

# Protokoll

**Dato og klokkeslett: Onsdag 23. mai 2018 kl. 18.00**

**Sted: Camilla-lokalet i nr. 96**

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2018 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: Kristian Lunden

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 33

### **1.5 Godkjenning av innkalling**

Vedtak: Godkjent

### **1.5 Godkjenning av sakliste**

Vedtak: Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2017**

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

## **3. Rapport fra styret for 2017**

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning

## **4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode**

Vedtak: Kr. 295.000,- godkjent

## **5. Andre saker**

### **5.1 Presentasjon av «Energi- og Miljøanalyse» for Borettslaget Kollektivet**

Saksfremlegg:

I tråd med generalforsamlingsvedtaket fra 2017 har firmaet Boligenergi utarbeidet en «Energi- og Miljøanalyse» for Borettslaget. Analysen inneholder en tiltaksliste med i alt 9 tiltak. De samlede investeringer for en evt. gjennomføring av alle tiltakene er beregnet til drøyt 5 mill. kr. Tiltakene vil ifølge analysen redusere borettslagets driftsutgifter med ca. 580 000 kr/år.

De ulike tiltakene er:

#### **Tiltak 1 AEOS - Automatisk energioppfølgingssystem**

Et automatisk energioppfølgingssystem muliggjør kontinuerlig oppfølging av byggets energiforbruk. AEOS er et verktøy som brukes for å avdekke avvik og for å motivere driftspersonell og brukere av bygget til å holde forbruket nede. Forbruket kan visualiseres på times-, døgns-, - ukes-, måneds-, eller årnivå. AEOS bidrar til at driftspersonell raskt kan utbedre feil som oppdages i systemet og stadig forbedre driften av bygget.

#### **Tiltak 2 Lysstyring i fellesarealer**

Det er anbefalt å styre disse armaturene basert på bevegelse. Det installeres bevegelsessensorer i hver etasje med 90 graders oversikt for å få full oversikt over gangene. Dette reduserer driftstiden på armaturene betraktelig og dermed også energibruken. Å skifte til LED-armatur kan heller gjøres kontinuerlig da pærene ryker med tiden. Antall armaturer må mengdereguleres ved bestemmelse av tiltak.

### **Tiltak 3 Varmtvannsreducerende tiltak**

Tiltaket innebærer levering og montering av spareperlatorer på servanter i leiligheter og fellesareal for å redusere energiforbruk knyttet til oppvarming av vann. Spareperlatorer blander luft i vannet slik at det brukes mindre vann. Dysene gir jevn stråle og skal ikke påvirke komforten til brukerne. Tiltaket vil bidra til å redusere vannforbruket og energiforbruket i forbindelse med oppvarming av vannet. Antall servantdyser må mengdereguleres ved bestemmelse av tiltak.

### **Tiltak 4 Utskifte av elektriske panelovner m/styring**

Det er anbefalt å skifte ut eksisterende panelovner i fellesarealer og lokaler/næring. Dette er for teknisk vedlikehold og at alle nye panelovner installeres med radiomottaker. På denne måten kan det settes opp reguleringspanel for denne oppvarmingsstrukturen, og det kan settes et standard program for alle ovner i forhold til hvor de står. Denne type styring av panelovner reduserer energibruken med erfaringsmessig 5-10 % av oppvarmingsbehovet for gitt bruksareal. Ved å utføre dette tiltaket tillater vi å senke temperaturen i disse rommene på natten, og i tillegg vil alle ovner temperatur reguleres etter en sett-punkt temperatur. Tiltaket forutsetter kontinuerlig fremdrift og tilgang til alle rom med panelovner under installasjon. Tiltaket inkluderer alle nye ovner med radiomottakere og reguleringspaneler, samt montering av komponenter. Her må styret konkludere med hvor mange panelovner som skal installeres avhengig av ønsker fra henholdsvis barnehage og restaurant da de også er inkludert. Antall panelovner må mengdereguleres ved bestemmelse av tiltak.

### **Tiltak 5 Etablering av desentraliserte bergvarmepumper**

Det er anbefalt at hvert berederrom besørges av væske/vann-varmepumper. Det borres strategiske 350m brønner ute på fellesområder der det hentes varme fra jorda som energikilde; denne er fornybar og dekker store deler av energibehovet til tappevannsforbruket. Energibrønnene er godt skjulte under plenen. Varmepumpas effektfaktor vil være god for denne type bruk da det er jevn temperatur i grunnen og tappevannsforbruk er konstant over året; det vil si at varmepumpene vil gå også ved veldig gunstige sommerforhold. Tiltaket forbeholder kontinuerlig drift og tilgang med nødvendig utstyr til aktuelle arealer der rørføringer samt elektroinstallasjon må til. Tiltaket inkluderer også at gamle beredere byttes ut med nye tanker av typene spiralberedere og lagertanker med elkolber. For å få støtte til tiltaket må det logges avgitt og tilført effekt til varmepumpene opp mot Energi-Temperatur-kurve (ET-kurve), og dette implementeres i tiltak 1: AEOS. Dvs. dette tiltaket er påkrevd for å få støtte.

### **Tiltak 6 Individuell tappevannsmåling**

Det er foreslått å installere varmtvannsmålere i hver leilighet med målerhus som kan sende radiosignaler til en stasjonær avleser for tappevannsbruk. Dette logges eksternt, og hver enhet betaler for det tappevannet de selv forbruker. Dette motiverer alle til å bruke mindre vann og dermed redusere deres egne kostnader

for energi til oppvarming av tappevannet samt også kostnadene for volum/liter vann brukt. Erfaringsmessig utgjør dette tiltaket mellom 20-50 % besparelse på både energi til oppvarming av tappevann og på vannkostnader. Det er valgt å gå ut i fra 25% i beregningene. Tiltaket er kun aktuelt om alle beboere er inkludert da dette er en ny form for fordelingsnøkkel av kostnader.

#### **Tiltak 7 Etablering av tørketromler med varmepumpe**

Det er anbefalt å skifte ut tromlene til nye tørketromler med innebygde varmepumper. Den varme, fuktige luften fra tørketrommelen ledes inn i varmepumpen der den avkjøles av varmeveksleren og dermed tørkes. Deretter ledes den inn i den andre varmeveksleren der den varmes opp igjen og brukes i tørkeprosessen. Dette resulterer i kjappere tørking og reduserer i tillegg oppvarmingsbehovet i rommet da klærne er tørre når programmet er ferdig. Erfaringsmessige tall viser til 40 % reduksjon av energibruken til eksisterende tørketromler ved utskifte til nye, energivennlige tørketromler med varmepumpe innebygd. Antall tørketromler kan mengdereguleres ved bestemmelse av tiltak.

#### **Tiltak 8 Etablering av solceller på tak**

Det er foreslått å installere et solcelleanlegg per blokk. Dette driver Kollektivet i en fornybar retning og egen elektrisitet vil produseres. Denne elektrisiteten kan fordeles på de postene per blokk som anses som mest gunstig (mest i bruk over elektrisitetsproduksjonstiden). Elektrisitet som produseres utover det som brukes i bygget må selges som overskudd ut på strømmettet igjen, og da må det inngås en avtale med netteier såkalt Plusskunde-ordningen. Da selges overskuddsstrømmen som en inntekt ut på nettet igjen, og Kollektivet kompenseres for mindre belastning av nettet. Denne inntekten er mindre i kroner kontra bespart innkjøpt strøm, så å bruke den produserte elektrisiteten direkte på bygget er økonomisk mest gunstig. Det er tatt utgangspunkt i at all elektrisitet vil brukes direkte på bygget i disse beregningene da bygget i hovedsak går på strøm, og det er mye strøm å bruke på dagtid.

#### **Tiltak 9 Etablering av vannrenseanlegg for nettvann**

Det er foreslått å installere et vannrenseanlegg av typen Bauer i hvert av de 3 varmtvannsanleggene da dette er eldre installasjoner. Vannrenseanlegget renser anlegget for smuss og avleiringer i form av elektrolyse, og er i tillegg til et vedlikeholdstiltak også et tiltak som utgjør en energibesparelse i form av det sørger for jevn og fin vannstrøm/flow gjennom rørene. Anlegget må derfor jobbe mindre for å sikre god vannstrøm, og erfaringsmessig vil vannrenseanleggene sørge for 5% energireduksjon i oppvarmingen av tappevannet.

Vedtak: Utvalget konkluderte med fire konklusjoner – dette legges ut på Lettstyrt.

## **5.2 Borettslaget Kollektivets organisering**

Saksfremlegg:

Fra oppstarten i 1976 ble livet i Borettslaget Kollektivet organisert med en sterk kjerne av frivillig innsats fra beboerne. I en rekke utvalg jobbet de blant annet med stell av uteområder, vedlikehold av bygningene, dyrehold, regulering av trafikk, trimrom, sosiale arrangementer og etter hvert matlaging på Camilla i seks matgrupper. I dag er de fleste av disse oppgavene lagt til vaktmester og styre.

Borettslaget Kollektivets vedtekter sier i punkt 1-1 at formålet med borettslaget er at vi i tillegg til å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) også skal drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder skaffe andelseierne servicetiltak og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Styret ønsker at Kollektivet skal være et borettslag med et godt fellesskap og engasjement, og ønsker derfor en diskusjon om hvilke tiltak som er viktige for oss i dag, og hvordan vi skal organisere dem.

Vedtak: Saken tatt til orientering.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av styremedlemmer**

Valgt ble: Morten Rambech Dahl for 2 år.

Valgt ble: Turid Dalen Thofte for 2 år.

Valgt ble: Henrik Paulov Hammer for 2 år.

### **6.2 Valg av varamedlemmer**

Valgt ble: Knut Bryn

Valgt ble: Saurav Sharma

### 6.3 Valg av valgkomité

Navn: Gry-Hege Johansen

Kristin Enstad

Alv Erik Jaatun

#### Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Solveig Åse Wahl Ekedahl	Hovseterveien 102 B, 0768 OSLO
Medlem: Roman Grinsted	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Medlem: Morten Rambech Dahl	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Medlem: Henrik Paulov Hammer	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Medlem: Turid Dalen Thofte	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Vara: Knut Bryn	Hovseterveien 98, 0768 OSLO
Vara: Saurav Sharma	Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Bjørn Ole Strønen /S/  
Møteleder

Kristian Lunden /S/  
Valgt av generalforsamlingen