre år. Styret skal varsle leietaker i rimelig tid før avtalen utløper.

5. Forlengelse og karantenetid

Det er mulig å søke om forlengelse av leieavtale. Forlengelse gis kun etter særskilt begrunnet søknad, for maks et år av gangen, og maks to ganger. Total leietid inkludert forlengelse(r) vil ikke overstige 5 år. Nye, interne søkere skal som utgangspunkt ha fortrinnsrett foran forlengelse, men styret kan fravike dette ved særlig begrunnelse.

Når et leieforhold er avsluttet er det ikke mulig å få tildelt nytt suppleringsrom/hybel før det har gått ett år. Styret kan fravike dette med hensyn til å sikre kontinuerlig utleie og inntekt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets tillegg i husordensreglene.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar enstemmig styrets tillegg i husordensreglene, med ett ord (*samt*) lagt til i følgende setning:
« (...) slektninger i rett oppstigende linje, *samt* barn, svigerbarn (...)».

5. Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Solveig Åse Wahl Ekedahl (styreleder)
Arild Marthinsen (styremedlem)
Lars Kristiansen (styremedlem)
Asbjørn Gabrielsen (styremedlem)

Hanne Høybach (varamedlem)
Jon Pelle Kjellstrøm (varamedlem)

5.1 Valg av leder

Valgt ble: Solveig Åse Wahl Ekedahl for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Roman Grinsted for 2 år.

Valgt ble: Arild Marthinsen for 2 år.

Valgt ble: Asbjørn Gabrielsen for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Hanne Høybach

Valgt ble: Turid Dalen Thofte

5.4 Valg av valgkomité

Navn: Gurid Aga Askeland

Harriet Hovind

Andreas Hardhaug Olsen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Solveig Åse Wahl Ekedahl	Hovseterveien 102 B, 0768 OSLO
Medlem: Morten Rambech Dahl	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Medlem: Anna Fryxelius	Hovseterveien 98, 0768 OSLO
Medlem: Roman Grinsted	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Medlem: Arild Marthinsen	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Medlem: Asbjørn Gabrielsen	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Vara: Hanne Høybach	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Vara: Turid Dalen Thofte	Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Jesper Hosen /S/
Valgt av generalforsamlingen