



PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLINGEN

JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG TIRSDAG 25.04.2006

Lagets formann, Rigmor Auke, ønsket alle fremmøtte velkommen til generalforsamlingen 2006, Rigmor Auke var møteleder. Styrets sekretær, Roger Engesland, ble brukt som referent.

Etter opptelling var det 28 stemmeberettigede, samt 2 fullmakter. Totalt 30

Det var ingen innvendinger til innkallingen og dagsordren.

1. **Konstituering**

Det var ingen av de stemmeberettigede som hadde innvendinger til innkallingen av årets generalforsamling, så innkallingen anses derfor som lovlig.

Andelshaverne Meta Tømmervik og Inger Hamre Smith ble valgt til å underskrive protokollen

Andelshaverne Terje Moi og Anne Berit Lindekleiv ble valgt til tellekorps.

2. **Styrets Årsberetning**

Møteleder leste opp årsberetningen i sin helhet

Styret

Ingen kommentar fra Generalforsamlingen

Utleie av Grendehuset

Ingen kommentar fra Generalforsamlingen.

Miljøutvalget

Ingen kommentar fra Generalforsamlingen

Info kanalen

Ingen kommentar fra Generalforsamlingen

Husene

Ingen kommentar fra Generalforsamlingen

Årsberetningen for 2005 ble godkjent.

3. Regnskap for 2005

Styret hadde i forkant av generalforsamlingen bedt Øyvind Rosseland fra KOBBS om å komme for å redegjøre for regnskapet.

Rosseland redegjorde for regnskapet, samt revisjonsberetningen fra Pricewaterhouse Coopers i sin helhet. Revisjonsberetningen er vedlagt protokollen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent av generalforsamlingen

4. Budsjett for 2005

Ingen kommentarer fra generalforsamlingen

5. Innkomne forslag

Det var fremlagt søknader fra beboerne, samt 10 forslag herav 1 fra styret for behandling ved årets generalforsamling.

Søknad om oppføring av kvist Jærnesheia 41

Vedtak:

Søknaden ble enstemmig innvilget under forutsetning av at arbeidet utføres fagmessig og at nødvendige godkjenninger innhentes.

Søknad om omstrukturering/utvidelse av parkeringsplass Grend 7

Vedtak

Søknaden ble enstemmig innvilget under forutsetning av at tiltaket ikke påfører borettslaget ekstrakostnader.

Søknad om påbygg Buhusheia 26a

Vedtak

Søknaden ble enstemmig innvilget under forutsetning av at arbeidet utføres fagmessig og at nødvendige godkjenninger

Søknad om flytting av et vindu

Vedtak

Søknaden ble enstemmig innvilget under forutsetning av at arbeidet utføres fagmessig og at nødvendige godkjenninger innhentes

Søknad om å sette inn vindu Buhusheia 22a

Detaljer som tegninger og beskrivelse ble lagt frem for Generalforsamlingen.

Vedtak.

Søknaden ble innvilget med 1 stemme mot. Det forutsettes at det innhentes dokumentasjon og garanti fra teknisk fagkyndige om at det ikke vil påvirke byggets konstruksjon å montere vinduene, samt at arbeidet blir utført av fagfolk. Samtidig forpliktet beboer seg til selv å måtte bekoste eventuelt fremtidig vedlikehold i forbindelse med montasjen og at informasjon om denne vedlikeholdsplikten videreføres av beboer til eventuelle nye eiere av boligen dersom boligen blir solgt. All nødvendig dokumentasjon forevises styret før tiltaket iverksettes.

Forslag til arbeidsrutiner for miljøutvalget

Styrets innstilling.

Styret er uenig i at et flertall av de berørte naboer skal være enige i tiltak som utføres av miljøutvalget. Miljøutvalget er demokratisk valgt av Generalforsamlingen for nettopp å kunne utføre miljørettede tiltak i og på Borettslagets fellesområder. Styret er enstemmig enige i at de berørte beboere bør informeres i god tid før tiltak settes i gang, for å unngå missforståelser eller missnøye.

Styret foreslår ovenfor Generalforsamlingen at miljøutvalget pålegges informasjonsplikt ved større tiltak som berører beboere.

Styret foreslår ovenfor Generalforsamlingen at tiltak som iverksettes ikke trenger flertall av beboernes godkjenning før igangsetting.

Vedtak

Styrets innstilling ble vedtatt med 28 stemmer for og to mot.

Forslag fra beboer om å avslutte samarbeidet med Sør park (vedlegg 7)

Styrets innstilling.

Hensikten ved å skifte parkeringsselskap fra Kristiansand parkeringsselskap til Sør Park, var nettopp med det formål å få beboere til å parkere så utrykningskjøretøy, brøytebiler, renovasjonsbiler etc. skulle sikres fremkommelighet. Parkeringsbestemmelsene er ikke forandret iht. vedtektene satt av Generalforsamlingen, men de håndheves mer effektivt enn tidligere. Styret er av den innstilling at beboere selv skal kunne bestemme hvilke regler som skal gjelde i hver enkelt grend, og kommer av den grunn med et eget forslag til generalforsamlingen som regulerer dette.

Styret foreslår ovenfor Generalforsamlingen at forslaget kastes.

Forslag fra styret om forandring av vedtektene i borettslaget som omhandler parkering

Styret foreslår ovenfor Generalforsamlingen at hver enkelt grend selv kan avgjøre hvilke parkeringsbestemmelser som skal gjelde i hver enkelt grend. Det bør være underskrevet skriv til styret, der flertallet av beboerne ønsker den valgte løsningen. Om ikke flertallet ønsker en ny regulering, bør eksisterende parkeringsbestemmelse følges. Det forutsettes at alle stikkveier holdes frie for hindre/biler så utrykningskjøretøy, brøytemannskap og lignende har klar bane

Vedtak

Generalforsamlingen vedtok at sakene som gjelder parkeringsbestemmelsene bør behandles av ekstraordinær generalforsamling, der alle beboere innkalles på nytt. Det vil da kun være saker som berører parkeringsproblematikken som behandles. Styret sender ut

skriv i forkant med informasjon til alle beboerne, der det oppfordres å komme med forslag til eventuelle forandringer i vedtekter og praksis.

Forslag fra beboer diverse saker

Beboer i Buhusheia 12b, har sendt en del forslag som styret har tatt stilling til punkt for punkt

Styrets innstilling

a) Grendekontaktene er en funksjon som er frivillig og kun ment for at beboere enklere skal kunne samarbeide om felles interesser i grendene. Styrets oppfatning av grendekontaktene er at Miljøutvalget skal kunne ha en person i de forskjellige grendene å forholde seg til ved for eksempel. Dugnader. At grendekontaktene skal ha møterett til styremøtene faller på sin egen urimelighet. Styret foreslår ovenfor generalforsamlingen at forslag a1 og 2 kastes.

Vedtak

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

b) Styrets praksis har vært at alle skriftlige henvendelser til styret behandles ved neste styremøte. Styrets sekretær har praktisert å svare alle henvendelser innen 1 uke etter at brevet har vært behandlet. Om du har opplevd noe annet, er dette beklagelig da styret ikke er kjent med at det er saker som ikke er besvart. Styret ønsker ikke at alle beboere skal sitte på kopier av slike referat da det ofte er saker som er taushetsbelagte og/eller av en slik karakter at ikke alle beboere har behov for å vite detaljer rundt enkeltsaker. Styret prøver å gjøre all relevant informasjon tilgjengelig for beboerne generelt. Styret foreslår ovenfor generalforsamlingen at forslaget kastes

Vedtak

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

c) Styret kan, dersom Generalforsamlingen finner det riktig, tilsikre at borettslaget til enhver tid vil ha brøyte og strø beredskap. Dette vil selvsagt koste borettslaget langt mer enn i dag, men vil forbedre brøytingen betraktelig. Styret vil ikke anbefale en slik beredskap da vinteren i år har vært ekstrem, og kostnadene vil påvirke husleien til hver enkelt beboer dersom dette blir valget. Beboere selv bør være aktive de gangene det er behov for strøing, det er ikke sagt at strøbiler kan komme på 5 minutter de gangene det har vært prekært. Styret har rekvirert strøbiler flere ganger denne vinteren, etter henvendelse fra beboerne. Det er i dag kun en grend som har bedt om ekstra strøkasse, denne er kjøpt inn og vil bli plassert så snart snøen er borte. (på Buhusheia). Dersom det er behov for

flere i borettslaget, kan man henvende seg til styret. Når det gjelder tidspunkt for brøyting, sier det seg egentlig selv at alle områder som brøytes i Kristiansand og omegn ønsker å få dette utført på dagtid. Styret er av den oppfatning i år at brøytingen som er utført er utført så godt som mulig innenfor de rammer som er satt av borettslaget. Det er fullt mulig å gjøre avtaler om brøyting på dagtid, men dette vil også påføre borettslaget store utgifter. For ordens skyld er det Justvik Maskin som sørger for brøyting og strøing av borettslaget. Styret foreslår ovenfor generalforsamlingen at punkt 1,2 og 4 kastes da det vil medføre store ekstrakostnader. Punkt 3 praktiseres allerede i dag.

Vedtak

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

d) Borettslagets styre har hovedansvaret for at Lekeplassene er i slik stand at de tilfredsstillende krav regulert av Norsk lov. Styret har satt den pålagte årlige kontrollen ut til Kobb tekniske etat, da de kjenner lover, regler og krav langt bedre enn borettslagets styre. Miljøutvalget har vært på flere småbefaringer for å tilsikre at lekeplassene ser greie ut. Styret regner med at Miljøutvalget også gjør dette fremover. Om beboere finner at det er fareelementer ved enkelte lekeplasser, oppfordrer styret disse beboerne om å fjerne det som er farlig og/eller rapportere til styret så ekstern hjelp kan bestilles. Styret er enig i at lekeplassene er forbeholdt de minste, men det finnes ikke noen myndighet som kan sette aldersgrense på bruken. Styret foreslår ovenfor Generalforsamlingen at forslaget d2, kastes.

Vedtak

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

e) Styret er helt enige i at beboerne bør holde det pent og ryddig uten for sin bolig, men kan ikke helt se hva Generalforsamlingen her skal vedta. Styret innstiller til at forslaget kastes da det dreier seg om en oppfordring og ikke et vedtak.

Vedtak

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

f) Styret anbefaler Generalforsamlingen å fortsette å praktisere iht. kravene satt av Kristiansand kommune. Det vil være meget vanskelig å pålegge beboere hvor de skal skyte opp fyrverkeri, og enda vannskligere å opprettholde et slik pålegg. Det er også fremmet forslag til bystyret om at fyrverkeri skal totalforbys for salg over åpen disk og dersom dette forslaget går igjennom, vil stort sett problemet løses av seg selv.

Styret anbefaler ovenfor Generalforsamlingen at forslaget kastes.

Vedtak

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

g) I grunnpakken som borettslaget har på TV kanaler, følger det også en del "gratiskanaler". Borettslaget kan ikke velge ut disse kanalene og bytte dem i andre pga. kostnadene dette medfører. Styret har fortløpende vurdert alternativer og kommer til at det vil medføre et mindre bra innhogg i husleien dersom vi velger andre alternativer. Et eksempel er at disney channel koster NOK 8 pr. beboer pr måned, noe som medfører årlig ekstrakostnad på ca. 19000 bare for den ene kanalen. Om vi skal for eksempel over til Canal Digital, var tilbudet borettslaget fikk høsten 2004, ca. 150 NOK pr. beboer, pr. måned. Dette ville tilsvart ca. 30 000 pr. mnd. Og ca. 360 000 pr år. Driftskostnader på TV anlegget ville kommet i tillegg. Styret anbefaler ovenfor generalforsamlingen at forslaget kastes og at de beboere som ønsker andre kanaler, bestiller dette selv gjennom Agder Telenett.

Vedtak

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt. Det kom kommentarer fra beboerne om at enkelte kanaler til tider "detter" ut eller at lyd forsvinner. Styret tar dette videre med Agder Telenett.

6. Styrehonorar for perioden 2005/2006

Valgkomiteen har i perioden bestått av Jurgen Orf og Ingeborg Schumacher.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til styrehonorar ble enstemmig vedtatt

7. Valg

Valgkomiteens forslag til styresammensetning for 2006/2007 ble lagt frem for generalforsamlingen skriftlig.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til styresammensetning ble vedtatt.

To stemte mot kandidatene som ble valgt inn uten at de møtte til Generalforsamlingen. Det ble ikke fremmet benkeforslag så valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

Oversikt over medlemmer og deres verv vil bli lagt ut på infokanalen så snart styret har konstituert seg.

Generalforsamlingen ble hevet ca. kl 22:30

Generalforsamlingen 2006

Roger Engesland
Referent

Rigmor Auke
Møteleder

Inger Hamre Smith
Andelseier

Meta Tømmervik
Andelseier

Til generalforsamlingen i
Jærnes Terrasse Borettslag

REVISJONSBERETNING FOR 2005

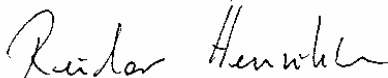
Vi har revidert årsregnskapet for Jærnes Terrasse Borettslag for 2005 som viser disponible midler med kr 1 083 646. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld, og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den Norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for driften av borettslaget i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk
- borettslagets styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Kristiansand, 11. april 2006
PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor