



PROTOKOLL

Generalforsamling i Brattbakken borettslag

torsdag 31. mars, 2022

Møtet ble åpnet av styreleder Bjørn Sveindal som ønsket de fremmøtte velkommen. Generalforsamlingen ble også i år avholdt på Hotel Norge i regi av Sørlandet boligbyggelag, grunnet usikkerheten på hvordan koronasituasjonen ville være. Det var ingen forhåndspåmelding i år og møtet kunne foregå i tilnærmet normale forhold.

Tilstede:

Fra styret

Styreleder Morkelstien		Bjørn Sveindal,
Styrerepresentant Riskestien		Børre S. Møinichen
Styrerepresentant Kantarellstien		Anita Isaksen
Styrerepresentant Morkelstien		David Hamre
Styrerepresentant Musseronstien	2 - 12	Sigurd Nyborg
Styrerepresentant Musseronstien	13 – 36	Eva Lene Skog
Styrerepresentant Kremlestien		Henrik Timenes

Fra Sørlandet boligbyggelag

Arne M. Kristiansen

Antall andelseiere til stede: 39

Antall fullmakter: 0

Antall stemmer: 35

Sak nr. 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder
 Regnskapsfører Arne M. Kristiansen fra SBBL

1.2 Valg av protokollfører
 Maya Larsen

**1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
Sigurd Nyborg**

**Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
Eva Lene Skog**

**1.4 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Godkjent av generalforsamlingen**

Møteleder Arne M. Kristiansen erklærte møtet for lovlig satt og gikk over til sakslista.

Sak nr. 2 Årsmelding

Informasjon fra styret for 2021

Vedtak: *Styrets årsmelding ble tatt til orientering*

Sak nr. 3 Regnskap og budsjett

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet boligbyggelag redegjorde for regnskapet for 2021. Han gjennomgikk de forskjellige notene.

Borettslagets inntekter er i hovedsak husleien. I tillegg er det litt inntekter for leie av parkering og et tilskudd for vedlikehold fra kommunen.

Inntektene er stabile og regnskapsfører skrøt av beboernes punktlighet på innbetaling av husleien.

Driftskostnadene er blitt høyere enn tidligere grunnet vaktmestertjenesten, men på den annen side er personalkostnadene blitt langt mindre.

På vedlikeholdssiden har det blitt tatt et godt tak, da det var helt nødvendig.

Borettslaget har lån i husbanken og i DNB. Begge lånene har gode rentesatser.

Det er borettslagets styre som bestemmer/fastsetter husleien. Styret har valgt å øke lånet istedenfor å øke husleien. Styret har ingen planer om å øke husleien pr.nå.

Budsjettet skal ikke vedtas, kun tas til orientering.

Vedtak: *Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.*

Sak nr. 4 Saker innmeldt fra eierne

Det kom ingen saker til behandling fra eierne.

Sak nr. 5 Saker fra styret

5.1 Videoovervåkning

Borettslaget har videoovervåkning i garasjelegget i Musseronstien og rundt vaktmesteranlegget. Begge disse er satt opp for å dokumentere ev. hærverk.

Styret ønsker også å gjennomføre trafikkteiling i Musseronstien ved hjelp av viltkamera. I den forbindelse ble de kontaktet av en beboer som lurte på lovligheten rundt dette.

Styret har vært i kontakt med datatilsynet rundt dette og fått god informasjon til hva som kan og ikke kan gjøres, og hvordan dette må forankres i borettslaget.

1. All overvåkning bør forankres med et vedtak på generalforsamling med 2/3 flertall.
2. Store motforestillinger fra enkeltbeboere bør hensyntas over flertallet i borettslaget.
3. Videoer kan kun benyttes ved oversending til politiet i forbindelse med lovbrudd. Dvs. at styret/ansatte ikke kan se på videoopptakene. Siden denne saken omhandler tre spesifikke bruksområder av videoovervåkning, må det stemmes over hvert tiltak hver for seg.

Garasjeanlegg Musseronstien

Vedtak: *Videoovervåkingsanlegget blir stående slik at dokumentasjon på lovbrudd kan oversendes Politiet ved behov.*

Vaktmesteranlegg

Vedtak: *Videoovervåkingsanlegget blir stående slik at dokumentasjon på lovbrudd kan oversendes Politiet ved behov.*

Trafikkteiling Musseronstien

Generalforsamlingen mener at trafikken er blitt mye bedre nå med de tiltak som er gjort og ser ingen grunn til ytterligere tiltak. Saken er derfor henlagt.

5.2 Radontiltak

Flere enheter i borettslaget har høye radonmålinger. Den anbefalte grensen er på 100 Bq/m³. Hvis det måles verdier over dette, bør tiltak iverksettes. Slike tiltak er borettslagets ansvar.

«Dersom det konstateres et høyt radonnivå i borettslaget, er det borettslaget sitt ansvar å gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere radonnivået. Dette ansvaret følger av borettslagets vedlikeholdsplikt, noe som medfører at de uheldige seksjonseierne, ikke alene skal være ansvarlig for gjennomføring av tiltak.»

Det er gjennomført en rekke målinger og prøvetiltak de siste årene og det viser seg at radon er et problem i borettslaget hvor enkelte måler verdier opp mot 2000 Bq/m³, men det er også enkelte enheter som har verdier innenfor anbefalt grense.

Prøveprosjekter og mulige tiltak

Det er gjennomført tester både med radonavsug og romventilasjon, og samtidig innhentet en rekke anbefalinger fra forskjellige firmaer på hva som kan gjennomføres av tiltak. Enkelte tiltak kommer i tillegg til målrettede radontiltak, men vil være med på å redusere radonnivået. I all hovedsak gjelder dette utbygging av villavent-løsningen til noe mer moderne som ikke bare er et avsug, men en ventilering med varmegjenvinning og en mer funksjonell kjøkkenvifte. En slik løsning vil både hjelpe på radonnivået samtidig som det vil redusere strømutfordringene. Kostnadene for en slik oppgradering vil være ca. kr. 20.000 pr. enhet. Resultatet av prøveprosjektene viser at radonavsug i de aller fleste tilfeller har god effekt, men at det er noen utfordringer pga. sprekkdannelser i grunnmur. Et slikt tiltak koster ca. kr. 35.000 pr. enhet, gjør ingenting med det generelle innklimaet, men kan isoleres til de enhetene som har høye radonverdier hvor beboer ønsker dette installert. Romventilasjon har den fordelen at det også bedrer innklimaet, men det er større inngrep i boligene og har en kostnad på ca. kr. 60.000 pr. enhet. Resultatene fra testene viser varierende resultater og det er større usikkerhet på effekten av et slikt tiltak sett i forhold til radonavsug. Det er også mer støy forbundet med en slik løsning. *Siden dette gir for liten effekt på radon, er ikke dette et alternativ som radontiltak.*

Vedtak: *Borettslaget dekker radonavsug til beboere hvor radonverdiene er over anbefalt grense og hvor beboer ønsker dette. Beboere som allerede har installert radonavsug vil få refundert andre halvpart av kostnaden. I tillegg oppgraderes villavent-løsningen til en mer moderne løsning med varmegjenvinning. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån for å dekke tiltaket. Det vil lages en egen tiltaksplan på dette og tiltaket vil gjennomføres over flere år.*

Sak nr. 6 Styrehonorar

Styret foreslår for generalforsamlingen at det fastsettes et styrehonorar på kr 285.000,- for styreåret 2021/2022, men det skal trekkes fra kr 115.000,- som ble bevilget ekstra på generalforsamlingen i 2021.

Styret foreslår følgende honorar til valgkomiteen:

Kr 4.000,- til leder
Kr 2.000,- til øvrige medlemmer

Vedtak: *Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 170.000,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt. I tillegg fastsettes honorar til valgkomite på kr 4.000,- til leder og kr 2.000,- til øvrige medlemmer.*

Sak nr. 7 Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak: *Styreleder er ikke på valg. Bjørn Sveindal har 1 år igjen av perioden.*

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak: *Følgende styremedlemmer er valgt:*

*Anita Isaksen, Kantarellstien – Ikke på valg
Eva Lene Skog, Musseronstien – Valgt for 2 år. Gjenvalg
Børre Stoveland Møinichen – Valgt for 2 år. Gjenvalg
Åse Loland Fredheim – Valgt for 2 år. Ny
David Hamre, Morkelstien – Ikke på valg
Sigurd Nyborg, Musseronstien – Ikke på valg*

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak: *Følgende varamedlemmer er valgt:*

*Monica Marcella Gullaksen, Riskestien – Valgt for 1 år. Gjenvalg
Katrine Torvik, Kantarellstien – Valgt for 1 år. Ny
Stig Morten Myre, Musseronstien – Valgt for 1 år. Gjenvalg
Espen Bøgwald, Morkelstien – Valgt for 1 år. Gjenvalg
Margrete Gjerløw, Musseronstien – Valgt for 1 år. Gjenvalg
Fredrik Wasland, Kremlestien – Valgt for 1 år. Ny*

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak: *Følgende ble valgt til valgkomite:*

*Liv K. Nielsen, Kremlestien – Ikke på valg
Frode Råmundsen, Musseronstien – Ikke på valg
Helge Liknes, Riskestien – Ikke på valg
Atle Bergset, Kantarellstien – Valgt for 2 år. Gjenvalg
Bård Raustøl, Morkelstien – Valgt for 2 år. Ny*

Styremedlem Henrik Timenes fra Kremlestien slutter etter 4 år i styret.
Styret takket så mye for hans gode innsats og han fikk overrekket blomster.

Arne M. Kristiansen avsluttet møte og mottok også blomster som takk for godt gjennomført møteledelse.