

# AL TERRASSEN BORETTSLAG

## Referat fra generalforsamling

Dato 10. juni 2021, kl. 18.00.

Grunnet situasjon med fare for smitte (Covid-19) ble det ikke avholdt ordinær generalforsamling. Styret valgte å følge BONORD sin anbefaling som gjorde det mulig for andelseiere å stemme på saker skriftlig eller elektronisk.

## SAKER

### 1. Konstituering

#### 1.1. Innberettede stemmer

Antall andelseiere som stemte elektronisk: 11 stk.

Antall andelseiere som stemte skriftlig: 6 stk.

Totalt har 17 andelseiere stemt.

#### 1.2. Godkjenning innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

#### 1.3. Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Børge Olsen

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

#### 1.4. Valg av protokollunderskriver

Det lages et referat basert på svar fra denne avstemningen. Referatet publiseres på borettslagets nettside ([www.terrassen-borettslag.no/referat](http://www.terrassen-borettslag.no/referat)).

Forslag til vedtak: Dagfin With og Aud Kemp-Hansen

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

**1.5. Valg av tellekorps**

Tellekorpset går gjennom innkomne stemmer.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen utgjør tellekorps.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

**1.6. Godkjenning av dagsorden**

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten. Dagsorden godkjennes.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

**2. Årsmelding 2020**

Forslag til vedtak: Årsmeldingen er godkjent.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

**3. Styrets kommentar til årsregnskapet**

Forslag til vedtak: Kommentarer til årsregnskapet er godkjent.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

**4. Årsregnskap 2020**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet er enstemmig godkjent.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

**5. Revisors beretning**

Forslag til vedtak: Revisors beretning er godkjent.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

## 6. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 110 000,-.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen fastsetter kr 110 000,- i styrehonorar.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

## 7. Valg av styremedlemmer

Leder:	Olaf Hansen (19D)	på valg
Nestleder:	Børge Olsen (15B)	ikke på valg
Styremedlem:	Mai-Bente Meyer (17F)	på valg
Styremedlem:	Asle Eide (19F)	ikke på valg

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Styreleder: Børge Olsen (15B)

Nestleder: Olaf Hansen (19D)

Styremedlem: Asle Eide (19F)

Styremedlem: Unn Lunde (19C)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.**

## 8. Valg av valgkomitemedlemmer

Oddbjørg Pedersen (17A) på valg

Jorunn Andreassen (13A) på valg

Valgkomiteens innstilling til valg av ny valgkomite:

Elin Mikalsen(11F)

Jorunn Andreassen (13A)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.**

## 9. Velferdskomite

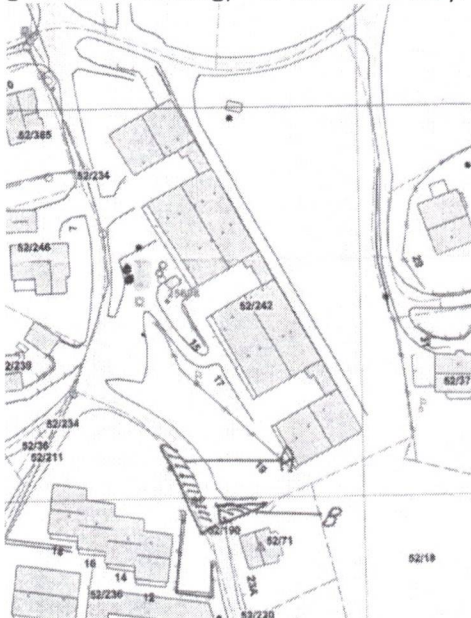
Styret foreslår å videreføre fjorårets vedtak om et årlig honorar på kr. 1000,- pr. person for medlemmer i velferdskomiteen. Velferdskomiteen består av 2 personer.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.  
Stemmer for: 17  
Stemmer mot: 0  
**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

## 10. Innkomne saker

### 10.1 Kjøp av eiendom

AL Liveien borettslag har kommet med en forespørsel om kjøp av en liten del av vår eiendom (se skisse under – område merket «A») for å sette opp molok i forbindelse med ny søppelordning i byen. AL Liveien borettslag ønsker ikke å betale samme kvm-pris som tidligere benyttet ved salg av eiendom (ref. sak 10.3 på fjorårets generalforsamling) – kr 1000. De tilbyr å kjøpe eiendom for kr. 500/kvm.



#### **Styrets innstilling:**

Styret har ingen innvendinger mot å selge eiendommen, men mener prisen må justeres opp til samme nivå som avtalt med eier av Liveien 23A. Styret ønsker tillatelse til å fortsette forhandlinger og utføre salg dersom det blir enighet om en kvm-pris på kr. 1000,-. Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salget.

Stemmer for: 17  
Stemmer mot: 0  
**Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.**

## 10.2 Dårlig ventilasjon på kjøkken

Det er store problemer med ventilasjon i borettslaget, det er så dårlig avtrekk på enkelte kjøkkenet at det byr på problemer ved matlaging. Styret har vært i kontakt med flere ventilasjonsfirma for å få forslag til utbedring. Styret har vurdert Vangen AS sitt forslag og pris for utbedring til å være det som passer borettslaget best. Forslaget går ut på å montere et plasmafilter (se vedlagt info) som erstatter dagens ventilasjonsløsning. Eksisterende ventilasjonskanaler blokkeres og stenges av slik at brannsikkerheten mellom etasjene bedres. Det nye filteret monteres på eksisterende ventilatorer og kobles til strøm. Filteret fungerer slik at det renser å resirkulere luften. Se vedlegg som viser hvordan systemet virker.

Kostnader for å montere plasmafilter i 36 leiligheter:

Vangen AS - Monteringsarbeid + utstyr 1700 kr x 36 stk	kr 61 200,-
Plasmamade-filter 10 500 kr x 36	kr 391 000,-
Endre fra enkel til dobbel stikkontakt 1500 x 36 stk	kr 54 000,-
Total pris for jobben (inkl. mva)	kr 506 200,-

OBS: Leilighet som ikke har ventilator med motor må kjøpe inn egen ventilator for at systemet skal virke. Kostnader for dette faller på eiendelshaver.

Vangen AS kan montere ny ventilator for de som ønsker det, og hvis det gjøres samtidig som plasmafilteret settes inn, vil da koste eiendelshaver kr 630 eks mva.

Styret har på årets budsjett satt av penger til utbedring av ventilasjonsanlegget, men det må lånes mer penger for å kunne fullfinansiere prosjektet. Det må lånes kr 500 000. Med løpetid på 10 år utgjør det følgende økning i husleie for de forskjellige leilighetstypene (se verdi i gult felt):

Terminbeløp pr mnd		4560
Fordelingsnøkkel	antall leiligheter	lån pr mnd
27 192	12	97
39 192	18	140
41 268	6	147



Borettslagets har pr dags dato en restgjeld på kr 5 939 207,44 i lån.

**Tilbakemelding fra beboer:**

Alle leilighetene i toppetasjen har direkte eget avtrekk over tak. Er imot at denne resirkulasjonsaken/filteret monteres. Når det gjelder brannsikring så er det bare og montere et eget brannspjeld. Antar også at alle i etasjen under ønsker å ha det som de har, da de også har eget avtrekk. Når det gjelder rengjøring av ventilasjonsrør så er røra i toppetasjen lett å rengjøre med en kost. Hvordan dette er under vet jeg ikke, fordi det er noe lengre rør opp. Utgiftene til dette må kun belastes de leilighetene som får resirkulasjon/ filter montert.

**Styrets kommentar til tilbakemeldingen:**

Styret mener at det vil være svært ugunstig om noen ikke får installert det nye systemet, som skal være felles for alle leilighetene. Dette fordi borettslaget må stå ansvarlig for innkjøp- og vedlikehold. Vi har et omfattende ventilasjonsproblem, med ubalansert ventilasjon. I svært mange leiligheter oppleves det plager med matlukt som spres fra rom til rom og i enkelte tilfeller fra leilighet til leilighet. Styret har sjekket mulighet for å kunne renovere og rense dagens system, noe som viser seg å ikke kunne gjennomføres uten større bygningsmessige inngrep. Vi må også se på fordelene ved et slikt nytt system, som tilfredsstillt dagens krav, både til brannsikring og luftkvalitet.

**Styrets innstilling:**

Ventilasjonen på flere kjøkken så dårlig at det må gjøres noe umiddelbart. Styret foreslår å låne kr. 500 000 for levering og montering av plasmafilter i alle leiligheter.

Styret ønsker å oppta annuitetslån i DNB Bank ASA med inntil kr 500 000 og avdragstid 10 år til dekning av utgifter ved etablering av ny ventilasjonsordning.

Som 2. prioritets sikkerhet for lånet er vedtatt å pantsette borettslagets faste eiendom gnr 52 bnr 242 med pantedokument pålydende inntil kr 8 000 000,-

Eksisterende lån nr 12131480804, til rest ca kr 5,9 mill gis 1.prioritet sikkerhet i samme eiendom og samme pantobligasjon.

Begge lån har prioritet foran borettsinnskuddene.

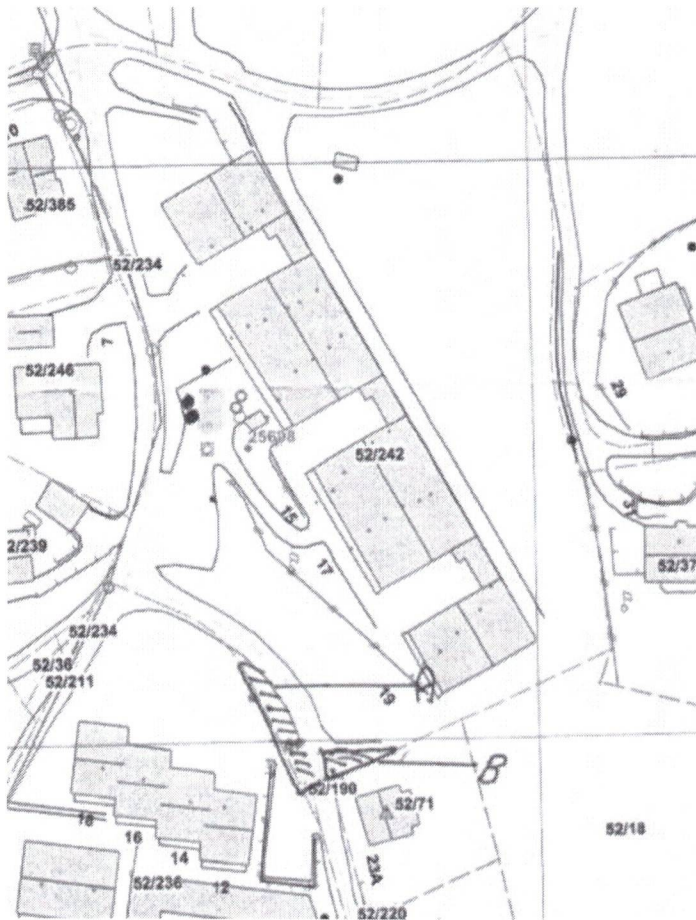
Det føres opp et nytt punkt i vedtektene vedrørende vedlikehold/service av plasmafilter. Nytt punkt 5-2 (9): «Det er montert plasmafilter på kjøkkenet i hver leilighet. Vedlikehold og service av plasamafilter er borettslagets ansvar».

Alt. 1: Jeg godtar styrets innstilling:	15
Alt. 2: Jeg godtar ikke styrets innstilling:	1
Alt. 3: Saken må behandles på nytt, jeg støtter tilbakemelding fra beboer	1

**Vedtak:**                      **Styrets innstilling er vedtatt.**

## 11. Pågående saker

På forrige generalforsamling ble det vedtatt å selge et lite areal av vår eiendom til eier av Livegen 23A for oppsetting av garasje, se skisse under (felt B).



Salg av areal i skravert felt «B».

Eier av Livegen 23A har underveis i prosessen sett at det er ønskelig å øke arealet med noen få m<sup>2</sup> – slik at garasjen blir noe større. Det er ønskelig å kjøpe 65 m<sup>2</sup> eiendom fra oss i stede for 27m<sup>2</sup> som først ønsket. Pris for salg av eiendom settes til kr 65 000,-.

### Styrets innstilling:

Styret er positiv til å øke størrelsen på eiendommen som selges. Eiendommen i seg selv har ingen nytte for borettslaget. Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salget.

Stemmer for: 17

Stemmer mot: 0

**Vedtatt: Styrets innstilling er vedtatt.**

## **12. Informasjon**

### **12.1. Bygging, drift, vedlikehold molok**

Styret har i samarbeid med HRS søkt kommunen om støtte for etablering av nye molok til søppelstasjonen vår. Vi har fått positivt svar og det betyr at HRS skal stå for bygging, drift og vedlikehold av nye molok tilpasset den nye avfallsløsningen som benyttes her i byen. Etablering av nye molok vil bli i løpet av våren/forsommeren.

### **12.2. Veranda**

- Rekkverkene skal ikke benyttes til lufting av tepper, sengeklær eller opphenging av blomsterkasser, dette for å unngå skader/merker på rekkverkene.
- Rekkverkene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier.

### **12.3. Parkering på fellesarealer**

Bruk av fellesarealer til parkering av biler, campingvogner, tilhengere, lagring av utstyr etc. er ikke tillatt. Beboere skal benytte parkeringsplass i garasjen. Dette i henhold til borettslagets reglement (del 2, punkt i og j). Brudd på reglementet kan medføre fjerning på eierens bekostning.

Varelevering og kortere parkering utenfor anviste parkeringsplasser og på gjesteparkering tillates, men lengre parkering skal ikke forekomme.

Dette gjelder også parkering rett utenfor inngangsdører, dette skal ikke forekomme da det er til irritasjon og hinder for beboere og nødetater.

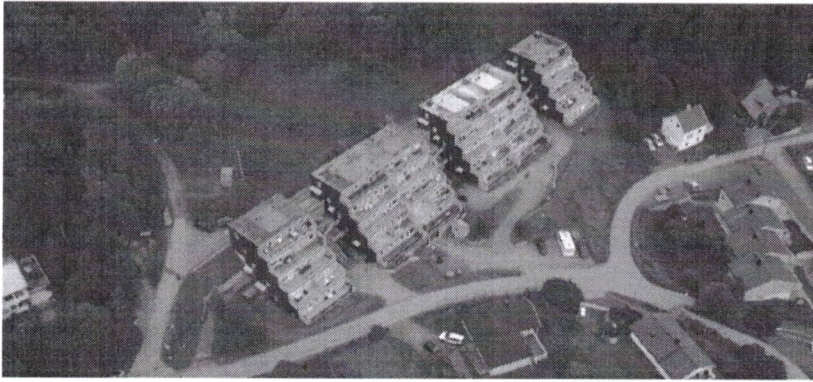
#### **Tilbakemelding fra beboer:**

Det bør presiseres i regelverket for parkering at det er lov å parkere en bil foran postkassene på øvre plan (korttidsparkering).

#### **Svar fra styret:**

Styret ønsker ikke plassering av kjøretøy ved postkassene på øvre plan. Det har tidligere kommet inn klager til oss på kjøretøy som står plassert på nevnte plassering over lengre tid. Unngår vi parkering der så forsikrer vi oss også om at utrykningskjøretøy har enkel tilgang, og kan snu/manøvrere på dette område uten problemet. Styret har derimot ingen innvendig mot at biler parkerer i lommen rett ved trafostasjonen på øvre plan (se bilde under).





**OBS: Dette er også kun for korttidsparkering.**

#### **12.4. Sjøppelhåndtering**

- Matsjøppel skal behandles i egne poser som er finnes i grønn bod ved garasjeport og grønn bod på baksiden.
- Dunk for brennbart avfall skal ikke innhold ting som ikke er brennbart.
- Kartonger behandles som brennbart avfall. Kartonger og esker skal kuttes i små biter. hele kartonger og esker krever stor plass i containeren.
- Nye molok kommer i løper av våren/forsommeren

#### **12.5. Hjemmeside og Facebook**

Borettslaget har egen hjemmeside på [www.terrassen-borettslag.no](http://www.terrassen-borettslag.no). Hjemmesiden vil til enhver tid være oppdatert med borettslagets gjeldende regler og vedtekter. Det legges også ut nyheter fra styret.

Beboere som benytter Facebook kan holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget på [www.facebook.com/terrassenborettslag](https://www.facebook.com/terrassenborettslag)

### **13. Generelle tilbakemeldinger fra beboere**

#### **Tilbakemelding fra beboer:**

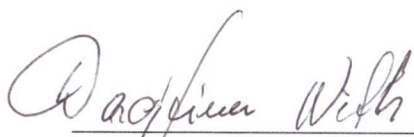
Synes at generalforsamlingen skal foregå som møte hvor andelseierne møter opp. Det kan feks. avholdes på Thon Hotellet. (Andre borettslag og båtforeninger har avholdt møter der, hvor medlemmene er til stede og smittevernreglene blir holdt. tillegg så er det alt for kort varsel som er gitt i innkallingen. Kun 1 uke.

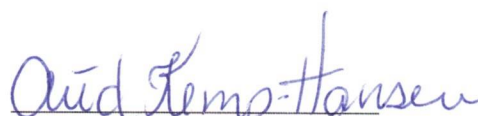
**Svar fra styret:**

Styret har på bakgrunn av dagens smittesituasjon, med en økende smittetrend, vurdert det slik at et fysisk møte er ugunstig. Det ble vurdert slik at det ville bli et lavt oppmøte ved å ha generalforsamlingen i byen.

Når det gjelder tilbakemelding om kort varsel på innkalling, så stemmer ikke det. Selve innkallingen til generalforsamlingen er dette skrivet, hvor kravet er at innkallingen skal sendes ut minst åtte, men ikke mer enn 20 dager før generalforsamlingen skal være. Det er pr. i dag ingen lovbestemt frist for høringsrunden, styret vurderte det slik at 7 dager var tilstrekkelig. Informasjonsskrivet med saksinformasjon og mulighet for tilbakemeldinger ble sendt ut 20. mai med frist for tilbakemeldinger 27. mai kl. 1600.

Frist for innlevering av stemmer var 10.06.21 kl. 1800.

  
Dagfin With  
Protokollunderskriver 1

  
Aud Kemp-Hansen  
Protokollunderskriver 2

Stemmer kontrollert og godkjent av valgkomiteen, 10.06.21:

  
Oddbjørg Pedersen

  
Jorunn Andreassen