

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Bøler skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Svend Olav L. Erichsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 59

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 67

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det foreslås som vanlig en oppjustering av styrehonoraret på 3%, slik at honoraret blir kr 418 000

Vedtak:

Styrehonorar på kr 418.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utskiftning av vinduer og balkongdører

Bakgrunn for at saken fremmes av styret:

Det har i nyere tid blitt fremmet forslag om å skifte ut vinduer og balkongdører ved generalforsamlingen uten at dette ble vedtatt. I stedet ble det via tidligere styre koordinert felles utskiftning for de som ønsket det, for egen regning. For to år siden fremmet en delt styre deretter forslag om å skifte vedlikeholdsansvaret for vinduer og balkongdører fra borettslaget til andelseierne. Dette ble også nedstemt.

Konsekvensen av denne behandlingen er at styret umulig kan ivareta borettslagets vedlikeholdsansvar og samtidig behandle enkeltvis forespørsler om utskiftning av ødelagte eller slitte vinduer eller balkongdører på en fornuftig og rettferdig måte. Det kan ikke være sånn at noen har betalt for dette selv, mens andre får det dekket av borettslaget.

Saken er aktuell da det er økende antall henvendelser til styret om slitte eller helt ødelagte vinduer. Det er også aktuelt fra et energisparingsperspektiv.

Det foreslås derfor en full gjennomgang og utskiftning for at borettslaget skal komme ajour med vedlikeholdsplikten. Det foreslås samtidig en kontantutbetaling fratrullet et beregnet aldersfradrag til andelseiere som nylig har skiftet vinduer og balkongdører for egen regning.

Prosjektet fremstår svært omfattende, og det foreslås derfor at neste styre hyrer inn profesjonell prosjektledelse. Styret har hentet inn et estimat som tilsier i underkant av 1,2 millioner kroner for et slikt oppdrag, men her må det både brukes mer tid på prosjektbeskrivelse/befaring og hentes inn flere tilbud på prosjektledelsen.

Prosjektledelse vil blant annet få ansvar for å:

- Sette en grense for akseptert alder på vinduer/balkongdører (for eksempel 10 år).
- Kartlegge hvilke andelseiere som har gjort utskiftninger og om det gjelder alle vinduer og balkongdør eller bare noen. Innhente dokumentasjon/gjøre befarings.
- Estimere effekt på energieffektivisering og søke relevante stønader hos for eksempel kommunen.
- Dobbeltsjekke med styret/USBL om det er utført utskiftninger på borettslagets regning innen perioden for akseptert alder.
- Innhente tilbud fra flere leverandører.
- Beregne aldersfradrag før kontantutbetaling til den enkelte andelseier som allerede har skiftet ut vinduer og balkongdør. Kontantutbetalingen før fradrag er lik innhentet tilbud.
- Bistå med låneopptak om behov.
- Byggeledelse, mv.

Styret har gjort en beregning basert på tidligere bestillinger pluss inflasjon som tilsier en total kostnad for alle vinduer og balkongdører på ca. 28 millioner kroner, før eventuelle aldersfradrag. Sammen med prosjektledelse har man da en estimert total kostnad under 30 millioner kroner. Siden dette er grove estimater anbefales det at det vedtas en større låneramme på 35 millioner kroner for å sørge for fremdrift. Dersom denne viser seg å ikke holde kan man kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Følgende punkter ble tatt opp til votering:

1) Styret henter inn ekstern prosjektledelse for utskiftning av vinduer og balkongdører. Kyndig prosjektledelse tar avgjørelser om befarings, akseptert alder på vinduer/balkongdører, aldersfradrag ved kontantutbetaling, stønadssøknader, valg av leverandør, m.v. i samråd med styret.

2) Generalforsamlingen godkjenner låneopptak inntil 35 millioner kroner i forbindelse med prosjektet for utskiftning av vinduer og balkongdører.

Vedtak:

Forslag 1) vedtatt mot 6 stemmer. Styret engasjerer ekstern prosjektleder for et forprosjekt. Løsninger, finansiering og endelig vedtak fattes på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2) falt mot 24 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Varakkan for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erling Antonsen for 2 år

Valgt ble: Hady Mekkaoui Jr. for 2 år

Valgt ble: Beate Gundelach for 2 år

Valgt ble: Ståle Monsen for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Morten Brekke for 1 år

Valgt ble: Alexander Sherwani for 1 år

Valgt ble: Victoria Marie Thingberg for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble: Delegeres av styret

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Hvaal

6.6 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Leif Kjetil Ramsvik, Isak Asani og Svend Olav L. Erichsen

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Tatt til orientering

8. Årsmelding og årsregnskap Bøler Fyrhus

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokollen er godkjent

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Svend Olav L. Erichsen/s/

Protokollvitne