



PROTOKOLL

Generalforsamling i Brattbakken Borettslag Torsdag 5. april, 2018

Møtet ble åpnet av styrets leder Rolf Mikael Gare som ønsket velkommen.

Tilstede:

Fra styret

Leder	Rolf Mikael Gare
Nestleder/styrerepresentant Riskestien	Vidar K. Olsen
Styrerepresentant Morkelstien	Denice West
Styrerepresentant Kantarellstien	Anita Isaksen
Styrerepresentant Kremlestien	Sindre H. Ellingsen
Styrerepresentant Musseronstien	Eva Lene Skog
Styrerepresentant Musseronstien	Mikael Martinsen

Fra Sørlandet Boligbyggelag

Arne M. Kristiansen

Antall andelseiere til stede:	49
Antall fullmakter	10
Antall stemmer	59

Konstituering

- 1.1 **Godkjenning av fullmakter**
Fullmakt godkjent.
- 1.2 **Godkjenning av innkalling**
Innkallingen godkjent
- 1.3 **Godkjenning av saksliste**
Saksliste godkjent

1.4 Valg av møtets funksjonærer

1.4.1 Møteleder

Styrerepresentant fra Musseronstien Eva Lene Skog stilte som møteleder.

Vedtak: Eva Lene Skog enstemmig valgt.

1.4.2 Sekretær

Forslag: Maya Larsen.

Vedtak: Maya Larsen enstemmig valgt.

1.4.3 Protokollunderskriver

Forslag: Anne Hilde Olsen.

Vedtak: Enstemmig valgt.

1.4.4 Tellekorps

Forslag: Åse Fredheim og Silje Eliassen.

Vedtak: Enstemmig valgt.

Møteleder Eva Lene Skog erklærte møtet for lovlig satt og gikk over til sakslista.

Sak nr. 1 Orientering fra styret.

Det er nå nye regler i henhold til styrets årsberetning og den er ikke lenger påkrevd.

Styret har likevel valgt å ta med standard informasjon, i en orientering fra styret for 2017.

Vedtak: Orientering tatt til etterretning

Sak nr. 2 Regnskap for 2017.

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag redegjorde for regnskapet. Inntektene er stabile og regnskapsfører skrøt av flinke betalere i borettslaget. Han innledet med at regnskapet alltid er en utfordring. Det utarbeides et budsjett som styringsverktøy hvor inntekter og utgifter budsjetteres like store. Det er husleien som er borettslagets inntekt. Den har stått uendret noen år. Den eneste måten å øke borettslagets kapital på er å øke husleien. Regnskapsfører gjennomgikk deretter notene i regnskapet og forklarte litt om hver post.

Regnskapet ble avsluttet med revisors beretning og konklusjonen er at styret har gjort en utmerket jobb.

Det var ellers ingen innsigelser til regnskapet fra salen.

Vedtak: Regnskapet enstemmig vedtatt.

Sak nr. 3 Orientering om budsjett for 2018.

Regnskapsfører informerte om at det er styret som har satt opp og vedtatt budsjettet. Dette blir gjort i september året før, og er satt opp på grunnlag av de tall som var kjente på det tidspunktet. Budsjettet er bare en retningslinje. Inntektene er stabile, men kostnadene vil alltid variere. Vedlikeholdet vil f.eks. være høyere på vår/sommer og mindre på høsten.

Budsjettet er kun et styringsverktøy og skal dermed ikke vedtas.

Vedtak: ***Budsjettforslag tatt til etterretning.***

Sak nr. 4 Informasjon til beboerne.

Styreleder gjennomgikk informasjonen om hva som er gjennomført i 2017.

Noen få saker er ennå ikke helt fullført. Noen vannstoppere gjenstår montert, samt noen få boliger mangler vannsjekken. Vedrørende tiltaket i forbindelse med fjerning av busker som kan gi pærepest, må det muligens fjernes litt mer. Det gjenstår også noen få røde trehus som skal males.

Enkelte beboere har fått anmerkninger fra brannvesenet for feil på pipa. Disse har blitt utbedret.

Radon:

Beboer ønsket temaet som sak, men styret ønsket i stedet å gi en informasjon om emnet.

Styrerepresentant for Kremlestien Sindre Ellingsen informerte om radon.

Radon er en gass som kommer fra grunnen og avgis fra ulike bergarter. Gassen siver inn i husene, er radioaktiv og måles i becquerel.

Ved bygging nå for tiden legges det en radonduk i bunnen som beskytter mot dette. Det ble ikke gjort før. Det som kan være farlig med radon er at gassen kan være kreftfremkallende, primært lungekreft. Sannsynligheten for en ikke røyker på 75 år for å få lungekreft er 0,41%. Ved påvirkning av radongass økes den til 0,53%. Det er ved 200bq. Sjansen øker ved større forekomst av radon. Det hjelper godt å lufte.

Det er høyt radonnivå på Sørlandet.

Brattbakken borettslag har utført et radonprosjekt.

For å få en pekepinn på hvor høy forekomsten er i Brattbakken, er det foretatt målinger og det er montert inn radonavsug i 4 boliger for å se om det bedret seg. Det viste seg at forekomsten ble halvert, litt avhengig av massen under. Radon bør måles om vinteren, det er da konsentrasjonene er høyest.

Borettslaget er ikke pliktig til å sette inn tiltak mot radon.

Borettslaget har allikevel innført følgende tiltak:

-Innkjøp av 2 digitale radonmålere som beboerne kan låne ved henvendelse til kontoret.

-Det er også gjort et styrevedtak: «der andelseier har foretatt radonmålinger og melder inn til borettslaget at det er til dels store radonforekomster i leiligheten, kan det inngås en avtale der det monteres radonsug og borettslaget betaler 50% og andelseier 50% av monteringskostnadene».

Dersom borettslaget skulle ha montert radonsug i alle boligene ville det blitt en stor kostnad og en husleieøkning på rundt 5-600 kr i mnd. Det er heller ikke alle som har høye verdier. Det varierer fra bolig til bolig. Så alle trenger ikke å sette inn tiltak.

En beboer ønsker at radon tas inn i borettslagets vedlikeholdsplikt. Det tas som en styresak om borettslaget skal gå videre med dette, og vil da eventuelt bli tatt som sak på neste generalforsamling.

El-nett til el-biler:

Borettslaget nektet på et tidspunkt flere el-biler. Årsaken var brannfaren. Det er nå nye måter å slukke en eventuell brann i el-bil på og forbudet mot el-bil er nå borte.

Et annet problem er derimot at el-nettet ikke er bygd for ladestasjoner. Det er ikke så mye lading som skal til før strømmen går. Borettslaget har måttet bygge ut nye faser for å øke kapasiteten.

Full oppgradering av anlegget vil kreve mye penger, men tanken om at det bør gjøres på et tidspunkt er der. Styreleder arbeider med å innhente priser fra forskjellige leverandører. Det blir eventuelt å ta den garasjen med størst belastning i første omgang.

På grunn av den nåværende kapasiteten er det viktig at alle som ønsker el-bil søker borettslaget om det. Dette for å ha kontroll.

Vedtak: ***”Informasjon til beboerne” tatt til etterretning.***

Sak nr 5 Fastsettelse av styrehonorar og honorar til valgkomite

Forslag til styrehonorar:

Styret legger med dette frem forslag til styrehonorar. Styrets virksomhet fremgår av årsberetningen og viser at det har vært 13 styremøter.

Styrerepresentantene er også stirepresentanter og arrangerer stimøter og dugnader. Styret foreslår for generalforsamlingen at det fastsettes et styrehonorar på kr 275.000,- for styreåret 2017/2018. Beløpet vil bli fordelt etter vedtak i styret mellom leder, nestleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Vedtak: ***Styrehonorar kr 275.000,- vedtatt.***

Forslag til honorar til valgkomite:

Styret foreslår følgende honorar til valgkomiteen:
Leder kr 4.000,- og kr 2.000,- til øvrige medlemmer.

Vedtak: *Honorar til valgkomite kr 4.000,- til leder og kr 2.000,- til øvrige medlemmer vedtatt.*

Sak nr 6 Sak fra beboer 1

Strøm til rett pris.

I denne saken ble det litt usikkert fra generalforsamlingen om hvordan det skulle avstemmes. Beboer hadde et forslag. Styret hadde et motforslag. Under diskusjonen kom det frem ennå et forslag og avgjørelsen ble derfor at generalforsamlingen i denne saken skulle ha skriftlig avstemming på følgende forslag:

- Forslag 1: Bileier med ladestasjon betaler det faktisk strømmen koster.
- Forslag 2: Ladeprisen for bruk av strøm til lading av el-bil i garasjene i borettslaget settes fra 1. desember 2017 til kr 2,- pr.kwt.
- Forslag 3: Strømpris på kr 1,- + fast påslag. At alle betaler samme administrasjonsgebyr.

Forslag 3 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: *Strømpris på kr 1,- + fast påslag.*

Sak nr 7 Sak fra beboer 2

Vedtak: *Generalforsamlingen sender denne saken i sin helhet videre til styret og ber dem behandle disse sakene.*

Sak b) kortidsparkering.
-Her kom det en del innspill fra generalforsamlingen. Innspillene tas til etterretning av styret ved behandling saken.

Sak nr 8 Valg

Valgkomiteen legger følgende innstilling frem for Generalforsamlingen 2017:

Leder:

Rolf Mikael Gare	Riskestien	2017 - 2019	Ikke på valg
------------------	------------	-------------	--------------

Styremedlem:

Henrik Timenes	Kremlestien	2018 - 2020	Velges for 2 år. Ny.
Siv G. Johannessen	Musseronstien	2018 – 2020	Velges for 2 år. Ny
Sigurd Nyborg	Musseronstien	2018 – 2020	Velges for 2 år. Ny
Denice West	Morkelstien	2018 – 2020	Ikke på valg.
Anita Isaksen	Kantarellstien	2018 – 2020	Ikke på valg.
Børre Stoveland	Riskestien	2018 – 2020	Velges for 2år. Ny.

Vararepresentanter:

Eva Lene Skog	Musseronstien	2018 – 2019	Velges for 1 år. Ny.
Stig Morten Myre	Musseronstien	2018 – 2019	Velges for 1 år. (Gjenvalg)
Tina Hægeland	Kantarellstien	2018 – 2019	Velges for 1 år. (Gjenvalg)
Ann Evy Lauritzen	Kremlestien	2018 – 2019	Velges for 1 år. (Gjenvalg)
Monica M.Gullaksen	Riskestien	2018 – 2019	Velges for 1 år. Ny.
Espen Bøgwald	Morkelstien	2018 – 2019	Velges for 1 år. Ny.

Vedtak: *Valgkomiteen sin innstilling er enstemmig vedtatt.*

Styreleder Rolf Mikael Gare takket Eva Lene Skog for gjennomført møteledelse.

Regnskapsfører Arne M. Kristiansen mottok blomster som takk for god orientering om regnskap og budsjett.

Det var i år 4 styrerepresentanter som gikk av og styreleder takket hver av dem for god innsats og avleverte blomster.

Generalforsamlingen ses herved som avsluttet.

Eva Lene Skog
Møteleder

Anne Hilde Olsen
Protokollunderskriver