

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR TINNBO BORETTSLAG 2013

1. KONSTITUERING

a. Godkjenning av representanter og fullmakter

27 stemmeberettigede, 3 fullmakter, totalt 30 stemmer

b. Valg av møteleder

Jon Sverre Berg

c. Valg av tellekorps

Grace Ohene og Svein Kåre Henriksen

d. Valg av referent

Anette Senumstad

e. Godkjenning av innkallingen

Ingen innvendinger

f. Godkjenning av saklisten

Ingen innvendinger

g. Valg av to representanter til å undertegne protokollen

Jon Sverre Berg og Bjørg Østreng

2. ÅRSBERETNING 2013

Møteleder leste opp hovedpunktene i årsberetningen.

Det ble gjennomgått de utførte sakene i 2013 som heis, oppgradering av lekeplass, nye takluker og felling av trær.

Av saker under arbeid er det fremdeles noen reklamasjonssaker fra rehabiliteringen. Det er endel feil ved ventilasjonsanlegget som det

jobbes med å utbedre. For å kunne få ned kostnadene vil noen personer få opplæring i kontroll av anlegget. Hittil har Jan Mikalsen og Erik Åtland hjulpet til ved feilsituasjoner. Erfaringene er meget gode med denne ordningen. Det jobbes også med å redusere varmetapet i rørsystemet til ventilasjonsanlegget.

Det gjøres oppmerksom på en feil i årsberetningen. Blokktilitsvalgt for nr. 14 har dette året vært Anders Leipsland.

Ingen merknader og årsberetningen ble godkjent.

3. REGNSKAP FOR 2012 OG REVISORS BERETNING

Noen av punktene i regnskapet ble gjennomgått nærmere. Posten andre leieinntekter gjelder strøm og under posten vedlikehold ligger heisene på 2,3 mill.

Posten energi/strøm er mye høyere enn tidligere år. Dette er da vi gikk over til individuell avregning. Det som skjedde var at det ikke ble foretatt avregning ved nyttår 2012/2013 siden vi visste dette uansett måtte gjøres om igjen noen måneder senere ved overgangen til individuell avlesning.

Det ble foretatt en skjønnsmessig avsetning (utgiftspostering) av antatt strømkostnad pr 31.12.2012. Denne viste seg i ettertid å være satt for lavt, derfor måtte det kostnadsføres en desto større sum for 2013 for at totalen skulle bli rett. Dette gjelder kun fellesstrøm. Av regnskapet kan det synes som vi brukte fire ganger så mye fellesstrøm i 2013 som i 2012. Det stemmer ikke. Det er *periodiseringen* i regnskapet de to årene som har blitt feil.

Ingen merknader fra forsamlingen og regnskap og revisjonsberetning ble godkjent.

4. SAKER FRA STYRET

Sak 4-1 Avfallsløsning

Styret fikk i fjor tilslutning fra generalforsamlingen til arbeide videre med dette prosjektet. Arvid informerte om nåværende status.

Vi har fått godkjent plassering av avfallsstasjonene. Det er bl.a. krav om universell utforming slik at alle kan komme til stasjonen og tømme søppel. Det vil bli to stasjoner hvorav den ene skal ligge mellom 16 og 18 (på vestsiden av Koboltveien) og den andre blir plassert utenfor nr. 8, ut mot friområdet. Det vil bli samme avfallssortering som det er i dag med grå, brun og grønn stasjon som nå. Det vil ikke bli satt opp stasjoner for plast, metall ol. da Avfall Sør ikke praktiserer dette med mindre de er tilgjengelig for et visst antall mennesker. Et borettslag som Tinnbo er ikke stort nok.

Kommunen forlanger at vi brøyter rundt avfallsstasjonene så det vil mest sannsynlig bli nødvendig å kjøpe en snøfres og danne et «brøytelag».

Det er fra i fjor kommet en økning på de totale kostnadene for et slikt anlegg. Blant annet krevet kommunene et låsesystem som koster ca. kr. 60.000,- . Videre har en svekkelse av den norske kronen i forhold til euro gitt kr. 38.500,- i tillegg. Estimert ligger kostnaden nå på ca. kr. 758 000 totalt.

Det kom spørsmål om man hadde tenkt på om det vil bli mer problemer med at folk plasserer rundt søppel som de ikke får plass til i avfallsstasjonene. Dette er også et problem i dag, og det opplyses jevnlig om at store ting ikke skal kastes i de grå dunkene. Det kom forslag om at man leier inn container utenom dugnaden slik at folk kan hive større søppel og forsamlingen stilte seg positiv til dette.

Det kom videre spørsmål om lukt fra avfallsstasjonen. Flere i forsamlingen hadde erfaringer fra andre anlegg og kunne opplyse om at de aldri hadde merket noe lukt.

Det er ikke avklart med Kristiansand kommune om det er tilstrekkelig å byggemelde arbeidet, eller om vi trenger å lage byggesøknad, som i

tilfelle vil øke prisen på prosjektet med noen titusener. Det kan også bli økt kostnad dersom vi støter på noe uforutsett under bakken ifm graving (nødvendig å sprengre mer enn forutsatt, nødvendig å legge om rør som er i veien) eller vi får ytterligere negativ valutaendring i markedet.

Grunnet faren for slike ekstrakostnader bør det stemmes om et tilsagn på en ramme på kr. 850 000,-. Den totale kostnaden kan i beste fall bli nærmere 100.000 lavere, men styret ønsker et romslig tilsagn slik at man ikke må ha ekstra generalforsamling for å få økte midler.

Gitt at vi låner kr 850.000 over 20 år, vil årlig rente og avdrag være i størrelsesorden kr 75.000, (gitt 3,8 % rente) eller ca 55-60 kr mnd (kr 650 pr år) pr husstand. Med bare 10 års nedbetalingstid vil prisen øke til rundt 86 kr pr mnd (kr 1030 pr år). Dette er basert på at hver husstand betaler lik andel av renovasjonskostnaden, slik vi har forstått at prinsippet for faktureringen er. Oppgitt kostnad er *i verste fall*, da vi forventer noe rimeligere avfallsregninger med ny ordning sammenlignet med den gamle. Trolig får vi noe reduksjon i avfallskostnaden allerede første år, som vil gå til fradrag fra kostnaden ved å betjene lånet. Den nye ordningen er "smartere" ved at avfallet tømmes ved behov og ikke ved faste ukedager uansett hvor mye eller lite som måtte ligge i dunkene. Derfor blir den relative gevinsten større og større med årene i takt med at avfallsprisene kommer til å gå opp.

Det er 6-8 ukers levering på den første stasjonen og er vi heldige kan det være klart til fellesferien.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere en avfallsløsning innen en kostnadsramme kr 850.000. Løsningen skal baseres på en avfallsstasjon i hver gate. Generalforsamlingen gir samtidig fullmakt til styret å etablere låneopptak inntil kr 850.000 til finansieringen av dette.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 4-2 Orientering om vedlikeholdsplan

Fokuset de siste årene har vært på rehabiliteringen og de nye heisene. Endel andre aktuelle vedlikeholdsoppgaver har måttet stå på vent i samme periode. Styret så behov for å engasjere fagfolk til å foreta en større kartlegging og status av tilstanden på bygg og utvendige områder i hele borettslaget, og foreslå hvilke vedlikeholdstiltak som bør gjennomføres hvert år i en 5-års periode. Teknisk avdeling ved Sørlandet boligbyggelag fikk oppgaven i form av en såkalt "utvidet forretningsførerkontrakt" med oss. Denne avtalen koster borettslaget drøyt kr. 60.000 (inkl mva) - per år i fem år. Avtalen inkluderer noen flere tjenester enn kartleggingen med rapport og vedlikeholdsplan, men det var denne oppgaven som var avgjørende for at styret inngikk avtalen.

Styret har foretatt sin egen vurdering basert på boligbyggelagets forslag til vedlikeholdsplan, og presenterte følgende oppgraderingstiltak som de viktigste de to første årene:

- 1) Nye takluker til samtlige blokker. (Utført)
- 2) Tetting av gamle vinduer i kjeller og fyrrom. Etablering av flere ventilasjonsluker. Gir noe bedre ventilasjon i kjeller. (2014)
- 3) Justering av inngangsdører til blokker med montering av skinner som skjuler låsemekanismen. (2014)
- 4) Oppussing av trappeoppganger med maling av vegger og rekkverk. Utføres på blokkdugnad. (2014)
- 5) Nye postkasser. (2014 eller 2015)
- 6) Rehabilitering av utvendige betongvegger (start 2015)
- 7)Evt. utbedringer av utvalgte vann og avløpsrør (start 2015)

Det ble av flere personer i forsamlingen ytret ønske om oppgradering av oppgangene. Spesielt gjelder dette trappegulvene og takene. Det rapporteres om fuktskader i flere av blokkene. Videre meldes det om skader på lyskassene og annet dårlig håndverk i trappeoppgangen som lister. Dersom man skal renovere trappeoppgangene må dette tas. Det vil bli foretatt en befaring på dette.

Når det gjelder maling av veggene i oppgangene meldes det at i noen av blokkene er det flere som ikke kan male pga. helse/alder og arbeidet faller dermed på kun noen av beboerne. Det er også for høyt i øverste etasje til at det er forsvarlig å male uten sikring.

Viktig at man ikke gjør noe med gulvene på balkongen, dette må utføres av fagfolk. Dette er ikke kommet med på listen foreløpig.

Det er usikkerhet om tidligere fyrrom i nr 8 er blitt isolert i taket. Dette undersøkes.

Planen er at vedlikeholdsplanen skal være en sak vi tar opp hvert år og får innspill fra generalforsamlingen.

Sak 4-3 Orientering om ny GET-avtale

Arvid informerte om oppgradering fra GET, og det er allerede kommet informasjon fra GET til alle beboerne. Slik det er i dag er det for dårlig kapasitet på linjen og en oppgradering hos Get vil ikke fungere hos oss. GET skal dermed legge ny kabel i hver blokk og må blant annet inn i hver leilighet. Viktig at man følger opp avtalen med GET om når de skal inn i hver leilighet og man skal få varsel om dette i god tid. Dersom de ikke får komme inn i leiligheten til avtalt tid, blir man uten TV og internett inntil de kommer inn og får gjort jobben. Videre er det slik at dersom montør kommer til stengt dør og ikke får gjort arbeidet til bestemt tid, vil beboer bli fakturert ekstra for nytt oppmøte. Faktura på kr. 1.950,- som beboer må betale selv. Dette er en sak mellom GET og hver enkelt beboer.

Alle beboerne må selv levere sine bokser hos GET og vil få utlevert en ny mindre boks med de samme funksjoner pluss nye nyttige funksjoner. Vi har inngått avtale om at Get dekker kostnaden på oppgraderingen mot at vi binder oss til dem for nye 5 år.

5. INNMELDTE SAKER

Sak 5-1 fra Alf Otto Fagermo

Punkt 1 gjelder en forespørsel om selvlukkende dører i gangen ut til heissjakten i nr 16 grunnet varmetap. Dette vil bli gjort.

Punkt 2 gjelder oppussing av kjeller og trappeoppgang. Styret viser her til saken om vedlikeholdsplanen.

Sak 5-2 fra Rune Nilsen på vegne av Koboltveien 10

Punkt 1 gjelder fukt i kjellerne. Blokkene ble i sin tid bygd uten fuktspærre i gulvene og dette er noe vi dessverre kan gjøre lite med. Etter rehabiliteringen er blokkene blitt mye tettere og denne fukten har dermed blitt mer merkbar. Det vil imidlertid bli satt inn flere ventiler i kjelleren for bedre utlufting, og vi håper dette vil hjelpe noe

Punkt 2 gjelder informasjon fra styret til beboerne og spørsmål om å legge ut protokollene fra styremøtene. Styret prøver å informere om de viktigste sakene det jobbes med, og ikke minst benyttes generalforsamlingen som en arena for å informere samlet til mange. Men informasjon er noe man alltid kan forbedre og gjøre mer av. Styret har ikke anledning til å legge ut protokoller fra styremøtene da disse kan inneholde personsensitive opplysninger, men skal forsøke å forbedre seg på løpende informasjon underveis på hjemmeside og ved oppslag.

Punkt 3 gjelder avfallsstasjonene og det vises til tidligere sak.

Punkt 4 gjelder hjemmesiden som oppleves mangelfull og spørsmål om overgang til annen løsning. Styret prøver å holde hjemmesiden oppdatert, og det foreligger ingen planer om å bytte til annen løsning.

Punkt 5 gjelder kutting av grener på tre utenfor nr 10. Dette er allerede blitt utført før generalforsamlingen.

Punkt 6 gjelder oppgradering av blomsterpengene fra kr. 1.000,-. Styret foreslår å beholde dagens sats, men det kan ved behov søkes om ekstra midler.

Punkt 7 gjelder maling av rekkverkene i trappeoppgangen. Maling av rekkverk er beboernes eget ansvar. Utgifter til maling og utstyr refunderes av styret mot kvittering eller regning.

Punkt 8 gjelder spørsmål om nye blomsterkasser. De som allerede har meldt inn at de trenger nye kasser vil få dette i 2014. Dette ble etterspurt i forbindelse av innkjøp av maling til blomsterkassene

Punkt 9 gjelder brøyting og det etterspørres en oppgradering av dagens avtale. Denne saken var oppe på generalforsamlingen i fjor og det ble da vedtatt å opprettholde samme beredskap. Det vil koste borettslaget mellom 25-30.000 per år å oppgradere avtalen, kr. 10.000 for avtalen og det resterende for timebetaling ved brøyting. Det ønskes å stemme over dette på nytt da flere synes brøytingen er dårlig. Det understrekes at misnøye med kvaliteten er en annen sak, forslaget gjelder økt beredskap, dvs. at vi kjøper oss høyere opp på prioriteringslisten. Det er svært vanskelig å få noen andre til å brøyte for oss da brøyting av borettslag er en lite ettertraktet jobb.

Styrets forslag til vedtak: *Tinnbo opprettholder samme brøyteberedskap som i dag.*

5 stemmer mot styrets forslag, 25 stemmer for styrets forslag.
Styrets forslag vedtatt.

Punkt 10 gjelder spørsmål om når vi skal begynne å betale avdrag på lånet som kom i forbindelse med rehabilitering, og hvor mye dette vil bli.

Avdragene på det store lånet kr 40 mill som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen, begynner å løpe i juni 2017. Forventet månedlig økning av fellesutgiftene blir da ihht regnskapsavdelingen på Sørlandet boligbyggelag:

- For 4-roms kr 1244
- For 3-roms kr 1059
- For 2-roms kr 796 – 851 (2-roms finnes i to ulike størrelser i Tinnbo)

Sak 5-3 fra Rune Nilsen

Punkt 1 gjelder spørsmål om hvordan forkjøpsretten av leilighetene fungerer. Annonsering av forkjøpsretten skjer på to måter:

- a) Fortløpende på boligbyggelagets hjemmeside sorbbl.no
- b) Ukentlig i boligmagasinet fra Sørmeglere (inntil nylig Plussmeglere) i deres innstikk i Fædrelandsvennen.

Forkjøpsretten er ikke borettslagets ansvar.

Punkt 2 gjelder spørsmål om det utvidede vedlikeholdsplanen. Det vises her til tidligere sak.

Sak 5-4 fra Charlotte Skarpodde

Saken gjelder spørsmål om nye postkasser og om det er mulighet til å henge opp egen kasse. Når det gjelder nye postkasser viser vi til vedlikeholdsplanen som er en egen sak på Generalforsamlingen. Nye postkasser er ett av tiltakene styret foreslår å gå for i 2014 eller 2015. Vi ser det av hensyn til enhetlig utseende ikke ønskelig at beboere setter opp egne postkasser.

Sak 5-5 fra Sindre Steen og Ann-Jeanett Tønnessen

Spørsmålet gjelder oppgradering av fotballbanen. Det etterspørres om det er mulighet til å oppgradere til kunstgress.

Da nåværende løsning var ny, var den i god stand med et fint underlag, og både beboere og styre håpet at den skulle bli godt besøkt av borettslagets barn og kanskje også noen voksne. Så skjedde dessverre ikke. Vår erfaring er at barn (og voksne) har andre og høyere krav til bane enn hva vi har økonomisk evne til å stille til disposisjon og deretter vedlikeholde. Med så liten bruk gror banen til, og kommer i den tilstand den nå har. En løsning med kunstgress har så vidt vi vet en del krav til vedlikehold som vi vil måtte kjøpe oss ut av til en forholdsvis høy pris. Tilskuddet fra kommunen gjelder etter vår erfaring ikke for

oppgradering/vedlikehold av eksisterende løsning, men for nye prosjekter.

Styrets forslag til vedtak:

Fotballbanen beholdes slik den er i dag og vedlikeholdes på den årlige dugnaden.

Enstemmig vedtatt.

Sak 5-6 Fra Willy Pedersen

Saken gjelder felling av trær rundt gjesteparkeringen og dette er allerede gjennomført i forkant av generalforsamlingen. Pedersen var i forsamlingen og var godt fornøyd med resultatet.

6. HONORAR TIL STYRET FOR PERIODEN 2012-2013

Styrets forslag til vedtak:

Foruten tidligere vedtatt honorar kr 5.000 pr mnd /kr 60.000 pr år til styreleder, vedtas et honorar totalt kr 74.600 til de øvrige styremedlemmer samt varamenn. Det nåværende styret beslutter selv den interne fordelingen av beløpet. Samlet styrehonorar blir da kr. 134.600.

Enstemmig vedtatt.

7. HONORAR TIL BLOKKTILLITSVALGTE FOR PERIODEN 2013-2014

Styrets forslag til vedtak:

Blokktiltitsvalgte gis et honorar på kr. 39.000 som fordeles av styret.

Enstemmig vedtatt.

8. VALG

Faste styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer for 1 år og valgkomite for 1 år.

Valg på nytt styre ga følgende resultat:

Styreleder Jon Sverre Berg

valgt som ekstern leder 1 år.

Anette Senumstad

ikke på valg

Eli Sørnes	ikke på valg
Marion Ramstad	gjenvolgt for 2 år
Ivar Sørensen	gjenvolgt for 2 år
Björg Halkinrud	gjenvolgt for 2 år

1. varamedlem Arvid J. Hoel gjenvolgt for 1 år
2. varamedlem Leif Nilsen gjenvolgt for 1 år

Valg på valgkomite:

Willy Pedersen	Valgt for 1 år
Rita Torbjørnsen	Valgt for 1 år
Wenche Digervold	Valgt for 1 år

På slutten av møtet ble kom det spørsmål fra forsamlingen om det var mulig å innføre møteplikt for dem som melder inn saker til generalforsamlingen. I år var det kun en av dem som møtte opp. Flere sa at de opplever det som misbruk av de fremmøttes og styrets tid når man må gå igjennom alt som meldes inn. Når de som melder inn sakene ikke møter opp er det vanskelig å få frem alle sider av en sak, og det blir gjerne ren opplesning fra innkallingen.

Juridisk sett er det vanskelig å kreve møteplikt, men det henstilles til at alle som melder inn saker møter på generalforsamlingen.

Referent

Anette Senumstad

Undertegning av protokoll:

Jon Sverre Berg

Björg Østreng