

Protokoll fra Generalforsamling 2024

Tid: tirsdag 30.april 2024, klokken 18:00

Sted: TSK-huset (Peder Østlunds veg 11, 7045 Trondheim)

Generalforsamlingen holdes her da Strindbostua p.d.d ikke er godkjent som oppholdsareal.

Protokoll:

1. Konstituering

- Møteleder: Markus Træen
- Innkalling og dagsorden: Godkjent
- Antall andelseiere: 18
 - o Hvorav fullmakter: 1 (Elias Bernhoft)
- Til å signere protokoll: Ida Christine Breivik, Daphne Sibhione Sazo Marchant

2. Årsmelding fra styret

- a. El-anlegg i januar
- b.

3. Årsregnskap/revisjonsrapport

- a. Ingen store endringer i balansen
- b. Regnskap 2023
 - i. Rentene og andre utgifter går opp
 - ii. Hvorfor er budsjett lavere enn faktisk kostnad?
 - 1. Vedlikehold er måttet gjennomføres
 - 2. Skulle vært med i budsjettet
 - 3. Varslet om ekstra lånoptak for piperehab og el-anlegg
 - iii. Er det gjort en vurdering av lånebetingelser?
 - 1. Ja vi er i en prosess med DNB om å få bedre betingelser
 - 2. Har kontaktet mange banker, men ikke alle tilbyr lån til borettslag
 - iv. Underskudd på 900k?
 - 1. Skyldes vedlikehold som ble mye dyrere
 - 2. Dekt med låneopptak
- c. Revisors beretning – Ingen spørsmål
- d. Budsjett 2024
 - i. Økte utgifter med renter, TV og bredbånd, strøm etc.

- ii. Økt styrehonorar grunnet mye arbeid og basert på hva andre borettslag
 - 1. 13 – 1 – 4 (For – blank – mot)
- iii. Vaktmestertjenester er skilt ut fra vedlikehold i budsjett 2024 sammenlignet med regnskap 2023
- iv. Prosess med å bytte leverandør av TV og internett
 - 1. Katrine: Irritert over dårlig service fra Telenor
 - 2. Andre opplever god service hos Telenor
- v. Samme kostnad med møter og tilstelninger
 - 1. Beholder samme grunnet behov for leie av lokaler
- vi. Legge til kostnader med nye lånopptak etter at ting er vedtatt her i dag?
 - 1. Dette er noe vi må legge til som uforutsette kostnader
- vii. Kostnader til felles strøm blir påvirket av vaskekjellere
 - 1. Øke vaskerom-kostnaden? Styret gjør en utredning for å sjekke reell kostnad på dette for å justere opp prisen
 - 2. Går det an å vurdere en annen modell basert på antall brukere? En familie på 5 bruker mer enn en enslig
- viii. Spørsmål om hvorfor husleien er økt 1.1 og ikke etter GF
 - 1. Kostnader øker uregelmessig og kostnader må dekkes
- ix. Avstemming: 16 – 0 – 2 (godkjent)
- 4. Anvendelse av overskudd/dekning av underskudd (tap)
 - a. Dekket av låneopptak
 - b. Ingen spørsmål
- 5. Spørsmål om ansvarsfrihet
 - a. Har styret jobbet på vegne av borettslaget eller har de gjort noe for egen personlig vinning? NEI
- 6. Styrets forslag/innkomne forslag
 - a. Brannteknisk tilstandsanalyse (Norsk Brannvern)
 - i. Kompensasjon for dørlukker (250k): Felles brannvarslingssystem (850k)
 - 1. Jobber med å undersøke hva som må være med og hva som faktisk kan droppes
 - 2. Aalmo påsto at det ikke var bra nok med brannvarslingsanlegget som ble tilbudt av Norsk Brannvern (400k)
 - 3. Tvil om det er krav om brannvarslere inne i hver leilighet?
 - 4. Styret fortsetter utredning av behov/krav
 - a. Sjekk med TBRT for å få en nøytral vurdering etter tilstandsrapporten
 - b. Hør med nærliggende blokker om de har opplevd samme krav

- ii. Nødløsanlegg: Aalmo har kommet med tilbud på 110k
 - 1. Kreves for brannsikkerhet
 - 2. Dukket opp under el-anlegg-utskifting i kjeller og loft at det var flere «svidde» stikk
 - 3. Betviles om dette er nødvendig med en gang
- iii. GF ønsker å bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å stemme over om dette skal gjennomføres
- b. Brannsjikt og bruksendring av loftsleiligheter
 - i. Se vedlegg for detaljer
 - ii. Måtte utføres for å kunne bruke loftsleilighetene
 - iii. Estimert kostnad på omtrent 850k
 - iv. Ikke noe å stemme over, men tatt med for å tillate diskusjon
 - v. Ønske om en breakdown av kostnadene som er gått med til dette (sendes ut til beboere så snart det er på plass)
 - vi. Har styret hatt lov til å gjennomføre dette uten GF sin godkjenning?
 - 1. Vedtekter sier at styret ikke har lov til å inngå avtaler på mer enn 5% av husleien
 - 2. Ønsker bedre kommunikasjon på forhånd for å sørge for enighet og åpenhet til beboere
 - 3. Sjekker videre om dette er grunnet i en høyere lov pga. sikkerhet og nødvendighet
 - vii. Forståelse for at mye må gjøres i et gammelt borettslag, men kunne man laget en vedlikeholdsplan med prioritet for å ha mer forutsigbarhet for beboerne
 - 1. Styret har startet arbeidet med en slik plan, men har ikke kommet i mål enda pga. mangel på tilbud
 - 2. Styret fortsetter arbeidet med denne planen og gjør den tilgjengelig for beboerne så snart det er nok til å presentere (høy prioritet til neste styremøte)
 - 3. Kan bruke eksterne for å lage en slik plan, for å sørge for korrekthet, men kan også bli dyrt
 - 4. Legge fram vedlikeholdsplan på neste (ekstraordinære) generalforsamling
- c. Sykkelgarasje
 - i. Ikke en nødvendighet, men kommet som ønske i flere år grunnet økt sykkeltyveri
 - ii. Uenig i at å bygge inn grøntarealer
 - 1. Da må den også være fin eller bortgjemt
 - iii. Må måle kost-nytte
 - iv. GF mener det ikke er av prioritet på dette tidspunktet
- d. Strindbostua
 - i. Ikke lov til å bruke som oppholdsrom

- ii. Koster for mye å gjøre noe med per nå
- iii. Mest til informasjon mtp. Utleie og slikt
- iv. GF mener det ikke er av prioritet på dette tidspunktet
- e. Kommunikasjonsplan
 - i. Facebook-gruppe: Erfaring med at det ikke brukes nok
 - ii. Sørg for at alt blir hengt i oppgang OG sendt ut på Facebook
 - iii. Enkelt personer kan varsle om at de vil ha papir i postkassen fremfor
 - 1. Laila Grøtta
 - 2. Beate Løkke
 - 3. Trond Bergh
 - 4. Elias Bernhoft?
 - iv. Nettside: Burde rydde opp og fjerne «Aktuelt»
- 7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - a. Lise Dahl (13A) ønsker å stille, men syk
 - i. Avholder valg på ekstraordinær GF senere i år
 - b. Jan-Helge og Mari Solem (antagelse)
 - c. Håper kvaliteten opprettholdes ved et eventuelt skifte også (Katrine skryter)
- 8. Valg av revisor for ett år
 - a. Orkla Revisjon
 - b. Godkjent
- 9. Valg av valgkomite, en fra hvert hus, samt en varamann. Alle for ett år etter forslag fra styret.
 - a. Marcus (15)
 - b. Katrine (13)
 - c. Mona (11)
 - d. Laila (11, varamedlem)

Signering på protokoll

30.04.2024




