

Protokoll generalforsamling i Slettaelva borettslag 11.4.2018.

Saksnr:	
	<p><u>Det var innkalt til generalforsamling med følgende saksliste:</u></p> <p>SAKSLISTE:</p> <ol style="list-style-type: none">1. KONSTITUERING<ol style="list-style-type: none">a. Status fram møtteb. Valg av møtelederc. Valg av referentd. Godkjenning av innkallinge. Valg av to andelseiere til å underskrive protokollenf. Valg av to andelseiere til tellekorpsg. Godkjenning av dagsorden 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2017 3. ÅRSREGNSKAP 2017 Revisors beretning 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET 5. Innkommet sak fra Kantarellveien 34. Søknad om bygging av utebod. Se vedlegg. 6. Innkommet sak fra Kantarellveien 72. Søknad om bygging av utebod. Se vedlegg. 7. Innkommet sak fra Kantarellvegen 4. Søknad om innsetting av vindu. Se vedlegg. 8. Innkommet sak fra Kantarellvegen 72. Søknad om bygging av veranda. Se vedlegg. 9. Borettslagets økonomiske situasjon når husbanklånene er nedbetalt. Se vedlegg 10. Valg (valgkomiteens innstilling vedlagt)<ol style="list-style-type: none">a) Styreleder for to årb) Ett styremedlem for to årc) to varamedlemmer for et ård) to representanter til BoNord's generalforsamlinge) to medlemmer til valgkomite

<p>Sak 1/2018</p>	<p>Konstituering:</p> <p>a) Totalt antall stemmeberettigede: 34 representanter + 2 fullmakter, 36 stemmer tilstede under sak 1-4 og sak 9. Fra sak 5 – 8 og sak 10 var det 33 stemmeberettigede.</p> <p>b) Vedtak: Tine Strømsnes er valgt til møteleder</p> <p>c) Vedtak: Lars-André Hanssen er valgt til referent</p> <p>d) Vedtak: Innkallingen er godkjent.</p> <p>e) Vedtak: Edel Hansen og Trond Johansen er valgt til protokollunderskrivere</p> <p>f) Vedtak: Edel Hansen og Trond Johansen er valgt til tellekorps.</p> <p>g) Ønske om å flytte sak 9 tidligere på sakslisten. Vedtak: Dagsorden godkjennes med sak 9 før sak 5.</p>
<p>Sak 2/2018</p>	<p><u>Styrets årsmelding 2017</u></p> <p>Styreleder gikk gjennom styrets årsberetning 2017. Det har vært avholdt 12 styremøter i løpet av 2017, hvor det er behandlet totalt 94 protokollerte saker. Styreleder redegjorde for hendelser det siste året.</p> <p>2017 har vært et «normalår» hvor Idrupsen Byggservice AS har foretatt utskiftinger av defekte dører og vinduer samt foretatt reparasjoner av mindre råteskader og lignende. Allsidig Snekkertjeneste AS har foretatt utbedringer / tettet lekkasjer på til sammen 4 tak. Innleid spesialist foretok visuell kontroll av tak/takstein og piper (beslag, pipehatter etc.) Det ble avdekket flere feil som ble rettet opp.</p> <p>Sommeren 2017 ble også foretatt uttynning av busker og kratt på borettslaget område.</p> <p>Det er nå skiftet bordkledning på 76 vegger i borettslaget. Arbeidet med renovering av vegger er planlagt å fortsette i 2019, da vil borettslagets husbanklån være nedbetalt og laget vil ha økonomi til å fortsette arbeidet uten å ta opp nye lån. Våren 2018 er planlagt befaring for utarbeidelse av tilstandsrapport. Denne skal danne grunnlaget for prioritering/omfang av utbedringsarbeidet i 2019.</p> <p>«Vårdugnad» ble gjennomført med mange deltagere. Borettslaget har ikke egen vaktmester.</p> <p>Det er i 2017 gjennomført «vannsjekk» inne i leilighetene. Det ble her avdekket mange avvik som flere andelseiere fortsatt ikke har rettet opp i. Borettslaget hadde 5 forsikringssaker/skadesaker i 2017 og det må derfor påregnes at forsikringspremiene kan øke på sikt pga dette. Det er viktig å understreke at der det er påvist avvik som ikke blir utbedret vil forsikringen ikke gjelde eller i beste fall medføre avkortning i et eventuelt forsikringsoppgjør.</p> <p>Etter en forutgående prosess ble brøytekontrakten med forrige maskineier sagt opp. Ny avtale ble inngått med maskineier Jan Villy Toften. Brøyting og sandstrøing har fungert tilfredsstillende.</p>

	<p>Styret legger stor vekt på informasjonsarbeid ovenfor andelseierne. Først og fremst gjøres dette gjennom jevnlig infoskriv "Beboerinfo" som legges i postkassene 4-5 ganger i året. På borettslagets hjemmeside slettabo.no finnes bilder, kontaktinformasjon, vedtekter, arkiv med samtlige tidligere utgitte beboerinfoer og annen informasjon om borettslaget. Borettslaget har også etablert en Facebook-gruppe der styret, andelseiere og beboere kan utveksle informasjon.</p> <p>I år har alle av borettslagets andelseiere bortsett fra en levert egenkontrollskjema.</p> <p><i>Årsmelding for 2017 tas til orientering.</i></p>
Sak 3/2018	<p><u>Årsregnskap 2017 og revisjonsberetning:</u></p> <p>Tine Strømsnes fra BONORD gjennomgikk hovedpunktene i årsregnskapet, og konklusjonen i revisjonsberetningen.</p> <p>Vedtak: <i>Årsregnskapet for 2017 godkjennes og borettslagets disponible midler, pålydende kr 3 431 784, overføres neste års drift.</i></p>
Sak 4/2018	<p><u>Godtgjørelse til styret:</u></p> <p>Vedtak: <i>Godtgjørelse til styret for 2018 fastsettes til kr 185 973.</i></p>
Sak 9/2018	<p><u>Borettslagets økonomiske situasjon og fellesgjeld</u></p> <p>Borettslagets husbanklån er i ferd med å bli nedbetalt. Når lånene er innfridd vil borettslaget få betydelige midler «frigjort».</p> <p>Følgende midler vil bli frigjort: 2018: ca. 343 000 2019: ca. 1 974 000 2020: ca. 2 140 000</p> <p>Det budsjetteres med at borettslaget vil ha totalt 4 035 441 i disponible midler ved utgangen av 2018.</p> <p>Borettslaget har behov får å skifte flere vegger i årene som kommer. Totalt gjenstår det 190 vegger. Ved å lånefinansiere en slik investering må borettslaget ta opp et lån i størrelsesorden 40 millioner kroner.</p> <p>En reduksjon i husleien på rundt 5 prosent vil utgjøre en inntektsreduksjon for borettslaget på ca. 300 000 kroner.</p> <p>Styret har bestilt en ny tilstandsreduksjon som skal gjennomføres i juni 2018.</p> <p>Styrets innstilling til vedtak: Styret fastsetter felleskostnadene etter hensyn til borettslagets generelle økonomiske situasjon og vurderinger omkring fremtidig vedlikehold.</p>

	<p>Det ble debattert omkring behovet for umiddelbar utskiftning av resterende yttervegger, samt andre vedlikeholdsbehov i borettslaget. I den forbindelse ble det fremsatt nytt vedtaksforslag fra salen.</p> <p>Vedtak: <i>Styret får ansvar for å utrede kostnadene knyttet til renovering av resterende yttervegger, med mer, og legge dette frem på et beboermøte.</i></p> <p>Vedtatt med 22 stemmer.</p>
Sak 5/2018	<p><u>Søknad om oppføring av utebod</u></p> <p>Andelseier i K-34 har søkt om å få sette opp utebod på 9 m2. Søknad og skisse ble fremlagt. Bodene ble satt opp sommeren 2017 under forutsetning om at bodene måtte fjernes dersom generalforsamlingen ikke godkjenner tiltaket.</p> <p>Vedtak: <i>Generalforsamlingen godkjenner boden slik den er satt opp.</i> Enstemmig vedtatt.</p>
6/2018	<p><u>Søknad om oppføring av utebod</u></p> <p>Andelseier i K-72 har søkt om å få sette opp utebod på 5,5 m2. Søknad og skisse ble fremlagt. Boden ble satt opp sommeren 2017 under forutsetning om at bodene måtte fjernes dersom generalforsamlingen ikke godkjenner tiltaket.</p> <p>Vedtak: <i>Generalforsamlingen godkjenner boden slik den er satt opp.</i> Enstemmig vedtatt.</p>
Sak 7/2018	<p><u>Søknad om innsetting av vindu</u></p> <p>Andelseier i Kantarellveien 4 søker om å få sette inn vindu.</p> <p>Det ble stemt over styrets forslag til vedtak mot et forslag om at det bør settes inn vinduer som er lik naboenes vinduer. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.</p> <p>Vedtak: <i>Slettaelva Borettslag godkjenner innsetting av vindu i Kantarellveien 4 i henhold til skisse datert 3/4-2017.</i> <i>Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse.</i> <i>Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent"</i> <i>Enhver skade eller vedlikeholdsbehov som måtte oppstå som følge av de bygningsmessige endringer som godkjenningen innebærer, er andelseiers ansvar alene å bære kostnadene av. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet.</i></p>

	<p><i>Andelseier må selv søke tiltaket godkjent av Tromsø Kommune. Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier. Kopi av kommunal godkjenning må forelegges borettslaget's styre. Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes inne utgangen av 2020. Enstemmig vedtatt.</i></p>
<p>Sak 8/2018</p>	<p><u>Søknad om bygging av veranda</u></p> <p>Andelseier i Kantarellveien 72 søker om å få bygge veranda.</p> <p>Det ble stemt over styrets forslag til vedtak mot et forslag om at søknaden bør avslås. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.</p> <p>Vedtak: <i>Slettaelva Borettslag godkjenner utvidelse av ca. 11m2 veranda i Kantarellveien 72 slik skissert i søknad av 18.2.2018.. Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse. Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent. Enhver skade eller vedlikeholdsbehov som måtte oppstå som følge av de bygningsmessige endringer som godkjenningen innebærer, er andelseiers ansvar alene å bære kostnadene av. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet. Andelseier må selv søke tiltaket godkjent av Tromsø Kommune. Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier. Kopi av kommunal godkjenning må forelegges borettslaget's styre. Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes inne utgangen av 2020. Enstemmig vedtatt.</i></p>
<p>Sak 10/2018</p>	<p><u>Valg:</u></p> <p>Valgkomiteens representant redegjorde for sine forslag.</p> <p>Geir Fenes enstemmig valgt til styreleder for to år.</p> <p>Lars-Andre Hanssen enstemmig valgt som styremedlem for to år.</p> <p>Jan Eivind Pettersen enstemmig valgt til 1. varamedlem for ett år. Linda Knutsen enstemmig valgt til 2. varamedlem for ett år.</p> <p>Inger Lise Ramstad og Anders Aasheim ble enstemmig valgt til valgkomite for ett år.</p> <p>Generalforsamlingen vedtok enstemmig at styret gis fullmakt til å velge representanter til BONORD sin generalforsamling.</p>

Tromsø, 12.4.2018


Edel Hansen
Protokollunderskriver


Trond Johansen
Protokollunderskriver


Tine Strømsnes
Møteleder