

Referat

Generalforsamling 2015

Borettslaget Frostaveien 1

26.03.15

Sak 1 Konstituering

Frammøte ble registrert av styret.

19 av 69 andeler var representert:

04, 07, 10, 18, 20, 23, 25, 28, 35, 37, 38, 39, 47, 51, 53, 54, 55, 56, 59

Møteleder: Ørjan Eikanger (styreleder)
Referent: Vegard Stolpnessæter (nestleder)
Tellekorps: Rikard Snildalsli og Daniel Knutsen
Signering: Solveig Aune og Martin H. Letnes

Innkalling til dagsorden ble godkjent med følgende presiseringer:

- Budsjettet for 2015 omtales, men er ikke vedlagt, ettersom det ikke er til behandling. Generalforsamlingen vedtok et budsjett i 2011 som øker felleskostnadene årlig med 3 % til 2015, for å unngå at egenkapitalen ble oppbrukt.
- Rekkefølgen av behandling av delsakene i 5.3 tas ved inngang til saken.

Generalforsamlingen ble konstituert ved akklamasjon.

Sak 2 Styrets årsberetning

Styreleder gikk gjennom styrets årsberetning.

2014 har i stor grad vært et hvileår når det gjelder større oppussingsprosesser. Av det som har blitt utført nevnes:

- Dugnad
- Nye møbler til takterrassen
- Registrering av loftsboder
- Brannalarmene koblet sammen mellom alle etasjer, og avtale om årlig vedlikehold inngått
- Måling av ventilasjon i alle leiligheter, men ikke funnet løsning på problem med luktsmitte. Styret vil jobbe videre med dette

Den opprinnelige installeringen av ventilasjonssystem ved borettslagets opprettelse kan ha vært mangelfull. Det skal finnes tidligere styrevedtak om dimensjonering av avtrekksviftene i leilighetene, selv om nåværende styre ikke har kunnet finne disse. Styret vil ta opp å støtte andelseieres egen tetting av gliper bak lister i tak med brannhemmende akryl som sak.

Lufttilførselen i ganger og fellesområder oppleves fremdeles som for dårlig av beboerne. Styret har forsøkt innhente forslag til løsning og anbud fra firma, men ennå ikke fått til en løsning.

Arbeidet med takterrassen får bifall som et ekstra godt tiltak fra generalforsamlingen.

Årsberetningen ble godkjent ved akklamasjon

Sak 3 Årsregnskap

Sissel Sagmyr fra Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS gjennomgikk årsregnskapet.

Fra gjennomgangen:

- Regnskapet er gjennomgått og godkjent av revisor Deloitte
- Borettslaget har fått kundeutbytte fra Gjensidige
- Trondheim kommune bidrar nå mer til fellesutgiftene etter justering i 2012
- Avskrivningen av kabel-tv vil bli ferdig neste år
- Norsk heiskontroll har hatt sin toårige inspeksjon i 2014
- GSM-linje er montert i heis grunnet svikt i tidligere analog varsling
- Inntekt for intern kommunikasjonspakke føres nå i en annen post enn «inntekter kommunikasjonspakke»
- Reelt overskudd er på rundt 100 000 kroner, da avdrag lån ikke er et overskudd i den forstand

Sissel Sagmyr gjennomgikk balansen pr. 31. desember 2014. Det var ingen spørsmål til denne.

Årsregnskapet ble godkjent ved akklamasjon

Sak 4 Godtgjørelse til styret og revisor

Styrehonorar er foreslått uendret av valgkomiteen:

- Styreleder kr. 40 000
- Nestleder kr. 17 000
- Styremedlem kr. 8–12 000, avhengig av arbeidsoppgaver i styret og tilgjengelig budsjett
- Møtegodtgjørelse kr. 500 pr. møte for alle som har møtt etter innkalling

Deloitte anbefales beholdt som revisor av valgkomiteen.

Godtgjørelse og revisor ble godkjent ved akklamasjon.

Sak 5 Innkomne saker

Sak 5.1

Spørsmål om utskifting av vindu fra andel 4.

Styreleder informerte om styrets beslutning i 2013, om å primært erstatte vinduer seksjonsvis. Vinduene i 1. etg. mot hovedinngang, og de eldste vinduene i 2. etg. mot Frostaveien 2 ble skiftet i 2013, og den seksjonsvise utskiftingen vil fortsette framover. Forrige styret så for seg 2015/16 som tentativt tidspunkt, om økonomien tillater det. 2014 har vært et hvileår for store utbedringer, og borettslaget sparer opp midler til dette og andre tiltak. Høsten 2015 vil være det tidligste styret kan vurdere fortsettelse av utskifting av vindu og andre tiltak i planen med høy kostnad.

Vindu som er ødelagte eller i særs dårlig forfatning kan tas som strakstiltak, eller prioriteres og tas ved neste seksjonsvise utskifting, selv om vinduet ikke er del av seksjonen som tas. Ved innmelding til styret fra beboere kan vaktmester vurdere hvor snart enkeltvindu må tas.

Sak 5.2

Søknad om kjøp av fellesareal mellom leilighet 309 og 310 fra andel 56.

Dette er en type sak som gjentakende er oppe i generalforsamlingen.

Fellesarealet er det eneste med vindu i en lang strekning korridor lukket i hver ende av branndører. Selv om vindu i 3. etg. ikke er rømningsvei ved brann er dette eneste mulighet for å få luft inn i korridoren, i tillegg til ventilasjonen. Ventilasjonen er som kjent ikke slik den burde vært i bygget, og styret ønsker ikke å støtte at fellesarealet legges ut for salg. Et slikt salg vil også skape presedens for de resterende lignende fellesarealene i bygningsmassen, som jevnt over er plaget med dårlig tilluft og luftgjennomstrømning.

Avstemning om å selge ga følgende resultat:

For: **2** Mot: **17**

Vedtak:

Fellesarealet mellom leilighet 309 og 310 legges ikke ut for salg.

Sak 5.3.1

Søknad om å benytte midlertidig tilleggsareal for leilighet 307 videre, med bakgrunn i Lov om burettslag § 5-11 nr. 2 fra andel 54.

Styret kan, jf. overnevnte paragraf, avgjøre denne type saker selv, men vurderte det slik at de ikke hadde tilstrekkelig kompetanse for å kunne gjøre en skjønnsmessig vurdering, eller innhente slik kompetanse innen generalforsamlingen. I og med at tilbakestilling av tilleggsarealet var oppe til behandling i forrige generalforsamling valgte andelseier å prøve saken for generalforsamlingen.

Bruk av dette tilleggsarealet er en sak som har pågått i flere år og gjennom flere styrer i borettslaget. Den nåværende søknaden må sees i sammenheng med at tiltaket det søkes om alt er gjennomført, om enn av annen årsak og tidshorisont enn det nåværende søknad omhandler.

Avstemning om å benytte tilleggsarealet slik det er i dag med hjemmel i *Lov om burettslag* § 5-11 nr. 2 ga følgende resultat:

For: **19** Mot: **0**

Vedtak:

Knut Ingvar Johnsen kan benytte tilleggsarealet til leilighet 307 slik det er i dag fram til han ikke lenger trenger det. Vedtaket er personlig for Johnsen og arealet skal tilbakestilles når han ikke lenger har bruk for det jf. *Lov om burettslag* § 5-11 nr. 2.

Sak 5.3.1

Saken trekkes av styret etter vedtaket i sak 5.3.1.

Sak 6 Valg av medlemmer til styret

Det skulle velges ett styremedlem og fire varamedlemmer, samt tre medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteen hadde følgende kandidater til verv:

Kandidater til verv som styremedlemm, velges for to år:

- Sine-Mari Sæveraas, L204, gjenvalg (tidligere vara)

Kandidater til verv som varamedlemmer, velges for ett år:

- Kristoffer Vordal, L313, ny
- Ida Marie Gregersen, L220, gjenvalg
- Amund Gjerde Gjendem, L213, gjenvalg
- Per Olav Tverrfjell, L205, ny
- Steinar Barbakken, L201, gjenvalg

Kandidater til valgkomiteen, velges for ett år:

- Siri Brekken, L111, gjenvalg
- Birger Olav Sørebo, L121, gjenvalg
- Jo Ranheim, L225, gjenvalg

Per Olav Tverrfjell trakk sitt kandidatur, og Martin H. Letnes (L113) ble benket.

Valgresultat:

Sine-Mari Sæveraas ble valgt ved akklamasjon som styremedlem.

Det ble holdt skriftlig valg på varamedlemmer, og følgende fire ble valgt (antall stemmer i parentes):

- Amund Gjerde Gjendem (17)
- Ida Marie Gregersen (17)
- Martin Letnes (17)
- Steinar Barbakken (8)

Kristoffer Vordal fikk 6 stemmer.

Kandidatene til valgkomiteen ble valgt ved akklamasjon.

Referatet fra generalforsamlingen 2015 godkjennes:

Solveig Aune

Martin H. Letnes