



**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I  
JÆRNES TERRASSE BORETTSLAG  
TORSDAG 17.06.2021 KL 18:00  
På Thon Hotel Parken, Kirkegaten 15**

**På grunn av koronasituasjonen ber vi alle som ønsker å delta på  
Generalforsamlingen om å melde seg på via sms til styreleder på tlf.  
95063293, senest 16.06.2021. vennligst oppgi navn og adresse. Pga smittevern  
og restriksjoner, er det ønskelig at det kun møter 1 person pr. husstand.  
Det vil ikke være noen servering**

## **1. Dagsorden**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Dagsorden                            | side 1.      |
| 2. Konstituering                        | side 2.      |
| 3. Orientering fra styret for 2020-2021 | side 2,3,4,5 |
| 4. Regnskap 2020                        | vedlegg      |
| 5. Budsjett 2021                        | vedlegg      |
| 6. Revisors beretning                   | vedlegg      |
| 7. Saker fra beboere                    | Side 7       |
| 8. Saker fra styret                     | Side 7       |
| 9. Styrehonorar                         | Side 8       |
| 10. Valg av styre                       | Side 9       |

### **Vedlegg**

Kart/plan for El-bil parkering/lading  
Årsregnskap 2020 med budsjettforslag 2021  
Revisors beretning  
Fullmakt til generalforsamlingen

Det gjøres oppmerksom på at dagsorden vil bli fulgt, og at saker som ikke er nevnt i innkallingen ikke vil bli diskutert.

Det vil bli mulighet til å stille spørsmål til styret etter at generalforsamlingen er hevet.

**Styret  
Jærnes terrasse borettslag**

## 2. Konstituering

Første punkt for generalforsamlingen er å velge ordstyrer, referent og tellekorps. Det velges også 2 (to) andelseiere til å signere den ferdige protokollen etter generalforsamlingen.

## 3. Orientering fra styret for 2020-2021

### Styret

Styret har i ovennevnte periode bestått av:

#### Leder

Roger Engesland	Jærnesheia 41	950 63 293
-----------------	---------------	------------

#### Nestleder

Vidar Lynnæs	Jærnesheia 36A	408 53 982
--------------	----------------	------------

#### Sekretær

Stian Veggeland	Jærnesheia 69C	971 73 634
-----------------	----------------	------------

#### Miljøansvarlig

Tommy Hansen	Jærnesheia 46A	996 02 190
--------------	----------------	------------

#### Grendehusansvarlig

Svein Reinton	Jærnesheia 49	976 56 679
---------------	---------------	------------

#### Styremedlem

Wenche Monge	Jærnesheia 47	908 24 984
--------------	---------------	------------

#### Styremedlem

Marianne B. Ljungberg	Buhusheia 4E	480 26 145
-----------------------	--------------	------------

#### Varamedlemmer

Edle Haug	Buhusheia 4A	908 50 264
-----------	--------------	------------

Bente Andreassen	Jærnesheia 13b	986 40 919
------------------	----------------	------------

Kirsten Nystad	Bubhusheia 4 b	965 01 571
----------------	----------------	------------

#### Valgkomité

Kirsten Nystad	Buhusheia 4B	481 45 115
----------------	--------------	------------

Anne Marie Monge	Buhusheia 12A	909 30 415
------------------	---------------	------------

Ann Kristin Johanson	Buhusheia 12C	913 49 891
----------------------	---------------	------------

Jærnes terrasse Borettslag ligger i Kristiansand Kommune. Borettslaget består av 204 boenheter fordelt på eneboliger og rekkehus. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette. Styret har avholdt ti styremøter i perioden, samt vært på en rekke befaringer.

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. Styret har utover dette hatt jevnlig kontakt via telefon, tekstmeldinger og e-post utenom ordinære møter. Styret har også vært i dialog med Sørlandet boligbyggelag i forbindelse med ordinær forretningsførsel, Kristiansand kommune i forbindelse med byggesøknader samt Gjensidige/IF i forbindelse med forsikringsskader.

Hovedfokus for styret i perioden har vært å behandle henvendelsene fra andelshaverne, samt å jobbe for å holde kostnadene under kontroll.

Borettslagets hjemmeside jtb.no har blitt svært bra, og inneholder mye nyttig informasjon for andelseierne. Blant annet finner man en rekke dokumentmaler her, som for eksempel søknadsskjemaer og skademeldingsskjemaer. Vi oppfordrer beboerne til å bruke sida aktivt. Vi har også etablert en SMS-tjeneste for å lette informasjonsflyten til andelseierne.

## **Grendehuset**

Ordningen med å ha egen grendehusansvarlig har fungert bra. Bookingsiden på jtb.no for grendehuset fungerer også fint. Her kan man gå inn og se når det er ledig, og booke det umiddelbart. Lokalet er godt utstyrt, og velegnet til både barnebursdager og andre arrangementer.

På grunn av pandemien har naturlig nok utleiedelen av grendehuset stupt. Siden det i store perioder har vært stengt, og reglene med 10 og 20 personer samlet, gjorde det lite attraktivt da det var tilgjengelig. Så i perioden siden april 2020 har huset vært utleid 9 ganger. Det ble i juni 2020 utført nedvask.

All utleieinfo finnes på <http://jtb.no/grendehuset/>.

## **Kjøp og salg av andeler**

Det har i 2020 vært omsatt 12 andeler i borettslaget

Disse er fordelt på:

Buhusheia: 4 andeler

Jærnesheia 8 andeler

Prispekteret for boligene er stort, laveste oppnådde salgpris for perioden var

kr. 1.690.000, mens høyeste oppnådde salgpris var kr 2.550.000.

Gjennomsnittspris har vært kr 2.057.500.

## **Miljøansvarlig**

Miljøansvarlig har i perioden hovedsakelig tatt hånd om følgende oppgaver.

- Utdeling av maling og vaskemidler
- Befart fellesområder/lekeplasser
- 2 lekeplasser er oppgradert
- Deltatt på befaringer sammen med snekkerne
- Arrangert «koronadugnader» (1 om våren og 1 om høsten)
- Administrert klipping av gress på fellesområder
- Fjerning av trær på utsatte steder
- Oppfølging av arbeidet med sti ned til banen

Miljøansvarlig oppfordrer andre beboere som ønsker å forskjønne sitt nærområde til å søke styret ved miljøansvarlig om tilskudd. Miljøansvarlig vil også i kommende periode være ansvarlig for utdeling av maling til beboere ved behov.

## **Garasjene**

Garasjene i borettslaget er privateide, og kan kun eies av andelseiere. Styret har blitt gitt oppgaven å administrere et eget vedlikeholdsfond som skal dekke forsikring, vedlikehold og reparasjon av bygningsmassen. Tilsvarende som for boenhetene er det garasjeeiers ansvar å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av garasjene, herunder vask og maling av porter og vegger. Det bemerkes at beboere som har endegarasje også har ansvar for kortveggen.

## **Valgkomitéen**

Vi har i perioden sendt ut skriv til alle beboere hvor vi har søkt folk til styre og valgkomiteen.

To andelseiere har meldt sin interesse for å sitte i styret i kommende periode.

Vi har ellers det inntrykk at folk er fornøyd med det sittende styret, og er enige med oss i at de gjør en veldig god jobb.

Vi har hatt 2 møter pluss telefonisk kontakt en del ganger i valgkomiteen, samt telefonisk kontakt med alle styremedlemmer.

Med hilsen valgkomiteen.

## **Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2020**

Vedlikehold

Det har i inneværende periode hovedsakelig vært ordinære reparasjons- og vedlikeholdsoppdrag i borettslaget, etter at vi har vært gjennom et par år med betydelige oppgraderinger. Borettslaget fremstår nå i god stand spesielt med tanke på at boligmassen nå nærmer seg 50 år.

Det er særdeles viktig at beboere som oppdager lekkasjer/skader på boligen, rapporterer dette snarest mulig til styret. Dersom en vannlekkasje/skade ikke meldes fra om, og dette medfører følgeskader på boligen, så vil kostnadene utover reparasjon av skaden bli belastet beboer.

## **Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger**

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne normalt vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene.

I tillegg har styret noen prosjekter som vi jobber med:

- \*Asfaltering av parkeringsplasser/fellesområder
- \*Etablering av ladestasjoner for elbiler
- \*Ferdigstillelse av sti ned til banen
- \*Lette tilgangen til banen for rullestolbrukere
- \*Skifte gjerde rundt banen

Informasjon om fremdrift angående etablering av ladestasjoner for Elbil.

Styret har det siste året jobbet mye med hvordan man skal løse den lovpålagte oppgaven med at alle borettslag må legge til rette for Elbil-lading, samtidig som at kostnadene må holdes på et minimum. Det har vært en møysommelig prosess, der forskjellige godkjenninger måtte på plass, samt innhenting av flere tilbud på entreprisen (graving av grøfter, legging av kabler, etablering parkeringsplasser etc).

Styret har landet på at arbeidet med å etablere ladeplassene må bli i henhold til oppmerkede plasser som vist til i vedlagte kart. Det er en liten endring på planen ved den store parkeringsplassen på Jærnesheia, i forhold til opprinnelig plan. Plassene må flyttes inn mot garasjene på grunn av inn/utkjøring. Dette medfører at trærne og «villnisset» må fjernes/graves opp før entreprenør kan etablere nye parkeringsplasser for Elbil-lading. På Buhusheia vil ladestasjonene bli som planlagt, der hvor kontaineren står (se skisse), men heldigvis kan strømmen hentes fra nærmeste transformator, og man trenger ikke hente strøm fra lekeplassen ved Buhusheia 10/12, som styret først fryktet.

Arbeidet vil starte opp så snart kommunen har godkjent grave-planen, mest sannsynlig allerede i mai.

Når det gjelder selve lade løsningen, hvilken type ladestasjon, hvordan kan man lade, hva det skal koste, hvem som kan stå parkert der, hvor lenge og så videre, er ikke avklart. Det finnes utallige alternativer og muligheter og styret har ikke kommet til det punkt at man har nok grunnlag for beslutning. Andre borettslag er kontaktet for referanser, og flere blir fortløpende kontaktet. Dersom det er beboere som besitter kompetanse på området, ønsker styret at de eventuelt tar kontakt, så man kan tilsikre så langt det er mulig at den beste løsningen blir valgt ved første forsøk.

Det kan se ut som at det er kapasitet i strømmettet til at man kan ha 2 av 8 plasser både på Jærnesheia og Buhusheia, som kan gi mer effekt (raskere lading), men dette er ikke endelig bekreftet.

Ta gjerne kontakt med styreleder dersom det skulle være spørsmål eller om man har kompetanse på området.

#### **4. Regnskap 2020**

Styret viser til regnskapet vedlagt

#### **5. Budsjett 2021**

Styret viser til budsjettforslaget vedlagt

#### **6. Revisors beretning**

Styret viser til revisors beretning vedlagt

## **7. Saker fra beboere**

Det foreligger kun en sak fra beboer for behandling ved årets generalforsamling

### **Søknad fra Natalia og Andrew Frestad i Buhusheia 20A vedr. tak over biloppstillingsplass**

*Se vedlagt søknad*

Styrets innstilling:

Styret har etter befaring avdekket at det er relativt store avvik mellom tegninger og oppsatte mål i søknaden. Disse stemmer derfor ikke med hvordan tiltaket er tenkt utført. Styret anbefaler overfor generalforsamlingen at søknaden avslås, basert på vedlagt dokumentasjon. Styret bemerker ovenfor generalforsamlingen at søknaden kun gjelder taket over biloppstillingsplassen, da beboer allerede har fått godkjent parkering.

Da det som regel kun er en generalforsamling pr år, er det nok ønskelig for søker å få dette behandlet allerede ved dette års generalforsamling. Styret ønsker av den grunn å åpne opp for at beboer kan fremlegge korrekt dokumentasjon i form av målsatte tegninger som viser tiltaket slik det faktisk er tenkt utført. Dersom beboer fremlegger korrekt dokumentasjon, og generalforsamlingen godkjenner tiltaket, anbefaler styret at en slik godkjenning forutsetter at beboer fremlegger kommunal godkjenning til styret, alternativt dokumentasjon på at tiltaket ikke er søknadspiktig ovenfor kommunen, før arbeidet igangsettes.

## **8. Saker fra styret**

Det foreligger ingen saker fra styret for behandling

## 9. Styrehonorar

### Valgkomiteens forslag til honorar til styret og valgkomiteen

Styreleder	76 000
Styremedlem (15 000 pr. medlem)	90 000
Ekstra utbetalinger til medlemmer med spesifikke verv:	
Nestleder	23 000
Sekretær	36 000
Miljøansvarlig	27 000
Webansvarlig	10 000
Grendehusansvarlig	10 000
<b>Sum Styrehonorar</b>	<b>272 000</b>

Valgkomiteen	
Leder	4 500
Medlem	4 000
Medlem	4 000
<b>Sum</b>	<b>12 500</b>



## 10. Valg av styre for perioden 2021/2022

### Styreleder:

Roger Engesland Jærnesheia 41 (på valg)

### Styremedlemmer

Stian Veggeland Jærnesheia 69C (på valg)  
Marianne B. Ljungberg Buhusheia 4E (på valg)  
Wenche Monge Jærnesheia 47 (på valg)  
Vidar Lynnæs Jærnesheia 36A (1 år igjen)  
Tommy Hansen Jærnesheia 46A (1 år igjen)  
Svein Reinton Jærnesheia 49 (1 år igjen)

### Varamedlemmer

Edle Haug Buhusheia 4A (på valg)  
Bente Andreassen Jærnesheia 13B (på valg)  
Kirsten Nystad Buhusheia 4B (på valg)

### Valgkomite

Kirsten Nystad Buhusheia 4B (på valg)  
Anne Marie Monge Buhusheia 12A (på valg)  
Ann Kristin Johansson Buhusheia 12C (på valg)

Styret ved Jærnes terrasse Borettslag 2020-2021

Roger Engesland  
Styreleder

Vidar Lynnæs  
Nestleder

Tommy Hansen  
Miljøansvarlig

Wenche Monge  
Styremedlem

Svein Reinton  
Grendehusansvarlig

Stian Veggeland  
Sekretær

Marianne B. Ljungberg  
Styremedlem

## **FULLMAKT**

NAVN: \_\_\_\_\_

Ovennevnte har fullmakt etter Lov om burettslag § 7-3 punkt 1, til å stemme for meg på generalforsamlingen i Jærnes terrasse borettslag den TORSDAG 10.06.2021 KL. 18:00

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

ANDELSEIER AV LEIL.NR. \_\_\_\_\_

SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved inngangen**

---