

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL TINNBO BORETTSLAG onsdag 27.04.2022 kl. 18:00 - Tinnheiveien 30.

## 1. Konstituering

### 1.1 Oppmøtested og tid

Sted: Tinnheiveien 30

Tid: Onsdag 27.04.22 Kl 18:00

#### Vedtak:

Sted: Tinnheiveien 30

Tid: Onsdag 27.04.22 Kl 18:00

### 1.2 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

#### Vedtak:

24 tilstedeværende og 2 fullmakter, totalt 26 stemmer.

### 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

### 1.4 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Styreleder Jens Birger Kristensen ble enstemmig valgt til møteleder.

### 1.5 Valg av protokollfører

#### Vedtak:

Sekretær Idunn Bathen Nonstad ble enstemmig valgt til protokollfører.

### 1.6 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

#### Vedtak:

Anders Torbjørnsen, Koboltveien 18, velges til å signere protokoll sammen med møteleder

## 2. Årsmelding

Kommentar om at årsmelding var veldig oversiktlig. Ønske at man fortsetter med denne type årsmelding slik at beboere kan følge med fra år til år hva som har skjedd i borettslaget.

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

### **3. Regnskap og budsjett**

Spørsmål om det er mulig å få til en gunstig fastpris på strøm. Styret foreslår å se over avtalen som eksisterer og jobbe med å få ned strømforbruket i borettslaget.

#### **Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

### **4. Saker innmeldt fra eierne**

#### **4.1 Sanering av fyringsanlegg**

Sendt inn av Guri Wold Kjendsli:

Vi har et stort fyrrom i kjelleren i nummer 8. Det inneholder to fyrovner – en oljedrevet og en elektrisk – som ga varme til radiatorene i blokkene i øvre vei. Tilhørende oljetank ble sanert for noen år siden. Ovnene er store og tunge, og de vil sannsynligvis etter hvert ruste og eventuelt være kilde til forurensing. Fyrrommet er for øvrig ikke i bruk. Vi antar at tilsvarende rom i de øvrige blokkene benyttes til andre formål, og at vi i nummer 8 har tilsvarende mindre areal til felles bruk i kjelleren.

#### **Beboer har da følgende forslag til vedtak:**

Vi ber om at styret får fagfolk til å vurdere hva som bør / må / kan gjøres med rommet og innhenter tilbud på fjerning av ovnene og istandsettelse av rommet. Tilsvarende fyrrom finnes i en av blokkene i nedre gate.

#### **Vedtak:**

Det er ekstra rom i blokk 8 og 22 for dette, finnes ikke i de andre blokkene. Om det blir frigjort blir dette ekstra areal som de andre blokkene ikke har.

Styret mener det ikke er hensiktsmessig å gjøre arbeid med dette nå da man har andre mer presserende oppgaver å bruke borettslagets penger på.

Det vedtas å ikke fjerne dette på nåværende tidspunkt.

Enstemmig vedtatt.

#### **4.2 Ladestruktur el-bil**

Sendt inn av Guri Wold Kjendsli:

Foreligger det planer om å opprette ladestasjon(er) for elbil, slik at vi som bor i Tinnbo borettslag kan ha mulighet for å holde slike biler.

#### **Vedtak:**

Dette kommer som del av egen sak fra styret

### **4.3 Ladepunkter til el biler**

Sendt inn av Wenche Andersen

Ingen ladepunkter på nåværende tidspunkt

#### **Forslag til vedtak:**

Opprette ladepunkter

#### **Vedtak:**

Dette kommer som del av egen sak fra styret

### **4.4 Nye ytterdører**

Ytterdør fra leilighet er ikke tett. Har lagt på tetningslister, likevel trekker det inn luft fra gangen.

#### **Forslag til vedtak**

Nye ytterdører.

#### **Vedtak:**

Det vedtas at man engasjerer en byggmester til å gå gjennom alle blokkene og lage en rapport på tilstanden til dørene i borettslaget, slik at dette kan tas opp igjen på neste års generalforsamling.

Enstemmig vedtatt

## **5. Saker fra styret**

## **5.1 Betongfasader**

Som beboerne er klar over så har borettslaget en rekke fasader som består av betong som står eksponert for vær og vind. Dette er da et bevaist valg fra arkitekten som tegnet byggene, og er slik sett historisk begrunnet.

Det har igjennom årene vært gjennomført flere kartlegginger og flekkvis utbedring av skader på betongveggene.

Det sittende styre besitter noe kunnskap knyttet til bl.a betongteknologi, og man har derfor innsett at det har vært behov for igangsette et arbeid med å skaffe seg oversikt over hva som er årsaken til problemene. Dette er da iht det som boligbyggelaget har anbefalt i sin vedlikeholdsrapport.

Styret har i denne forbindelse engasjert et av de beste firmaene på Sørlandet, Stærk i Arendal. Disse er da spesialister på puss og betong og benyttes ofte til å kartlegge årsak til skader / avskalling i betong. Vi har videre hatt kontakt med Husbanken og har fått innvilget 50 % støtte av de til innledende kartlegging. Kartleggingen er da utført på Koboltveien 20.

Den foreløpige rapporten er klar. Denne avdekket da at årsak til skadene med stor grad av sannsynlighet ikke skyldes karbonatisering slik tidligere rapporter har konkludert med.

Det kan derimot se ut som årsaken skyldes salt benyttet i forbindelse med produksjon av betongen, hvilket ikke var direkte uvanlig tidlig på 70 tallet.

Rådgivers anbefaling er at man iverksetter ytterligere kartlegging for å avdekke om de tegnene man har funnet i de 8 prøvene stemmer.

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen tar styrets gjennomgang til orientering, og ber om at man arbeider videre med å avklare omfang, utbedringsmetoder og kostnadsestimat for dette. Styret bes også se på mulige finansieringsmåter. Styret tar dette opp igjen på neste års generalforsamling.

Enstemmig vedtatt.

## 5.2 Ladestruktur el-bil

Styret har arbeidet med å kartlegge ulike alternativer knyttet til etablering av lademulighet for el. biler.

Følgende alternativ har da vært vurdert

**1:** Klargjøring av felles infrastruktur for samtlige "fase" parkeringsplasser. I dette så ligger det at alle har mulighet til å anskaffe seg en et ladepunkt på sin parkeringsplass.

**Tilbud fra OneCo:** Tilbudssum 1 167 500,- inkl. mva, ved etablering av stolper for 2-4 ladebokser per stolpe utendørs, samt kabling i garasje . Ladeeffekt minimum 1,4 kW per ladeboks.

Kostandene for Zaptec Pro ladeboks som den enkelte må betale i tillegg er da som følger - 20 000,- inkl. mva. dersom bestilling før oppstart av arbeid/ 21 000 inkl. mva. ved bestilling etter oppstart.

Estimert anleggsbidrag til Agder Energi kommer da i tillegg og er estimert til 100 000,- inkl mva

**Tilbud fra Avitell:** Tilbudssum 1 000 000,- inkl. mva. ved etablering av stolper for 2 ladebokser per stolpe utendørs, samt kabling i garasje.

Kostandene for Easee Charge ladeboks m den enkelte må betale i tillegg er da - 16 000 inkl. mva.

Estimert anleggsbidrag til Agder Energi kommer da i tillegg og er estimert til 100 000,- inkl mva

**2:** Etablere et fåtall ladepunkt. Parkeringsplassene knyttet til disse vil da måtte gå på rundgang.

**Tilbud fra OneCo:** 14 ladeplasser med Zaptec Pro ladeboks på parkeringsplassene ved garasjene. Tilbudssum 652 000,- inkl. mva. Dersom man ønsker 8 ekstra ladeplasser koster dette 225 800,- eks. mva. i tillegg. Ladeeffekt vil på anlegget her bli maks 7.2kw pr lader.

Estimert anleggsbidrag til Agder Energi kommer da i tillegg, kostnaden til denne er ikke kjent, men blir sannsynligvis noe rimeligere enn for alternativ 1.

### Vedtak:

Generalforsamlingen ser at samfunnsutviklingen tilsier at det i relativt nær fremtid bør etableres en struktur for lading av el-biler. Dette kan man da få inntil 250.000,- i støtte fra kommunen for å etablere. Siste år for denne støtte er etter det vi kjenner til 2023

Det vedtas at det arbeides videre med å få frem en finansieringsløsning, før man tar dette opp til endelig beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

2 stemmer i mot, 24 stemmer for.

Forslag er vedtatt.

### 5.3 Leverandør av ladesystem

Gitt at det vedtas å anlegge ladestruktur må det velges et ladesystem for borettslaget. Styret har hentet inn informasjon om tre ladesystemer som er anbefalt av firmaer med tilbud på ladestruktur.

#### Charge365

Krever Zaptec-ladesystem. Kostnadene fordeles automatisk etter hver brukers forbruk. Månedlig systemavgift på 15% av omsetningen til eier av ladeanlegget. Dette inkluderer drift og overvåkning av ladeanlegget, døgnåpen kundeservice mm. Eier kan selv bestemme pris for lading og får overført midlene hver måned. Betaling skjer automatisk fra registrert betalingskort ved hver lading. Det er mulig å starte lading ved bruk av SMS, brikke, app eller via Min Side.

For mer info se [charge365.no](http://charge365.no)

#### Monta

Støtter både Zaptec- og Easee-ladeløsning. Betaling skjer umiddelbart gjennom enten ladenøkkel fra Monta, kredittkort, Google- eller Apple Pay. Månedlig avgift for ladepunkter enten 49,-, 99,- eller tilpasset beløp avhengig av antall plasser som etableres. Eier bestemmer pris for å lade. Beboere kan reservere billader i app og få varsel når det er deres tur.

For mer info se [monta.com](http://monta.com)

#### PlugPay:

Støtter både Zaptec- og Easee-ladeløsning. Det er brukeren som selv dekker kostnaden av PlugPay. Brukeren får strøm til nettoppris. 15% av ladekostanden blir lagt på fakturaen. Dette dekker alle kostnader knyttet til betalingsløsning og drift av ladeanlegget. Avtalen har ingen bindingstid, oppstartskostnader eller faste månedskostnader. Dette fører til rettferdig kostnadsdeling mellom brukerne.

Eier av ladeanlegget kan velge mellom ulike prismetoder. Det er mulig å ha to ulike prisgrupper, f.eks. forskjellig prisgruppe for besøkende og beboere.

Faste brukere: starter lading med RFID-brikke eller via mobil. Får én regning i måneden på forbruk, kan betales med enten eFaktura eller Vipps

Besøkende og drop-in brukere: Betaler med Vipps eller bankkort

For mer info se [plugpay.no](http://plugpay.no)

#### Vedtak:

Denne saken tas til informasjon frem til man har avklart finanseringen knyttet til ladeanlegget.

## 5.4 Endring av vedtekter

Styret har vært igjennom vedtektene i borettslaget, og ser at det kan være hensiktsmessig å gjøre enkelte justeringer av disse.

Dette går på forhold knyttet til vedlikehold.

- Ansvar for vedlikehold knyttet til varmvannsbereder står i dag på både beboer og borettslag. Denne foreslås flyttet over på beboer.
- Det presiseres at andelseier må betale egenandel for skade som oppstår på utstyr som andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- Det presiseres at andelseier plikter å slippe inn de som skal utføre tilsyn / vedlikehold på vegne av borettslaget Og at man ved god varsling (minimum 3 uker) plikter å dekke merkostnad dersom man må ha nytt oppmøte grunnet manglede adkomst.

Det vises forøvrig til vedlagte oversikt over aktuelle endringer

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektene slik de er foreslått i vedlegg datert 07.04.22.

Enstemmig vedtatt.

## 5.5 Varmepumpe

Styret har mottatt ulike innspill fra beboere i borettslaget som kan tenke seg å få mulighet til å etablere varmpumpe i leiligheten. Dette er da et tema som er blitt høyaktuelt med dagens strømpriser.

Vi har drøftet saken og kommet til at man bør kunne åpne for dette under forutsetning av at man stiller klare krav til:

- støynivå på utedel
- til hvem som kan montere varmpumpen
- til årlig service / ettersyn av varmpumpen av godkjent firma
- til hvordan gjennomføring i vegg kan utføres
- ha krav til at installasjon, drift, vedlikehold og demontering er den enkelte andelseiers ansvar
- at styret kan kreve pumpen fjernet dersom den lager støy som er ut over det kravet som er satt.

Dette medfører da at de som skal installerer denne vil måtte sende søknad til styret for å få dette godkjent.

Dersom generalforsamlingen er enig i styrets vurdering så medfører det at det må innarbeides en endring i vedtektene som ivaretar forholdet rundt varmpumpe.

### **Vedtak:**

Det ble stilt spørsmål om praktiske forhold rundt kondensvann og plassering av utedel. Det ble også fremmet spekulasjon om dette ville føre til nabotvister.

23 stemmer imot og 3 stemmer for.

Det blir ikke tillatt å montere varmpumpe i borettslaget.

## 5.6 Endring av husordensregler

Styret foreslår å gjøre et par endringer i husordensreglene

- det innarbeides et punkt hvor det presiseres at det ikke skal oppbevares eller lagres brannfarlig vare (gass, bensin el.l) i felles arealer eller kjellerbod. Punkt foreslås som nytt punkt 5 og påfølgende punkt omnummereres.
- det har etter at kullgrillforbud ble innført i borettslaget 21. juli 2019, ikke vært tydelig definert hva hvordan grilling kan gjennomføres. Man foreslår derfor et nytt punkt hvor man åpner for grilling igjen med bruk av gassgrill / elektrisk grill på balkongen. Punkt foreslås som nytt punkt 9 og følgende punkter omnummereres.

Foreslåtte nye punkt:

5. Det skal ikke oppbevares eller lagres brannfarlig vare (gass, bensin el.l) i felles arealer eller kjellerbod

9. Det er kun tillat med bruk gassgrill og elektrisk grill på balkonger. Gassbeholder skal oppbevares på balkongen og sikres mot å velte.

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar endring av husordensreglene slik dette er foreslått av styret.

23 stemmer for og 1 stemme imot.

Forslag er vedtatt

## 5.7 Blokktilitsvalgte

Styret ser at det er hensiktsmessig at man i et borettslag med en størrelse som Tinnbo har representanter i de enkelte blokkene i borettslaget.

Flertallet i styret mener derfor at det er fornuftig å opprettholde prinsippene i dagens ordning. Man ser imidlertid ikke behovet for å ha 2 blokktilitsvalgte i nr 4 og 16, og anbefaler derfor at man heretter skal ha én i hver blokk. Dette gir da en fremtidig økonomisk besparelse.

Styret ønsker samtidig å presisere at man fra styrets side har en klar forventning om at den som har rollen ivaretar iht gjeldene instruks for blokktilitsvalgte i Tinnbo.

I dette ligger det da en jevnlig rapportering til styret, over aktiviteter / dugnader mv. som er utført i blokka.

### **Vedtak:**

Dagens ordning med blokktilitsvalgte videreføres, med en redusering av antall tillitsvalgte i nr. 4 og nr. 16 og en revidert instruks.

20 stemmer for og 4 stemmer imot.

Forslag er vedtatt.



## **6. Styrehonorar**

### **Honorar til styret:**

Styrets flertall vil basert borettslagets stramme økonomi foreslå at årets honorar reduseres med 10.000 fra tidligere års honorar. Besparelsen ønsker man å benytte til ivareta økt trivsel igjennom forskjøning av utemiljøet. Dette gjøres da ved at man øker "blomsterpengene" til blokkene noe.

Styrets forslag er derfor at man for foregående periode setter styrehonoraret til kr 100.000. Det avgående styret foretar fordelingen internt.

### **Honorar til blokktilitsvalgte:**

Styrets forslag er det samme som i fjor, kr 5000 pr. tillitsvalgt. Beløpet fordeles av styret.

### **Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 100.000.  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Honorar til blokktilitsvalgte for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 5000 per tillitsvalgt. Styret får fullmakt til å fordele summen

Enstemmig vedtatt

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

Styreleder er ikke på valg, Jens Birger Kristensen har 1 år igjen av perioden

### **Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg i år, Jens Birger Kristensen har 1 år igjen av perioden.

## **7.2 Valg av styremedlemmer**

Det har ikke vært valgkomité det siste året pga. manglende interessenter i fjor. Tross dette så har 4 nye beboere meldt sin interesse til å sitte i styret.

### **Følgende verv er ikke på valg:**

Styremedlem Idunn Bathen Nonstad, 1 år igjen

Styremedlem Stian Skomedal, 1 år igjen

### **Følgende beboere har meldt interesse for verv i styret:**

Melanie Nguyen, blokk 20

Kjetil Larsen, blokk 22

Gro Worren, blokk 8

Annett Koveland, blokk 12

### **Vedtak:**

Følgende beboere har blitt valgt inn som styremedlem:

Annett Koveland

Line Drange Neset

Anne Veronica Drange

## **7.3 Valg av varamedlemmer**

### **Følgende beboere har meldt interesse for varamedlem:**

Charlotte Wesenberg, blokk 18

### **Vedtak:**

Charlotte Wesenberg og Kent Olsen velges som vara, med varighet ett år

## **7.4 Valg av valgkomite**

Ingen forslag.

### **Vedtak:**

Det opprettes ingen valgkomité

## Protokoll for AL TINNBO BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jens Birger Kristensen (sign.)	27.04.2022
Sekretær	Idunn Bathen Nonstad (sign.)	27.04.2022
Protokollvitne	Jens Birger Kristensen (sign.)	27.04.2022
Protokollvitne	Anders Torbjørnsen (sign.)	03.05.2022