

AL TERRASSEN BORETTSLAG

Refera til generalforsamling

Dato 8. juni 2023, kl. 18.00.

Sted: Velferdsrommet

SAKSOVERSIKT

1. Konstituering
2. Årsmelding 2022
3. Styrets kommentar til årsregnskapet
4. Årsregnskap 2022
5. Revisors beretning
6. Godtgjørelse til styret
7. Valg av styremedlemmer
8. Valg av valgkomitemedlemmer
9. Velferdskomite
10. Inkomne saker
11. Informasjon

SAKER

1. Konstituering

1.1. Status frammøtte

Antall frammøtte: 17

Antall fullmakter: 1

1.2. Godkjenning innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er enstemmig godkjent.

1.3. Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Unn Lunde

1.4. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Olaf Hansen

1.5. Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Nr. 1: Gunnar Langmo

Nr. 2: Antonie Grasmo Haugen

1.6. Valg av tellekorps

Vedtak:

Nr. 1: Lillian Strand

Nr. 2: Geir Pettersen

1.7. Godkjenning av dagsorden

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

2. Årsmelding 2022

Forslag til vedtak: Årsmeldingen er enstemmig godkjent.

3. Styrets kommentar til årsregnskapet

Forslag til vedtak: Kommentarer til årsregnskapet er enstemmig godkjent.

4. Årsregnskap 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet er enstemmig godkjent.

Av disponible midler overføres 748.234,- til neste års drift.

5. Revisors beretning

Forslag til vedtak: Revisors beretning er enstemmig godkjent.

6. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår styrehonoraret beholdes uendret på kr 110 000,-

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

7. Valg av styremedlemmer

Leder:	Olaf Hansen (19D)	ikke på valg
Nestleder:	Børge Olsen (15B)	på valg
Styremedlem:	Asle Eide (19F)	har søkt om å fratre
Styremedlem:	Unn Lunde (19C)	på valg

Forslag fra Gunnar Langmo til valgkomitee:
Antonie Grasmø Haugen velges som nestleder.

Styrets kommentar:

Styrets sammensetning bestemmes av styret selv, med styrelederen som leder, som fastsatt i Vedtekter 8-1 (3). Det pågår for øyeblikket en omorganisering av styret. Børge Olsen har bedt om å få redusert sitt engasjement i styret, ettersom han ofte er borte og har mindre tid til å utføre vervet. Olaf Hansen har nå en siste periode som styreleder (valgt for 2 år i 2022). Styret ønsker å sikre en smidig overgang for nye styremedlemmer, og derfor vil den neste perioden bli brukt til opplæring og overføring av erfaring, slik at det nye styret kan fungere optimalt fra starten. Det er av stor betydning at sammensetningen av styret er passende for å forberede Unn Lunde på rollen som ny styreleder fra neste periode i 2024, når Olaf og Børge etter planen vil tre av eller få mindre roller i styret.

Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer:

Leder:	Olaf Hansen (19D)
Styremedlem:	Unn Lunde (19C)
Styremedlem:	Mariann Eriksen (19B)
Styremedlem:	Børge Olsen (15B)

Forslag til vedtak:	Skriftlig avstemming.
Leder:	Olaf Hansen(19 D)
Styremedlem:	Unn Lunde (19C)
Styremedlem:	Antonie Grasmø Haugen (13B)
Styremedlem:	Børge Olsen (15B)

8. Valg av valgkomitemedlemmer

Elin Mikalsen (17A)	ikke på valg
Jorunn Andreassen (13A)	på valg

Valgkomiteens forslag til valg av valgkomite medlemmer:

Elin Mikalsen (17A)
Lillian Strand (15A)

Forslag til 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.

10. Innkomne saker

10.1 Ønsker en redegjørelse i forbindelse med vaktmestertjenester i borettslaget.

1. Hvordan foregikk ansettelsen av vaktmester?
 - a. Annonsering eller direkte kontakt?
 - b. Var jobben lyst ut internt i borettslaget?
 - c. Var det utarbeidet instruks for tjenesten og evt foretatt undersøkelser om hva som er aktuelt?
 - d. Hvor mange timer ligger i avtalen eller er det fast pris på forutbestemte tjenester?
 - e. Er det tilkalling ved behov eller står vedkommende fritt i valg av oppgaver?
 - f. Hva kan evt beboerne benytte han til av oppgaver?
2. Hvor mange søkere var det?
3. Hvorfor ble det ikke sendt ut orientering til beboerne på forhånd før tjenesten ble iverksatt?
4. Det mangler fortsatt orientering om hva som ligger i dette.

Forutsetter at det blir gitt ei skikkelig orientering om dette på generalforsamlingen da jeg vet at det er mange som undrer seg over dette.

Mvh
Gunnar Langmo

Styrets kommentar:

1. Borettslaget har hatt vaktmester i mange år, så ansettelsen av en ny vaktmester var ikke noe uvanlig. Da Dagfinn With sa opp sin stilling, var det behov for å finne en ny vaktmester raskt. Ansettelsesprosessen ble gjennomført med en annonsering på Facebook og en intervjurunde, før Øystein Thomassen ble valgt som den nye vaktmesteren. Styret har myndighet til å håndtere ansettelsesprosessen uten å involvere generalforsamlingen, og det var også en viss hast for å få på plass en ny vaktmester før vinteren.

Det er ingen fast pris for forhåndsbestemte tjenester, men han utfører de oppgavene som er tildelt av styret. For å koordinere arbeidsoppgavene har styret og vaktmesteren en egen app der oppgavene blir tildelt og kvittert ut av vaktmesteren.

Vaktmester utfører oppdrag hos beboere på bestilling. Dette er en ny tjeneste som ble lansert i år, hvor beboere kan bestille vaktmester for utførelse av oppdrag hjemme hos seg. Beboere blir fakturert for denne tjenesten.

2. Det var flere søkere med variert bakgrunn som søkte på vaktmesterstillingen.
3. Borettslaget har hatt en fast vaktmester i flere år, som har vært en stabil ressurs for fellesskapet. I tillegg har det vært en hjelpearbeider som har hatt ansvar for ukentlig rengjøring av fellesarealene. Dessverre har det vært en del utskiftninger i hjelpearbeiderstillingen de siste årene, da stillingen er begrenset til noen få timer i uken og ofte har blitt besatt av skoleungdom. Det har vært vanskelig å beholde dem over lengre tid, da de ofte flytter eller finner jobber med flere arbeidstimer. På den andre siden har vaktmesterstillingen vært stabil, uten noen utskiftninger på flere år.

Ansettelsen av både vaktmester og hjelpearbeider faller under styrets ansvar for daglig drift, og derfor har borettslaget ikke vært informert om disse ansettelsene. Styret har vært ansvarlig for å sikre at borettslagets drift fungerer jevnt, og de har valgt en pålitelig vaktmester for å håndtere de daglige oppgavene. Dessverre har det vært en del utfordringer med å beholde hjelpearbeidere over lengre tid, men styret jobber aktivt med å finne løsninger for å sikre stabilitet og kontinuitet i driften av fellesarealene.

4. Se svar på punkt 1-3.

10.2 Etablering av varmepumper

Vi vurderer å anskaffe varmepumpe til vår leilighet.

Har etablering av varmepumper vært vurdert tidligere av borettslaget, og er det i så fall utarbeidet retningslinjer for etablering?

Hvis det ikke finnes retningslinjer/betingelser for varmepumper, bes styret sørge for at slike utarbeides snarest, og senest innen generalforsamlingen i 2024.

Forslag til vedtak (forutsatt at retningslinjer ikke er utarbeidet):

Styret utarbeider retningslinjer for etablering av varmepumper i Terrassen borettslag snarest, og senest innen generalforsamlingen i 2024.

Mvh Elin Mikalsen og Geir Pettersen

Styrets kommentar:

Styret har vurdert og kommet fram til at varmepumper ikke er en passende løsning for borettslaget. Selv om vi anerkjenner at noen beboere ønsker å spare penger på strømregningen og ta hensyn til miljøet ved å installere varmepumper, har vi identifisert flere utfordringer som kan oppstå ved en slik installasjon i vårt borettslag.

En av de største bekymringene er støyproblematikken som kan oppstå ved bruk av varmepumper. Selv om moderne varmepumper er utviklet for å være stille, kan det være vanskelig å garantere at ingen naboer vil bli forstyrret. Enkelte modeller kan produsere høy lyd som kan være svært forstyrrende, særlig om natten når det er stille ute.

En annen potensiell utfordring med varmepumper er kondensproblematikk. Varmepumper fungerer ved å trekke varme fra uteluften, og i prosessen kan fuktighet i luften kondensere på varmepumpens kjøleflenser. Dette kan føre til at vannet drypper fra varmepumpen og skape fuktighet i området rundt, noe som igjen kan føre til fukt- og muggproblemer i bygningen.

En annen utfordring er estetiske hensyn. Selv om det finnes varmepumper i forskjellige størrelser og utforminger, vil de fremdeles være synlige på utsiden av bygningen. Noen kan finne det uheldig å ha slike installasjoner synlige på fasaden til borettslaget.

Verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven nevner varmepumper spesielt, men generelt sier begge lovene at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for henholdsvis seksjonseiere og andelseiere.

Eierseksjonsloven § 25 andre ledd:

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Borettsloven § 5-11 (1):

Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

Styret vil påpeke at denne saken allerede har blitt behandlet tidligere og har blitt nedstemt. Vi forstår at enkelte beboere kan ha andre synspunkter på denne saken, men det har vært utfordrende å oppnå konsensus i hele borettslaget. Dersom det blir aktuelt å tillate varmepumper, vil dette kun kunne skje dersom borettslaget står for installasjonen og alle leilighetene får samme modell montert. Dette vil være en betydelig investering som vil kreve opptak av lån og økte husleiekostnader.

Styrets innstilling:

Styret tillater ikke installasjon av varmepumper.

Vedtak: Styret innhenter ny informasjon om drift og bruk av varmepumper. Styret utarbeider forslag til retningslinjer for installasjon av varmepumper til neste generalforsamling.

10.3 Kostnader for elbil-lading

Vi har anskaffet lader for elbil, men venter fortsatt på bilen som vi har bestilt. Vi har dermed ikke fått testet laderen ennå.

Styret fastsetter ladeprisen, pt. kr. 2,- pr kWh. Vi vil gjerne vite hvordan prisen beregnes, bla. hvilket strømabonnement som benyttes, maksimal samtidig effekt, eventuelle påslag mm.

Forslag til vedtak:

Styret fremlegger beregningsmetode for ladeprisen.

Mvh Elin Mikalsen og Geir Pettersen

Styrets kommentar:

Det er riktig at prisen for lading av elbil fastsettes av styret i borettslaget. Leverandøren av ladesystemet, Charge365, har en anbefalt minstepris på kr 2 pr kWh. Denne prisen dekker kostnadene for drift av ladesystemet og inkluderer også prisen per kWh for strøm.

Styret vil følge med på eventuelle endringer i strømprisene og regulere prisen i ladesystemet når det er nødvendig. Charge365 er ansvarlige for å måle det nøyaktige strømforbruket på hver lader og fakturere eieren for strømmen som er brukt. Summen som Charge365 fakturerer eieren vil være den som styret har fastsatt.

Borettslaget vil motta månedlige innbetalinger fra Charge365 for den strømmen som beboerne har brukt til lading av elbil. Disse innbetalingene vil dekke strømregningen for ladesystemet i garasjen.

Styrets innstilling:

Styret i borettslaget vil følge nøye med på endringer i strømprisene og ta en vurdering på hvert styremøte om prisen for lading av elbil skal reguleres. Dersom prisen skal reguleres, vil beboere varsles på SMS eller e-post om endringene.

Vedtak: Prisen fastsettes etter selvkostprinsippet. For mye betalt ett år, så settes prisen ned neste år. Dersom det er for lite betalt ett år, så økes prisen neste år.

11. INFORMASJON**11.1 Plasmafilter**

Plasmafilter ble montert i alle leiligheter i 2022, med unntak av noen der oppussing av kjøkken pågikk eller var planlagt. Saken om montering av plasmafilter ble vedtatt ved generalforsamling i 2021.

Plasmafilteret fungerer ved å trekke inn luften fra kjøkkenet og bearbeide den ved hjelp av en elektrostatisk prosess som fjerner partikler, røyk og lukt. Det gir mange fordeler, blant annet bedre luftkvalitet, mindre lukt og mindre spredning av matos i leiligheten. For personer med astma eller allergier kan plasmafilteret være spesielt gunstig, da det fjerner partikler og allergener fra luften.

Imidlertid har det blitt konstatert at i enkelte tilfeller har det blitt montert en ventilator som ikke passer eller er for dårlig for plasmafilteret. Dette kan føre til at filteret ikke fungerer optimalt og ikke fjerner alle partikler fra luften. Styret har også fått informasjon om at enkelte har fjernet plasmafilteret eller ikke montert det i det hele tatt.

Det er viktig å merke seg at plasmafilteret må monteres, da det også har med brannikkerhet å gjøre. Derfor skal ventilasjonsrør ut til kjøkken ikke benyttes og skal blokkeres av brannikkerhetsårsaker.

Samlet sett gir plasmafilteret mange fordeler for leiligheten og beboernes helse. Det er derfor viktig at filteret er riktig montert og brukt i samsvar med anbefalingene fra produsenten. Styret vil fortsette å følge opp saken og informere beboerne om viktigheten av å ha et fungerende plasmafilter i leiligheten.

11.2 Veranda

- Rekkverkene skal ikke benyttes til opphenging av blomsterkasser etc. dette for å unngå skader/merker på rekkverkene.
- Rekkverkene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Utstyr til dette blir utlevert av styret.

11.3 Parkering på fellesarealer

Bruk av fellesarealer til parkering av biler, campingvogner, tilhengere, lagring av utstyr etc. er ikke tillatt, fjernes på eierens kostnad.

11.4 Hjemmeside

Borettslaget har egen hjemmeside på www.terrassen-borettslag.no. Hjemmesiden vil til enhver tid være oppdatert med borettslagets gjeldende regler og vedtekter.

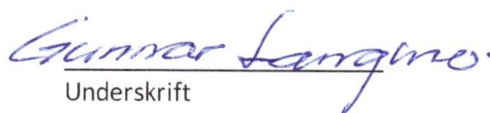
11.5 Facebook

Beboere som benytter Facebook kan holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget på www.facebook.com/terrassenborettslag.

For generalforsamlingen:



Underskrift



Underskrift

Harstad 08.06.23,

Terrassen Borettslag
Styret

Vedlegg:

1. Årsmelding
2. Styrets kommentar til årsregnskapet
3. Kommentarer til årsregnskapet 2022 i AL Terrassen borettslag
4. Årsregnskap
5. Revisors beretning
6. Fullmaktsskjema