



PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLINGEN

JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG ONSDAG 13. 4.2011

Borettslagets leder, Heidi Handeland, ønsket alle fremmøtte velkommen til generalforsamlingen 2011, Heidi Handeland ble valgt til møteleder. Bror Skrede ble valgt til referent.

Etter opptelling var det 33 stemmeberettigede, samt tre (3) fullmakter. Totalt 36.

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 Guido Kroyer Lopez og Ellen Britt Engelstad ble valgt til å underskrive protokollen

Andelshaverne Frode Granum og Are Garshol ble valgt til tellekorps.

2. Årsberetning 2010

Styrets årsberetning ble gjennomgått. Generalforsamlingen oppfordret styret til å komme med mer informasjon angående miljøutvalgets arbeid og utført vedlikehold ved neste årsberetning.

3. Regnskap 2010

En representant fra Sørlandets boligbyggerlag redegjorde for regnskapet fra 2010. Regnskapet ble enstemmig godkjent av Generalforsamlingen.

4. Budsjettet for 2011

Budsjettet for 2011 ble tatt til etterretning.

5. Informasjon om eiendomsskatt

Generalforsamlingen ba styret innhente fellesutgiftenes fordelingsbrøker for borettslagets ulike leilighetstyper.

6. Innkomne forslag

6.1. Søknad om påbygging Jærnesheia 41.

Søknaden ble enstemmig godkjent av Generalforsamlingen.

6.2. Retningslinjer for trefelling

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt av Generalforsamlingen.

6.3. Økning av garasjeleien

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt av Generalforsamlingen.

6.4. Endring av ordlyd

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt av Generalforsamlingen.

Møteleder/styreleder Heidi Handeland måtte forlate møtet. Nestleder Tommy Hansen overtok møteledelsen i samarbeid med referent.

7. Styrehonorar

Valgkomiteens forslag ble enstemmig vedtatt av Generalforsamlingen.

8. Valg

Valgkomiteens forslag til styresammensetning for 2011/2012 ble lagt frem for generalforsamlingen skriftlig.

Det ble fremmet benkeforslag om Anne-Lene Bøe som kandidat til styret.

Det ble fremmet benkeforslag om Svein Olav Leithe som ny styreleder.

Ved valg av styreleder fikk Svein Olav Leithe 23 stemmer, Heidi Handeland fikk 10 stemmer og en blank stemme ble registrert.

Vedtak: Svein Olav Leithe ble valgt til ny styreleder for Jærnes terrasse borettslag.

Det ble fremmet benkeforslag om Heidi Handeland som styremedlem.

Generalforsamlingen hadde fire kandidater til tre ledige styreplasser. Det ble besluttet å avholde avstemming for en og en styreplass.

Første avstemmingsrunde:

Heidi Handeland: Seks (6) stemmer

Anne-Lene Bøe: Sju (7) stemmer

Are Garshol: Tolv (12) stemmer

Lars Erik Greivstad: Åtte (8) stemmer.

Are Garshol ble valgt til styremedlem.

Andre avstemmingsrunde:

Anne-Lene Bøe: Sju (7) stemmer.

Heidi Handeland: Ni (9) stemmer.

Lars Erik Greivstad: Seksten (16) stemmer.

Lars Erik Greivstad ble valgt til styremedlem.

Tredje avstemmingsrunde:

Anne-Lene Bøe trakk seg under opptellingen.

Heidi Handeland valgt til styremedlem.

Vedtak:

Generalforsamlingen forkastet Valgkomiteens forslag til styresammensetning.

Generalforsamlingen valgte følgende styre:

Svein Olav Leithe: Styreleder	Ny
Tommy Hansen	Ett år igjen
Bror Olav Andreas Skrede	Ett år igjen
Terje Bjorvand	Ett år igjen
Are Garshol	Ny
Lars Erik Greivstad	Ny
Heidi Handeland	Ny

Oversikt over styresammensetningen som nesteleder, sekretær og miljøansvarlig vil bli publisert på internett så fort styret har konstituert seg.

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer og valgkomité ble enstemmig valgt

Svein Olav Leithe tok over møteledelsen.

9. Generell informasjon

9.1. Praktisering av parkeringsreglement.

Generalforsamlingen bemerket at det må skiltes bedre med parkeringsforbud i forbindelse med snømåking.

9.2. Praktisering av byggesøknader.

Ingen merknader.

9.3. Informasjon om fellesdugnader

Ingen merknader.

9.4. Grendekontakter

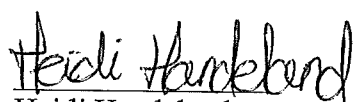
Ingen merknader.

10. Eventuelt.
Ingen merknader.

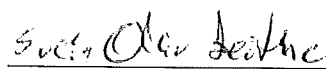
Generalforsamlingen ble hevet ca. kl 21.30

Generalforsamlingen 2011

2.5.2011



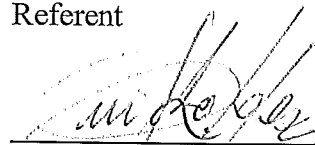
Heidi Handeland
Møteleder



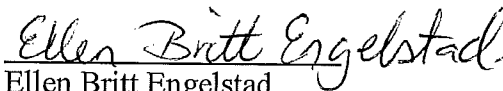
Svein Olav Leithe
Møteleder



Bror O.A. Skrede
Referent



Lopez Guido Kroyer
Andelseier



Ellen Britt Engelstad
Andelseier



Innkalling til generalforsamling i Jærnes terrasse borettslag onsdag 13.4.2011 kl. 18.00 på grendehuset.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsberetninger/-rapporter
 - 2.1. Styrets årsberetning
 - 2.2. Styrets møte- og aktivitetsrapport
 - 2.2. Grendehusrapport
 - 2.3. Vedlikeholdsrapport
3. Regnskap for 2010 ved Sørlandet Boligbyggelag (SØBB)
4. Budsjett 2011 ved Sørlandet Boligbyggelag (SØBB)
5. Informasjon om eiendomsskatt
6. Innkomne forslag
 - 6.1. Søknad om påbygging fra Jærnesheia 41
 - 6.2. Forslag til retningslinjer for trefelling i borettslaget
 - 6.3. Forslag fra styret om økning av garasjeleien
 - 6.4. Forslag fra Sørlandet Boligbyggelag om endring av ordlyd i vedtekter
7. Styrehonorarer
8. Valg
9. Generell Informasjon
 - 9.1. Styrets praktisering av parkeringsreglement
 - 9.2. Styrets praktisering av byggesøknader
 - 9.3. Informasjon om fellesdugnader
 - 9.4. Grendekontakter
10. Eventuelt

Vedlegg 1: Regnskap og budsjett

Vedlegg 2: Husordensregler for Jærnes terrasse borettslag

Vedlegg 3: Fullmakt og navneseddel

Det vil bli enkel servering.

2.3. Styrets møte- og aktivitetsrapport

Styret har i perioden 26.4.2010 – 13.4.2011 bestått av:

<u>Leder:</u>	Heidi Handeland	Jærnesheia 40C	957 55 879
<u>Nestleder:</u>	Tommy Hansen	Jærnesheia 46A	996 02 190
<u>Sekretær:</u>	Bror O.A. Skrede	Jærnesheia 32b	476 04 499
<u>Medlemmer:</u>	Anne-Lene Bø	Buhusheia 22A	404 51 600
	Hans Ludvig Bjerkli	Buhusheia 12B	918 67 854
	Svein Olav Leithe	Jærnesheia 17d	905 43 761
	Terje Bjorvand	Jærnesheia 71c	482 81 192
<u>Varamedlemmer:</u>	Rosa Oyarzun	Jærnesheia 71a	944 89 507
	Ingeborg Schumacher	Jærnesheia 50d	907 99 218
	Jesus Nontanares	Jærnesheia 42a	381 99 189
<u>Valgkomité:</u>	Line B. Nilsen	Buhusheia 10a	451 39 621
	Kirsten Nystad	Buhusheia 4b	481 45 115
	Halvor Brunstad	Jærnesheia 40a	943 32 606

Møte- og aktivitetsrapport:

Borettslagets styre har i perioden bestått av 2(to) kvinner og 5(fem) menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget har 13 tillitsvalgte, inkludert valgkomiteen. Av disse er 6(seks) kvinner og 7(sju) menn.

Det har vært avholdt elleve (11) ordinære styremøter i perioden. Styrets medlemmer har også deltatt på flere befaringer. I tillegg har styrets medlemmer hatt kontakt via e-post, telefon eller har møttes ved behov.

Styret har behandlet saker fremmet av andelseierne og prøvd å løse disse etter beste evne og i samråd med gjeldende lover og vedtekter. I tillegg har styret behandlet saker fremmet av styrets medlemmer. Hovedfokus har vært å behandle henvendelsene fra andelshaverne, samt å fokusere på å holde kostnadene nede.

Borettslaget har i perioden hatt deltidsansatte.

2.3. Grendehuset:

Rapport fra ansvarlig for grendehuset:

Grendehuset har vært utleid 23 ganger siste år. Det har vært benyttet til alt fra konfirmasjoner, barnedåp, til barneselskap og lignende. Grendehuset er allerede en del utleid for tiden som kommer.

Det at gjerdene er fjernet, har medført at det er færre enn tidligere som leier lokalet til arrangement for mindre barn.

Ønsker dere å leie grendehuset, ta kontakt med Kirsten Nystad, tlf.: 481 45 115.

Styret vil informere om at gjerdet ble fjernet for å begrense vedlikeholdsutgifter.

Styret har fått forespørsel fra et barnehagefirma om utleie en kortere periode høsten 2011. Styret er positiv til henvendelsen, og arbeider for tiden med å få til en avtale.

2.4. Vedlikeholdsrapport:

Det har vært utført omfattende vedlikehold i borettslaget siste år. Dører, vinduer og garasjeporter har blitt vedlikeholdt/skiftet fortløpende. På bakgrunn av tilbakemelding fra beboere/andelshavere, rekvirerer styret snekker for befaringer og eventuell utbedring av rapportert problem.

Av større prosjekt har borettslaget sist år foretatt drenering rundt Jærnesheia 13. Asfalteringsarbeidet har også fortsatt, grend 11 og 12 ble asfaltert i 2010.

I tillegg har styret fått flere tilbakemeldinger angående problem med takrenner. Det vil bli foretatt en befaring ut på våren, og basert på denne, vil det bli vurdert å foreta kontroll og vedlikehold av samtlige takrenner i borettslaget.

På grunn av den økende mengden vedlikehold, har styret sett seg nødt til å øke husleia.

3. Regnskap 2010

4. Budsjett 2011

Styret viser til vedlagt regnskap og budsjettforslag (vedlegg 1).

5. Eiendomsskatt 2011 og 2012

I følge taksten er skattegrunnlaget for borettslaget 71 209 000,- For 2011 er eiendomskatten 427 254,-. (Dette skal fordeles på 204 boenheter.) For 2012 antas eiendomsskatten (totalt for borettslaget) å bli i underkant av 500 000,-. De som ønsker eksakt sum for eiendomsskatten for sin leilighet/boenhet, må ta kontakt med Sørlandet Boligbyggelag.

6. Innkomne forslag

Det foreligger en(1) søknad fra beboer, to(2) forslag fra styret og et(1) forslag fra Sørlandet Boligbyggelag.

6.1. Søknad om påbygging av Jærnesheia 41

Detaljer/tegning fremlegges ved generalforsamlingen

Styrets innstilling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne søknaden, da dette er samme type tiltak som er godkjent av tidligere generalforsamlinger. Før bygging påbegynnes, må tillatelse fra kommunen framlegges for styret.

6.2. Forslag fra styret til retningslinjer for trefelling i borettslaget

I borettslagets husordensregler (vedlegg 2) heter det:

"Hugging av Trær

All hugging av trær skal godkjennes av styret før det hugges."

Styret opplever at det felles trær uten at det søkes på forhånd. Vi opplever også at det blir felt mer trær enn det som er godkjent ved søknad.

For å endre på dette, foreslår styret følgende endring i husordensreglene:

"Hugging av trær:

All hugging av trær må forhåndsgodkjennes av borettslagets styre. Ved søknad om trefelling går styret/styremedlemmer på befaring og merker de trærne som det eventuelt gis tillatelse til å felle. Felling av trær som ikke er forhåndsgodkjent av styret, vil medføre et gebyr innkrevd av borettslaget på vegne av grunneier. Gebyrets størrelse vil avhenge av trefellingens omfang."

6.3. Forslag fra styret om økning av garasjeleie

Styret erfarer at det er alt for lite midler til å dekke utgiftene ved vedlikehold av garasjene. Vi foreslår derfor å øke den månedlige leien til 60,- per måned. Dette er i utgangspunktet ikke nok, men siden leien også ble doblet i fjor, ønsker styret ikke å øke leien ytterligere i denne omgangen.

Forslag:

Den månedlige garasjeleien økes til kr. 60,-.

6.4. Forslag fra Sørlandet Boligbyggerlag om endring av ordlyd i borettslagets vedtekter

Siden boligbyggelaget har endret navn til Sørlandet Boligbyggelag, foreslås følgende vedtektsendring i tilknyttede borettslag:

Der det i vedtektene står "Kristiansand og Omegn Boligbyggelag" endres dette til "Sørlandet Boligbyggelag".

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

7. Styrehonorar:

Valgkomiteéns forslag til honorar til Styret og valgkomiteén 2011/2011:

Styreformann		47 000
Medlem	(6 medlemmer, hvert medlem mottar 10 000 for sitt verv)	.60 000

Ekstra utbetalinger til de medlemmene som har større verv i styret:

Nestleder:	+15 000
Sekretær	+20 000
Miljøansvarlig	+20 000

(Dersom to medlemmer deler på et verv, deles ekstra utb. i forhold til arbeidsinnsats, evt. 50/50)

Sum ekstra honorar 2011/2012 55 000

Sum totalt for styrets medlemmer med verv 162 000

Valgkomiteén forblir uendret:

Leder	3500
Medlem	3000
Medlem	3000
<u>Sum</u>	<u>9 500</u>

For Valgkomiteén:


Line Beate Nilsen


Kirsten Nystad


Hallvor Brunstad

8. Valg:

Valgkomiteéns instilling til

Styre og Valgkomité i

Jærnes terrasse borettslag

2011-2012

Styreleder

Heidi Handeland	Jærnesheia 40 c	95755879	På valg
-----------------	-----------------	----------	---------

Styremedlemmer:

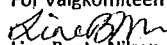
Tommy Hanssen	Jærnesheia 46 a	99602190	1 år igjen
Bror Skrede	Jærnesheia 52b	47604499	1 år igjen
Terje Bjorvand	Jærnesheia 71c	48281192	1 år igjen
Svein Olav Leithe	Jærnesheia 17d	90543761	1 år igjen
Are Garshol	Buhusheia 18c	90565555	Ny
Lars Erik Greivstad	Jærnesheia 30c	99156031	Ny

Varamedlemmer:

Trond Mellemstrand	Buhusheia 10 d	46836313	ny
Ingeborg Schumacher	Jærnesheia 50 d	90799218	1 år igjen
Rosa Oyarzum	Jærnesheia 71a	38199328	1 år igjen

Valgkomiteén:

Line Beate Nilsen	Buhusheia 10 a	45139621	1 år igjen
Kirsten Nystad	Buhusheia 6c	48145115	På Valg
Meta Tømmervik	Jærnesheia 3a	99091917	Ny

For Valgkomiteén

Line Beate Nilsen


Kirsten Nystad


Hallvor Brundstad

9. Generell Informasjon

9.1. Styrets praktisering av parkeringsreglement

Styret mottar en rekke henvendelser angående parkering, for tiden med hovedvekt fra Buhusheia. Vi ønsker derfor å redegjøre for styrets behandling av parkeringssøknader. Styret tar utgangspunkt i tidligere vedtak:

I forbindelse med ekstraordinær generalforsamling mandag 22.5.2006, ble det bestemt at vedtekten angående parkering i borettslaget skulle endres. Bl.a. ble følgende vedtak gjort:

"2). Styre bør ha mulighet til å gi midlertidig fullmakt til parkering ved spesielle grunner(eks. kortvarig sykdom).

Vedtak. Enstemmig enighet i at styret kan, dersom beboere kontakter styret, gi tillatelse til parkering utenfor oppmerkede plasser dersom dette ikke er til hinder for fremkommeligheten for uttrykningskjøretøy, renovasjon etc. (Dette gjelder for eksempel ved bevegelseshemmede, kortvarige sykdom, utførelse av arbeide ved boliger osv). Styret vil da gi ut daterte parkeringsbevis som skal ligge lett synlig i bilens frontvindu.

3). Med tanke [på] mangel av parkeringsplasser, kan styret gi adgang til å parkere i grendene der bilen ikke er til hinder for andre kjøretøyer.

Vedtak: Styret kan gi beboere adgang til å parkere i grendene dersom bilene ikke hindrer fremkommeligheten for andre (eksempelvis egne opparbeidede gårdstun ved boligene). Det forutsettes at styret mottar skriftlig henvendelse fra beboerne som ønsker dette og at styret har vært på befaring før en eventuell godkjenning blir gitt. Innvilget med 30 stemte for, 5 mot."

Basert på disse vedtakene trådte følgende parkeringsbestemmelser for Jærnes terrasse borettslag i kraft med virkning fra 1.7.2006:

"Parkering i borettslaget skal i utgangspunktet kun gjøres på oppmerkede parkeringsplasser, eller i garasjer. Det kan gis tidsbegrenset dispensasjon for parkering i grendene dersom særskilte grunner skulle legges til grunn (bevegelseshemming, kortvarig sykdom, flytting etc.) Ved slike tilfeller skal styret kontaktes.

Av mangel på parkeringsplasser, vil beboere som måtte ønske det, kunne sende søknad til styret om tillatelse til å parkere i "egne" oppkjørsler. Styret plikter da å gå på befaring for å tilsikre at denne type parkering ikke

påvirker fremkommeligheten for øvrige beboere, utrykningskjøretøy eller er en fare for "myke" trafikanter. Lastebiler og busser henvises til parkering ved den store grusplassen, vis a vis grend 3 [og 11]. Tilhengere, campingvogner, båter og lignende skal ikke oppta parkeringsplasser."

I sin behandling av parkeringssøknader har styret valgt å vektlegge følgende i den ekstraordinære generalforsamlingens vedtak: "**styret kan**, dersom beboere kontakter styret, **gi tillatelse til parkering utenfor oppmerkede plasser** dersom dette ikke er til hinder for fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, renovasjon etc. (Dette gjelder for eksempel **ved bevegelseshemmede, kortvarige sykdom, utførelse av arbeide ved boliger osv**)" og "**Styret kan gi beboere adgang til å parkere i** grendene dersom bilene ikke hindrer fremkommeligheten for andre (eksempelvis **egne opparbeidede gårdstun ved boligene**)." (Vår utheving.)

Styret har lagt seg på en restriktiv linje av flere årsaker:

- En opptelling har vist at samlet antall garasjeplasser og oppmålte parkeringsplasser på borettslagets grunn er 303, det vil si 1,4853 parkeringsplass per boenhet. Styret har ved flere anledninger observert at oppmålte parkeringsplasser ikke benyttes og at det er flere garasjer som ikke benyttes til oppbevaring av kjøretøy. I tillegg har det blitt observert en rekke feilparkeringer på oppmålte parkeringsplasser, for eksempel oppstilling av tilhengere, avskiltede biler og lignende.
- Styret ønsker minst mulig kjøring inne i grendene, dette av hensyn til barn og andre myke trafikanter.
- Styret ønsker minst mulig biler inne i grendene for å forhindre at fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, snømåking og søppeltømming blir hindret.

I tillegg har styret sett på nærhet til eksisterende parkeringsplasser, hensyn til naboer og estetiske hensyn ved behandling av søknader gjeldende parkering.

Styret tolker signalene fra den ekstraordinære generalforsamlingen i 2006 som såpass tydelig restriktive når det gjelder parkering, at vi ønsker å forsette dagens praksis i behandling av søknader. (De eventuelt) manglende parkeringsmulighetene burde også være kjent for både gamle og nye beboere i borettslaget.

9.2. Styrets praktisering av byggesøknader

Styret ønsker å presisere følgende: I tillegg til godkjenning hos borettslagets styre, må selvfølgelig alle søknads- og meldepliktige tiltak **også godkjennes av kommunens byggesaksavdeling**.

I forhold til Plan- og bygningsloven er borettslag spesielle. Beboerne regnes ikke som naboer, men som **samboere**. Og det er styret som må uttale seg om byggeplaner, ikke naboer, som tradisjonelt er praksis.

Styret etterstreber å praktisere følgende rutine for byggesøknader:

- Styret mottar detaljert søknad fra beboer/andelshaver. Tegninger må være i korrekt målestokk. Ved større tiltak ønsker styret også uttalelser fra naboer angående tiltaket.
- Ikke meldepliktige tiltak blir eventuelt godkjent av styret, gjerne med betingelser.
- Ved meldé-/søknadspliktige tiltak gir styret eventuelt sin godkjennelse på betingelse av at tiltaket blir godkjent av byggesaksmyndighetene. Det vil bli stilt krav til søknaden om at bygging ikke må igangsettes før godkjenning/tillatelse fra kommunens byggesaksavdeling fremlegges for styret.

Uansett må det presiseres at kun godkjenning fra borettslagets styre ikke er tilstrekkelig for å igangsette tiltak. Det understrekes også at; dersom det gjøres tiltak utover det som er godkjent av styret/kommunens byggesaksavdeling, vil borettslagets styre kreve at tiltaket enten gjøres om til å være i overensstemmelse med godkjent søknad eller settes tilbake i original stand for beboers egen regning.

Det presiseres også at eventuelle endringer kan medføre at beboer får hele vedlikeholdsansvaret og/eller en økning i husleie.

9.3. Informasjon om fellesdugnader

Årets vårdugnad blir 3.5.2011 kl. 17.00.

Årets høstdugnad blir 27.9.2011 kl. 17.00.

Det presiseres at grendedugnader må avholdes før fellesdugnadene. Det kreves også at grendene stiller med hjelpemannskap, kun voksne personer, ved hver grends avfallshaug når komprimatorbilen kjører runden.

Dugnadene vil bli annonsert på borettslagets hjemmeside, <http://www.jtb.no>, infokanalen, borettslagets Facebookside og ved løpesedler og oppslag på postkassestativene.

9.4. Grendekontakter

Styret ønsker å "vekke til liv" grendekontaktfunksjonen og ønsker derfor en tilbakemelding på generalforsamlingen om hvem som er grendekontakt for de ulike grendene. Dette fordi styret ønsker et tettere samarbeid, blant annet i forbindelse med dugnader og sosiale arrangement (som vi planlegger flere av).

Borettslaget er inndelt i følgende grender:


- Grend 1: Jærnesheia 46 – 54
- Grend 2: Jærnesheia 33 – 61
- Grend 3: Jærnesheia 23 - 29
- Grend 4: Jærnesheia 11 – 19
- Grend 5: Jærnesheia 65 – 71
- Grend 6: Jærnesheia 73
- Grend 7: Buhusheia 4 – 6
- Grend 8: Buhusheia 10 – 34
- Grend 9: Jærnesheia 6 – 8
- Grend 10: Jærnesheia 10 – 16
- Grend 11: Jærnesheia 20 – 34
- Grend 12: Jærnesheia 36 – 42
- Grend 13: Jærnesheia 1 - 5

10. Eventuelt

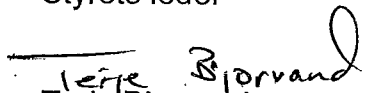
Jærnesheia 30.3.2011

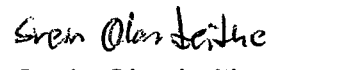
Styret for Jærnes terrasse borettslag 2010/2011

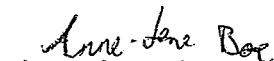

Heidi Handeland
Styrets leder

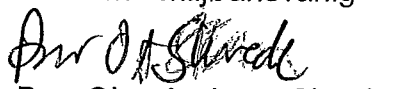

Tommy Hansen
Nestleder


Hans Ludvig Bjerkli
Medlem


Terje Bjorvand
Medlem - miljøansvarlig


Svein Olav Leithe
Medlem – miljøansvarlig


Anne-Lene Bøe
Medlem


Bror Olav Andreas Skrede
Medlem - sekretær