

TIL MEDLEMMENE I KROPPANMARKA GRENDELAG BA

I henhold til vedtektene innkalles medlemmene med dette til ordinær generalforsamling
tirsdag 05.06.2018 kl. 19:00
Sted: Grendehuset, Kroppanmarka 189

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Valg av sekretær
- Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps
- Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter
- Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2017-2018

Krav til å avlegge årsberetning som en del av regnskapet er bortfalt ved endring av regnskapsloven av 01.01.2018. Kroppanmarka Grendelag har vedtektsfestet at årsberetning skal behandles på generalforsamling, men på grunn av lovendringen legges denne frem i en annen form enn tidligere år.

Vedlegg til sak nr. 2: Styrets årsmelding for 2017-2018

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2017 HERUNDER:

- a) Godkjenning av regnskap (NB: legges ved usignert pga. trykkkvalitet.
Signert utgave er arkivert hos TOBB)
- b) Disponering av resultat

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR PERIODEN 2017-2018

Styret har gjennom samarbeidet med TOBB fått økt kunnskap om styrets normale oppgaver, ansvar og tidsbruk i boligselskaper.

Det er på det rene at styret i KMGL har en mer omfattende og mer operativ rolle og derfor større belastning enn normalen, samtidig som KMGL har et ekstremt etterslep av oppgaver.

TOBB har med utgangspunkt i sine ca. 600 forvaltningskunder indikert at et totalt styrehonorar for et boligselskap som er sammenlignbart med KMGL varierer fra 500,- til 2000,- pr boenhet pr år.

For å forsvare tiden som benyttes, for å ansvarliggjøre styret og for å øke motivasjonen til mulige styrekandidater anbefaler styret å justere styrehonoraret til et snitt av variasjonene, nærmere bestemt kr 1200,- pr boenhet pr år, tilsvarende 100,- pr boenhet pr måned. Samlet styrehonorar blir da 225 600,-.

5. HONORAR TIL TUNLEDERE I KROPPANMARKA GRENDELAG

Sak fra Marit Wangsholm.

«Jeg foreslår at tunlederne honoreres med en symbolsk sum på kr 1000,- hvert år. Begrunnelse er at det er vanskelig å rekruttere nye tunledere. Et symbolsk beløp som betaling for oppgaven kan bidra til å stimulere flere til å ta på seg oppgaven og det blir enklere å rullere. Oppgaven er i dag frivillig, ulønnet innsats som f.eks. innkjøp, planlegging, møter og søknadsskriving. Ved å lønne tunlederne er også honoraret et incitament til økt fokus på oppgaven»

Styrets innstilling:

Tunledere har en sentral rolle i organiseringen av KMGL, men anerkjennes i liten grad, og det er krevende å rekruttere kandidater til vervene.

Styret anbefaler at grendelaget godtgjør tunledere i KMGL med kr 5000,- pr tun med virkning fra ordinær generalforsamling 2018.

6. ORGANISASJONSFORM (Orienteringssak)

Sak fra styret.

KMGL har fra start feilaktig vært organisert som BA, et samvirkeforetak.

Denne organisasjonsformen opphørte 1.1.2008 med 5 års overgangstid.

Det ble sendt varsel til KMGL fra Brønnøysundregistrene pr brev og via Altinn.

Styret vil ikke spekulere i sannsynligheten for at brev forsvinner fra en låst postkasse i Kroppanmarka, men kan bare konstatere at problemstillingen ikke er håndtert.

KMGL kan derfor ikke foreta nødvendig endring av organisasjonsform uten at det påløper både tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Det er påregnelig at dette vil beløpe seg til flere hundre tusen kroner.

Det er dessuten en løpende risiko for at grendelaget blir begjært tvangsoppløst av tingretten.

Styret foreslår at KMGL forbereder overgang til forening gjennom endring av vedtekter.

Videre foreslår styret at endringen utsettes så lenge som mulig for å utsette den betydelige utgiften som vil komme.

7. ENDRING AV VEDTEKTER

For å forberede kommende organisasjonsform, samt for å etablere en mer normal drift av grendelaget og for å tilfredsstille lovens krav foreslår styret endring av vedtekter. Disse er utarbeidet i samråd med advokat i TOBB. Se vedlegg sak 7.

NB: Vedtaket krever et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

8. GRENDELAGSAVGIFT

KMGL har betydelige kommende utgifter ifbm. dokumentavgift, elbillading, parkeringsplasser, avfallshåndtering, støyskjerming, seksjonering, nødvendige HMS tiltak, og uforutsette hendelser.

For å sikre forsvarlig drift og vedlikehold, for å kunne gjennomføre nødvendige kommende prosjekter samt for å forebygge plutselige endringer av grendelagsavgift i fremtiden anbefaler styret at grendelagsavgiften videreføres som en fast medlemsavgift på 3000,- pr kvartal.

Videre anbefaler styret at avgiften indeksreguleres årlig etter konsumprisindeksen.

NB: Dersom §5. Medlemsavgift i sak 7 vedtas, utgår dette punktet.

9. BUDSJETT 2018

Se vedlegg sak 9.

NB: Dersom §5. Medlemsavgift i sak 7 vedtas, utgår dette punktet

10. LADEPUNKT FOR ELBIL

Sak fra Mosa Alhussiny og Farah Elkahfadj. Se vedlegg sak 10.

11. TILLITSVALGTE I KROPPANMARKA GRENDELAG

Sak fra styret.

Teknologiske nyvinninger og endringer i beboernes behov gjør at det må være en løpende vurdering hvordan forvaltning av felles eiendommer organiseres.

Det er i 2017 investert i nye moderne utelys som reduserer strømforbruk og begrenser behovet for overvåking og vedlikehold.

Styret anbefaler at grendelaget ikke viderefører tillitsvervet som lysansvarlig for utvendig belysning.

12. VEGETASJON

Sak fra Andreas Buarø, Kroppanmarka 90.

Det stilles forslag om å få laget en handlingsplan for hvordan rydding av skogen (på nedsiden) kan gjennomføres.

13. OPPGRADERING TRAPPER

Sak fra Håkon Alstad, Kroppanmarka 179.

«Hei. På vegne av oss i Kroppanmarka 90 og flere på rekka langs vegen, ønsker jeg å legge til saken om skogen (på nedsiden) på agenda. Vi ønsker å få laget en handlingsplan for hvordan rydding av skogen kan gjennomføres.»

14. VALG

Styrets kapasitet er sprengt.

Det er en rekke presserende oppgaver samt gamle uløste problemstillinger som må håndteres. For å kunne forvalte fellesskapets eiendommer og fellesskapets ansvar på en forsvarlig måte foreslår styret å utvide styret med en person slik at styret heretter består av 6 personer.

Det er også styrets oppfatning at arbeidet i styret best ivaretas ved at styret konstituerer seg selv etter valg på generalforsamling. Dersom vedtektenes § 8 vedtas skal det i dag velges *styremedlemmer*, og styret konstituerer seg selv i et styremøte i etterkant av generalforsamlingen.

I dag foretas det valg på hhv leder, nestleder, tunsjef, sekretær og styremedlem, og dette kan være begrensende for hvem som er kvalifisert og hvem som er villig til å tiltre et verv. Vervet som nestleder har heller ikke noe juridisk ansvar utover det som andre styremedlemmer har.

For å senke terskelen for å stille til valg som styremedlem, for å utnytte kunnskapene og egenskapene til det enkelte styremedlemmet samt for å justere arbeidsfordeling etter behov foreslår styret at vedtektene definerer styret som bestående av hhv styreleder og styremedlemmer.

Det skal velges:

2 styremedlemmer for 2 år

på valg:

Richard Skog
Rune Bergvin

Valgkomite for 1 år

på valg:

Kine Bjerkan
Wenche Fredagsvik

Valgkomiteens innstilling:

Nestleder:

- Richard Skog, nr 147
- Elling Lorentzen, nr 22

Tunsjef:

- Rune Bergvin, nr 155 (?)
- Eilin Garay, nr 81

Nytt styremedlem:

- Marianne Bagron, nr 105
- Elling Lorentzen, nr 22

Etter den formelle delen av møtet er over inviterer styret til beboermøte.

Her vil styret blant annet snakke om dugnader; Både for at alle medlemmer skal finne mulighet til å delta på dugnad og for at vi på dugnad skal ha mulighet til å gjennomføre mest mulig av nødvendig vedlikehold, foreslår styret at det etableres en fjerde dugnad der vi gjennomfører mindre prosjekter. Oppgavene på denne dugnaden vil variere fra gang til gang.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

På generalforsamlingen har hver andelseier/husstand en stemme. Andelseierne kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av en annen andelseier eller husstandmedlem. En andelseier/husstand kan bare møte med en fullmakt.

Innkalling er distribuert til alle medlemmer tirsdag 22. Mai 2018 som nyhetsartikkel på <http://kroppanmarka.no>, som papirkopi i postkasser og til info på Facebookgruppa Kroppanmarka Grendelag

Trondheim 22.05.2018

KROPPANMARKA GRENDELAG BA

Styret

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2017-2018

For perioden 14. mars 2017 til 5. Juni 2018.

1 Generelt

Styret i Kroppanmarka Grendelag BA (KMGL) har i perioden bestått av:

Styreleder: Halvor Holder
Styremedlem: Richard Skog
Styremedlem: Rune Bergvin
Styremedlem: Thrine M. Broch
Styremedlem: Yngve Erlandsen

I løpet av perioden er det avholdt 17 styremøter og 6 dagmøter med TOBB Eiendomsforvaltning i tillegg til andre eksterne møter, arbeidsmøter og befaringer.

Generalforsamling 2018 er forsinket etter eksisterende krav i vedtekter. Styret vil herunder bemerke at vedtektene er svært begrensede ifht lovens krav om generalforsamling innen 30 juni.

På grunn av de presserende problemstillingene knyttet til sak 6 om organisasjonsform samt at regnskap ikke forelå før i april vurderte styret det totalt sett som minst negativt å utsette generalforsamling til nødvendige saker kunne behandles under ett.

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Kroppanmarka Grendelag BA for 2017. Det bemerkes at denne årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

2 Kommunikasjon styre-medlemmer

Styret ønsker at alle henvendelser til styret skal skje via e-post til medlemmer@kroppanmarka.no eller til Kroppanmarka Grendelag BA, C/o Tobb Eiendomsforvaltning AS, Postboks 2424 Torgarden, 7005 Trondheim

KMGL har en gruppe på Facebook hvor beboere kan drøfte relevante saker. Denne er et supplement og erstatter ikke andre kommunikasjonskanaler. Saker som skal besvares må sendes til epost eller postadresse.

Kommunikasjon fra styret ifbm generalforsamlinger har tradisjonelt vært distribuert på papir.

For å begrense arbeidsmengden med kopiering og distribusjon, samt for å redusere kostnader, vil kommunikasjonen med virkning fra og med referat etter generalforsamling 2018 utelukkende foregå til registrert(e) epost adresse(r).

3 Historisk dokumentasjon

Styret har store og viktige prosjekter der historisk informasjon er avgjørende.

Samtidig må styret erkjenne at vi besitter veldig begrenset dokumentasjon.

Styret i KMGL hadde tidligere en safe der viktige dokumenter ble oppbevart. Denne og innholdet er rett og slett forsvunnet.

KMGL hadde også tidligere en PC med viktig dokumentasjon. Denne er formatert slik at ingen informasjon er tilgjengelig.

Styret vil ikke spekulere i årsaken til at så mye og så viktig dokumentasjon er utilgjengelig, men erkjenner at dette er avgjørende i styrets arbeid i visse saker.

Dersom det finnes beboere i KMGL, herunder tunledere, tillitsvalgte, styremedlemmer eller andre, som besitter informasjon om tidlig styrearbeid oppfordrer vi disse til å kontakte styret på medlemmer@kroppanmarka.no, evt. til styreleder i nr. 171 eller til 45475727.

4 Organisasjonsform for Kroppanmarka Grendelag

KMGL har siden 1985 feilaktig vært organisert som BA, et samvirkeforetak. Denne organisasjonsformen opphørte 1.1.2008 med 5 års overgangstid.

Kroppanmarka Grendelag BA kunne i overgangsperioden fra 2008 til 2013 endre organisasjonsform til realsameie eller huseierforening uten ekstrakostnader. I denne overgangsperioden innvilget departementet amnesti for både tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Det ble sendt varsel og purringer til KMGL fra Brønnøysundregistrene pr brev og via Altinn.

Styret vil ikke spekulere i sannsynligheten for at brev forsvinner fra en låst postkasse i Kroppanmarka, men kan bare konstatere at problemstillingen ikke er håndtert.

KMGL kan nå derfor ikke foreta nødvendig endring av organisasjonsform uten at det påløper både tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Det er påregnelig at dette vil beløpe seg til flere hundre tusen kroner.

Det er dessuten en løpende risiko for at grendelaget blir begjært tvangsoppløst av tingretten.

Styret foreslår at KMGL forbereder overgang til forening gjennom endring av vedtekter.

Videre foreslår styret at endringen utsettes så lenge som mulig for å utsette den betydelige utgiften som sannsynligvis vil komme (ref. sak 6).

5 Dugnader

KMGL har et vedlikeholdsansvar for alle fellesarealer og all felles bygningsmasse, herunder parkområder, garasjer, grendehus, boder, veier, strøm, vann og avløp.

Det har tradisjonelt vært arrangert tre dugnader pr år, herunder en vårdugnad og en høstdugnad. Tiden på disse dugnadene går i hovedsak med til forefallende arbeid som kosting, håndtering av fallsand, montere fartsdumper osv. I tillegg arrangeres det en dugnad for garasjespyling.

Det er en løpende vurdering om oppmøtet er tilstrekkelig til å dekke behovet for vedlikehold eller om fellesskapet må leie tjenester med tilhørende økning av kostnader for den enkelte.

For å forebygge unødig økning av felleskostnader foreslår styret justering av dugnadsarbeid, se under punkt om beboermøte etter generalforsamlingen.

6 Eiendomsgrenser

Det ble i 2017 besluttet en modell for å regulere bruk av fellesområder i Kroppanmarka.

Etter at styret videreførte arbeidet har det åpenbart seg problemstillinger som kompliserer og forsinker håndteringen av saken.

Det viser seg at tidligere styresammensetninger har godkjent eksklusiv bruk av fellesarealer uten at dette er forankret i generalforsamling.

Slik praksis er ulovlig.

Styret har søkt juridisk veiledning og konklusjonen er at slike godkjenninger ikke er bindende for KMGL i dag.

Arbeidet vil derfor videreføres men med en forsinket fremdrift.

7 Vedlikeholdsprosjektet (Garasjer og asfaltering)

Vedlikehold av garasjer er slutført, men med et overforbruk ifht budsjett. I garasje 1 vedvarte problematikken med kondensering og dette ble løst ved montering av undertak som hindrer at kondens drypper på parkerte biler.

Planlagt reasfaltering er ikke gjennomført som planlagt.

Nødvendig overforbruk på vedlikehold av garasjene samt påkrevde reparasjoner i grendehuset etter vannskader gjorde det umulig likviditetsmessig å gjennomføre planlagt asfaltering i 2017.

I tillegg har arbeidet med å regulere bruk av fellesarealer utvidet budsjettet, slik at det fremdeles ikke er mulig å gjennomføre prosjektet som tidligere forutsatt.

Blant annet for å gjennomføre nødvendig asfaltering foreslår styret økning av medlemsavgift, se sak 8 fra styret.

8 Grendehuset

Styret har slutført arbeid med oppussing av grendehuset og skadesanering etter vannskader.

Grendehuset var på nytt klart for bruk fra 18.05.2017.

Etter endt oppussing ble det imidlertid klart at grendehuset i sin helhet var ulovlig for utleie pga. manglende rømningsveier.

Dette ble løst ad hoc ved å sette inn en ny dør i 1 etg.

Grendehuset var opprinnelig bygget med bruksrett / rømningsveier gjennom tilstøtende eiendom. Denne bruksretten ble på et tidspunkt slettet av en person med signaturrett for Grendelaget, og grendehuset har i sin helhet vært ulovlig for forsamlinger siden pga. manglende rømningsveier.

Bruk av underetasje er fremdeles ulovlig.

9 Brøyting og strøing

Det er fornyet avtale om brøyting og strøing i et år til vår 2018.

Skader som blir påført ved brøyting, skal meldes om til medlemmer@kroppanmarka.no, eller til Kroppanmarka Grendelag BA, C/o Tobb Eiendomsforvaltning AS, Postboks 2424 Torgarden, 7005 Trondheim.

Styret håndterer dette med brøyter etter endt sesong.

10 Vegetasjon

Det er i 2017 besørget beskjæring av vegetasjon langs Fossestuvegen for å medvirke til oversiktlig trafikkavvikling i området, samt muliggjøre løpende vedlikehold med vanlig håndredskap.

Det har kommet innspill til styret om at vegetasjon nord for Fossestuvegen begrenser utsikten for boliger som har utsyn i denne retningen. Dette arealet er privateiet og grunneier har ingen umiddelbar motivasjon for å bidra til bedre utsyn.

Styret vil videreføre dialogen med grunneier for å finne en minnelig løsning på problemstillingen.

11 Trafikk

Etter vedtak på OGF 2017 er alle innkjøringer merket med fartsgrense 10 km/t.

Bommer ved innkjøringer til fellesområder fungerer ikke tilfredsstillende vinterstid. Styret har bestilt service på bommene for å avhjelpe problemet.

KMGL har område-skilt ved innkjøringene i øst og vest. Disse er såvidt slitt at de ikke lenger tjener sin funksjon. Styret planlegger å montere nye skilt samt at det monteres skilt ved alle innkjøringer for å optimalisere trafikkflyten i området.

Styret har søkt Trondheim Kommune om fartsdempere i Turistveien for å bidra til best mulig trivsel for medlemmer som bor i tilknytning til gaten. Det er gjennomført fartsmålinger og disse kvalifiserer ikke til investering i fartsdempere.

Det viser seg videre at monteringen av nødvendige trafikkskilt ikke var tilfredsstillende ved at flere av skiltene har endret orientering etter påvirkning av tele. Styret vil bestille ny montering av skiltene det gjelder.

12 Parkering

Det ble 01.01.2017 innført ny forskrift for parkering "Forskrift om vilkårs-parkering for allmennheten og håndheving av privat parkeringsregulering". Den nye forskriften medførte endringer i forhold til dagens privatrettslige parkering. I tidsrommet 1/1-17 - 1/1-18 var det en overgangsordning som muliggjorde at «gammel ordning» kunne praktiseres i perioden.

De nye reglene har etter 1.1.2018 dessverre gjort det umulig å håndheve parkeringsbestemmelsene. Bestemmelsene vil umiddelbart og uten nærmere beskjed håndheves når grendelaget har juridisk dekning for å gjennomføre dette.

Styret har bestilt skilting som påkrevet i det nye regelverket, men pga. ventetid er dette ennå ikke gjennomført.

13 Hjemmesider

Styret har besluttet og iverksatt utvikling av nye hjemmesider.

Intensjonen er blant annet å gjøre mer og tydeligere informasjon tilgjengelig for beboere, forbedre kommunikasjonen mellom styret og beboere samt forenkle prosesser rundt leie av grendehus og parkeringsplasser. Mer informasjon om dette kommer når løsningen er klar for lansering.

14 Støyskjerming

Styret har utarbeidet og sendt søknad til kommunen om støyskjerming mot Fossestuvegen og Okstadvegen.

Denne søknaden er avvist, og videre tiltak for å begrense støy må derfor finansieres av KMGL.

Kroppanmarka 2-34 har støyskjerming mellom sine eiendommer og Fossestuvegen. Denne støyskjermingen er bekostet og oppført av medlemmene som er berørt og disse er derfor selv ansvarlig for vedlikeholdet.

15 Låsesystemer

Grendelaget har systemlåser som dekker garasjelegg og grendehus.

Etter kontroll viser det seg at flere dusin masternøkler er på avveie.

Styret har derfor besluttet og bestilt elektronisk lås til grendehuset. Elektroniske låser til øvrige fellesområder er vurdert som for kostnadskrevende men vurderes fortløpende.

16 Boder

Det har vært praktisert at beboere er ansvarlige for vedlikehold av egne boder, altså boder som man har bruksrett til, som er plassert på fellesareal.

Styret har søkt juridisk veiledning, og det er klart at dette ikke er lovlig praksis.

Vedlikehold av felles eiendom er uten unntak felles ansvar.

17 Lading for elbiler

Andelen elbiler er økende og KMGL bør på et tidspunkt legge til rette for lading av elbiler i nabolaget.

Tidligere styre presenterte 2 ganger løsning og finansiering for dette men fikk ikke nødvendig oppslutning.

Det kommer imidlertid stadig bedre løsninger, og andelen medlemmer som ønsker el-bil øker.

Styret vil på generalforsamling presentere to alternative løsninger:

- 1) Forberedelse for installasjon av ladere ved alle garasjeplasser.
- 2) Etablering av ny utendørs parkeringsplass med hurtigludere

18 Utskifting av lyshatter

Det er i 2017 skiftet lyshatter over hele området for å

- redusere strømforbruk
- redusere behov for vedlikehold
- gi bedre lys for områdene som er berørt

Ettersom nye lyshatter begrenser arbeidet med å skifte lyspærer vesentlig, foreslår styret å avvike vervet som lysansvarlig, se sak 11.

19 Avtale elektriker

Styret har etablert rammeavtale med elektriker, samt avtale til beboere. Avtalen gir redusert pris på utskifting av sikringskap og reduserte priser på elektriker arbeid.

20 Grendelagsavgift og låneopptak

Drift og vedlikehold av KMGL har vært underfinansiert siden oppføring i 1985.

Selv helt påregnelige kostnader som reasfaltering etter 30 år er umulig å gjennomføre uten ekstraordinær finansiering.

I tillegg har KMGL potensielt vesentlige kommende utgifter ifbm dokumentavgift, elbillading, parkeringsplasser, avfallshåndtering, støyskjerming, seksjonering, nødvendige HMS tiltak, og uforutsette hendelser.

For å sikre forsvarlig drift og vedlikehold, for å kunne gjennomføre nødvendige kommende prosjekter samt for å unngå flere plutselige endringer av grendelagsavgift i fremtiden anbefaler styret at grendelagsavgiften videreføres på et høyere nivå, se sak 8.

Styret vil også foreslå låneopptak for å iverksette de investeringene som bør gjennomføres på kort sikt.

21 Forretningsfører

Generalforsamling 2017 besluttet at KMGL skal bruke Tobb Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Styret har i perioden brukt veldig mye tid på å implementere avtalen. Herunder etablering av medlemsregister, overføring av avtaler, leiekontrakter og annen dokumentasjon, samt opplæring på nødvendige dataverktøy og nettløsninger.

Det er åpenbart at arbeidsmengden med å iverksette avtalen var vesentlig underkommunisert. Dette arbeidet pågår fremdeles. Ettersom styret samtidig ble redusert med en person har arbeidspresset på styret ikke blitt redusert men betydelig økt i perioden.

Implementeringen av samarbeidsavtalen skulle ideelt vært planlagt slik at reduksjon av antall styremedlemmer ble iverksatt etter at avtalen med forretningsfører var iverksatt.

Tilsvarende skulle vedtekter vært foreslått endret sammen med forslaget om overgang til TOBB for å unngå brudd med vedtektenes regler om dato for generalforsamling og forfallsdato for grendelagsavgift.

Styret er allikevel av den oppfatning at det var en helt riktig beslutning og at det over tid vil kunne tilføre driften av KMGL svært mye kunnskap og beredskap

22 HMS

KMGL har et HMS ansvar for alle fellesarealer og alle felles eiendommer, herunder parkarealer, garasjeanlegg, grendehuset og boder plassert på felles eiendom. Det er klart et dette historisk i liten grad er vurdert og håndtert tilfredsstillende. Styret har iverksatt tiltak ved kursing og vurdering av ansvar og noen strakstiltak er iverksatt.

Trapp fra tun 1 til Rema1000 var ikke sikker fordi trinn var skjeve etter setningskader. Dette er rettet av innleid entreprenør i 2017.

Rekkverk ved garasje 2 var ulovlig og midlertidige tiltak er iverksatt ved at rekkverk er forhøyet.

Vi opplevde i 2017 en ulykke i garasje 2 ved at et lite barn falt 2 etasjer under rekkverk. Styret besluttet ad hoc tiltak ved å installere flere bjelker.

Styret har besluttet å abonnere på en online HMS løsning fra TOBB som forenkler HMS arbeidet og automatisk oppdaterer oss på regelendringer.

Videre har styret bestilt en kvalifisert vurdering av sikkerheten på fellesarealer i Q2 2018.

23 Sjøppelkontainere

Bruk, og manglende bruk, av søppelkontainere er en tilbakevendende problemstilling.

Det skjer regelmessig at beboere eller utenforstående hensetter avfall utenfor kontainere. Dette kan tiltrekke seg skadedyr og skaper mye frustrasjon og redusert trivsel i nabolaget.

Styret arbeider med å innhente beslutningsgrunnlag for nedgravde søppelkontainere. Dette er en betydelig investering, men reduserer samtidig våre driftskostnader ved at renovasjonsavgiften reduseres. I tillegg er det sannsynlig at problemet med hensetting av avfall reduseres fordi området blir mer oversiktlig. I den grad våre kontainere brukes av utenforstående vil også dette problemet elimineres fordi slike kontainere er låste.

Til slutt kan det frigjøres ferdig asfaltert areal som kan benyttes til parkering.

24 Seksjonering

Garasjene og tilhørende tilkomstarealer er ikke seksjonert, altså definert som eid av KMGL. Dette skaper unødvendige problemer ifbm forsikringer, vedlikehold og HMS-ansvar.

For eksempel er trappeløp og tilkomstarealer til alle praktiske formål aldri vedlikeholdt.

Styret vil i dialog med sameiene som er berørt søke å få gjennomført slik seksjonering.

Med vennlig hilsen

Styret i Kroppanmarka Grendelag BA

05.06.2018

Kroppanmarka Grendelag BA - Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Driftsinntekter					
Felleskostnader		2 632 000	2 538 000	2 632 000	2 350 000
Leieinntekter garasjer		6 000	0	20 000	6 000
Andre driftsinntekter	5	31 550	27 871	5 000	17 000
Sum driftsinntekter		2 669 550	2 565 871	2 657 000	2 373 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	6	-69 869	-31 100	-23 500	-42 350
Styreonorar	7	-130 000	-148 100	-130 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-14 584	0	0	-45 250
Eksterne honorar	8	-1 625	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	9	-68 090	0	0	-72 400
Løpende vedlikehold	10	-354 662	-963 431	-600 000	-500 000
Periodisk vedlikehold	11	-420 498	-407 551	-200 000	-2 000 000
Forsikring		-89 656	-63 186	-65 000	-94 200
Kommunale avgifter		-1 601	0	-60 000	-2 000
Eiendomsavgifter		-77 406	0	0	-81 500
Energi, strøm		-199 944	-117 624	-60 000	-200 000
Brensel, fjernvarme		-22 744	0	0	-25 000
Andre driftsutgifter	12	-74 646	-58 223	-68 000	-36 800
Tap på fordringer		-70 844	0	0	0
Sum driftskostnader		-1 596 169	-1 789 215	-1 206 500	-3 229 500
DRIFTSRESULTAT		1 073 381	776 656	1 450 500	-856 500
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 013	683	0	0
Finanskostnader		-40 764	-76 987	0	-49 000
Netto finansposter		-39 752	-76 304	0	-49 000
Ordinært resultat før skatt		1 033 630	700 352	1 450 500	-905 500
Ordinært resultat etter skatt		1 033 630	700 352	1 450 500	-905 500
ÅRSRESULTAT	1, 4	1 033 630	700 352	1 450 500	-905 500
Disponering av totalresultat:		1 033 630	700 352	1 450 500	-905 500
Overført til annen egenkapital		821 586	700 352	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		212 044	0	0	0

Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2017

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	3	872 410	185 428
Andre fordringer	3	440	0
Mellomregning BBL Finans	3	64 131	0
Avsetting tap	3	-70 844	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	750 555	1 031 719
Sum omløpsmidler		1 616 691	1 217 147
SUM EIENDELER		1 616 691	1 217 147

Kroppanmarka Grendelag BA - Balanse 2017

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	821 586	-303 044
Sum egenkapital		821 586	-303 044
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	13	500 000	1 500 000
Sum langsiktig gjeld		500 000	1 500 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		149 039	0
Leverandørgjeld		53 878	0
Skyldig off. myndigheter		60 405	0
Påløpte kostnader		29 472	0
Annen kortsiktig gjeld		2 312	20 191
Sum kortsiktig gjeld		295 105	20 191
Sum gjeld		795 105	1 520 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 616 691	1 217 147

Sted: _____, dato: _____

Halvor Holder
Leder

Yngve Erlandsen
Styremedlem

Richard Skog
Styremedlem

Rune Bergvin
Styremedlem

Thrine Merethe Broch
Styremedlem

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2017

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lengre krav til å avlegge årsberetning for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

Kroppanmarka Grendelag BA har en foretakstype som ikke er tillatt, og ved en eventuell endring av foretakstype så vil det mest trolig komme på en dokumentavgift ved endringen (beregningsgrunnlaget er eiendommen). Det er ikke sikkert hvor stor en eventuell dokumentavgift vil bli, men hvis dokumentavgiften blir på mellom 200 000,- og 500 000,- så vil det tilsvare et engangsinnskudd fra beboerne på mellom kr. 1 000,- og 2 700,-.

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2017

Note 1 - DISPONIBLE MIDLER

	2017	2016
Disponible midler 01.01	1 196 956	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 033 630	700 352
Avdrag lån	-1 000 000	0
Andre finansielle transaksjoner	91 000	0
Årets endring i disponible midler	124 630	700 352
Disponible midler i periodens slutt	1 321 586	1 196 956

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2017	2016
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	42 077	0
Bankinnskudd	708 478	1 031 719
Sum bankinnskudd	750 555	1 031 719

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Det er foretatt en avsetning for fordringer man forventer fremtidige tap på.

Note 4 - ANNEN EGENKAPITAL

	2017
SUM EGENKAPITAL 01.01	-303 044
Annen egenkapital 01.01	-303 044
Årets resultat	1 033 630
Korrigerings tidligere årsresultat	91 000
Annen egenkapital 31.12	821 586
SUM EGENKAPITAL 31.12	821 586

Note 5 - ANDRE TILLEGG OG INNTEKTER

	2017	2016
Andre inntekter		
Andre leieinntekter	9 960	0
Andre driftsinntekter	21 590	27 871
Sum andre inntekter	31 550	27 871

Andre driftsinntekter består av refusjon egenandeler fra IF Skadeforsikring.

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2017

Note 6 - PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Arbeidsgiveravgift	18 330	0
Andre lønnskostnader	51 539	31 100
Sum personalkostnader	69 869	31 100

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 7 - STYREHONORAR

	2017	2016
Styrehonorar	130 000	148 100

Note 8 - EKSTERNE HONORARER

	2017	2016
Andre konsulenttjenester	1 625	0
Sum eksterne honorarer	1 625	0

Note 9 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2017	2016
Renholdstjenester	64 575	0
Sum drifts- og serviceavtaler	68 090	0

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2017

Note 10 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2017	2016
Budsjettet (uten formål)	0	963 431
Snekkerarbeid	9 665	0
Skadedyrbekjempelse	13 617	0
Veger, gater og park.plasser	14 094	0
Malearbeid og -utstyr	540	0
Elektrikerarbeid	15 117	0
Dør og vinduer	22 875	0
Feiing areal/tømt sandfang	25 000	0
Gjerde og områdesikring	21 250	0
Snøbrøyting, sandstrøing	136 750	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	1 481	0
Garasjeanlegg	57 170	0
Egenandeler, differanser skader	10 000	0
Flaggstang	459	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	5 169	0
Forbruksmaterieil	3 254	0
Skilt	4 372	0
Nøkler, lås	1 804	0
Brannsikring	12 045	0
Sum vedlikehold	354 662	963 431

Note 11 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2017	2016
Malearbeid og -utstyr	74 894	0
Elektrikerarbeid	87 966	0
Gjerde og områdesikring	50 701	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	43 750	0
Prosjektvedlikehold	163 188	407 551
Sum periodisk vedlikehold	420 498	407 551

Prosjektvedlikehold gjelder prosjektet «restaurering av garasjene».

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2017	2016
Verktøy, driftsmaterieil, inventar	20 995	0
Drift maskiner	3 341	0
Kontingent	490	0
Gaver	2 097	0
Generalforsamling/årsmøte	14 248	0
Kurskostnader	1 250	0
Bankgebyrer	1 102	15 141
Andre gebyrer	11 698	0
Tilskudd bomiljø	9 174	0
Kostnader internett	6 501	0
Dagligvarer	144	0
Erstatning	2 000	0
Parkering	1 606	0
Andre kostnader	0	43 082
Sum andre driftsutgifter	74 646	58 223

Kroppanmarka Grendelag BA - Noter 2017

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	94857079757
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.55 %
Betingelser:	Fast rente 3,55 %
Beregnet innfridd:	02.03.2018
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 500 000
Avdrag i perioden:	1 000 000
Lånesaldo 31.12:	500 000
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	0

Vedtekter

Kroppanmarka Grendelag BA

§1. Lagets navn

Lagets navn er Kroppanmarka Grendelag BA. Lagets forretningskontor er i Trondheim, med adresse Kroppanmarka 189, 7075 Tiller.

§2. Ansvar

Kroppanmarka grendelag er et selskap med begrenset ansvar. Medlemmene er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer bare for sin innbetalte andel.

§3. Formål

Grendelagets formål er å forestå drift og vedlikehold av lagets eiendom gnr. 319 bnr. 31, 116 og 232 som er fellesareal for medlemmene.

§4. Medlemskap

Alle huseiere og eiere av seksjonerte leiligheter innen boligområdet har rett og plikt til medlemskap i grendelaget. Med boligområdet menes de husstander / seksjonerte leiligheter med adresse Kroppanmarka nr. 1-64, 66-140, og ulike nummer 141-197, 199a og 201-209. Til sammen 188 boenheter. Andel kan bare overdras sammen med eiendomsrett til bolig / seksjonert leilighet innenfor området og medlemmene plikter ved overdragelse straks å meddele styret dette skriftlig.

§5. Medlemskontingent

Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver.

Kontingentens størrelse fastsettes av styret, basert på styrets vedtatte budsjett. Medlemskontingenten forfaller for betaling med fire avdrag i året. Ved manglende betaling kreves utestående om nødvendig inn ved inkasso.

§6. Generalforsamling

Generalforsamlingen er lagets øverste organ. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni, og samtlige medlemmer skal innkalles. Styret skal på forhånd varsle om dato for generalforsamlingen og siste frist for å innlevere saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 20 av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Det innkalles på samme måte som ved ordinær generalforsamling.

Dersom styret ikke kaller inn til generalforsamling som skal holdes etter vedtektene, kan styremedlem, forretningsfører eller medlem kreve at tingretten innkaller for grendelagets kostnad.

På generalforsamling har hvert medlem/husstand én stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem. Et medlem/husstand kan bare møte med én fullmakt. Alle valg og avgjørelser på generalforsamling treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som måtte fremgå av vedtektene. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbel stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en stemmeberettiget forlanger det.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- Endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på grendelagets område som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

§7. Generalforsamlingsaker

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at følgende saker behandles:

1. Godkjenning årsregnskap og gjennomgang av årsrapport.
2. Valg av styremedlemmer dersom noen står på valg.
3. Vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre saker som er kommet under generalforsamlingen.

§8. Grendelagets styre og revisor

Grendelagets styre skal bestå av en styreleder og minst 4 styremedlemmer, og velges av generalforsamlingen for to år av gangen. Grendelagets styre skal velges slik at man etterstreber at flest mulig tun er representert.

Generalforsamlingen velger også revisor for 2 år av gangen. Revisor er ikke medlem av styret.

§9. Styrets oppgaver

Styret leder grendelagets daglige virksomhet og representerer laget utad. Styret er underlagt de beslutninger som treffes av generalforsamlingen, og skal iverksette generalforsamlingens vedtak og bestemmelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styrevedtak fattes med alminnelig flertall.

Styremøter avholdes når styreleder eller et flertall av styremedlemmene bestemmer det. Det føres protokoll fra møtene.

Styret representerer grendelaget og forplikter grendelaget med underskrift av enten styreleder alene eller to styremedlemmer i fellesskap.

§10. Medlemmenes lojalitet overfor grendelaget

Grendelagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styret innenfor lagets vedtekter, samt de til enhver tid gjeldende husordensregler i Kroppanmarka. Husordensregler fastsettes og endres av generalforsamlingen.

§11. Regnskap

Andelslagets regnskap revideres av revisor valgt på generalforsamling.

§12. Seksjonerte leiligheter

Saker som utelukkende berører eierne av seksjonerte leiligheter, avgjøres av og blant disse eierne etter bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

Revidert på generalforsamling 2013

Revidert på generalforsamling 2018

593 Kroppanmarka Grendelag BA - Budsjett

	Regnskap per 31.12.17	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Inntekter				
Felleskostnader	2 632 000	2 538 000	2 632 000	2 350 000
Leieinntekter garasjer	6 000	0	20 000	6 000
Andre driftsinntekter	31 550	27 871	5 000	17 000
Sum inntekter	2 669 550	2 565 871	2 657 000	2 373 000
Driftskostnader				
Personalkostnader	-69 869	-31 100	-23 500	-42 350
Styrehonorar	-130 000	-148 100	-130 000	-130 000
Forretningsførerhonorar	-14 584	0	0	-45 250
Eksterne honorar	-1 625	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	-68 090	0	0	-72 400
Løpende vedlikehold	-354 662	-1 370 982	-600 000	-500 000
Periodisk vedlikehold	-420 498	0	-200 000	-2 000 000
Forsikring	-89 656	-63 186	-65 000	-94 200
Kommunale avgifter	-1 601	0	-60 000	-2 000
Eiendomsavgifter	-77 406	0	0	-81 500
Energi, strøm	-199 944	-117 624	-60 000	-200 000
Fjernvarme	-22 744	0	0	-25 000
Andre driftsutgifter	-74 646	-58 223	-68 000	-36 800
Tap på fordringer	-70 844	0	0	0
Sum driftskostnader	-1 596 169	-1 789 215	-1 206 500	-3 229 500
Driftsresultat	1 073 381	776 656	1 450 500	-856 500
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	1 013	683	0	0
Finanskostnader	-40 764	-76 987	0	-49 000
Resultat av finansinnt og kostnader	-39 752	-76 304	0	-49 000
Ordinært resultat	1 033 630	700 352	1 450 500	-905 500
Årsresultat	1 033 630	700 352	1 450 500	-905 500
Endringer i disponible midler				
Årets resultat	1 033 630	700 352	1 450 500	-905 500
Opptak lån	0	0	0	2 000 000
Avdrag lån	-1 000 000	0	-1 050 000	-683 000
Andre finansielle transaksjoner	91 000	0	0	0
Årets endring i disponible midler	124 630	700 352	400 500	411 500

Søknad om lader til El bil

Har vært i kontakt med styret og hørt om muligheter for oppsett av lader til el-bil på garasje plass 9.

Fikk svar om at det hadde vært tatt opp før og at flertallet stemte mot opprettelse av lader på hver plass.

Det har kommet en ny lov som sier at sameier ikke kan nekte noen å sette opp lader dersom det ikke er en saklig grunn for det. Jeg tok kontakt med styret på mail og fikk snakket med styreleder som sa at El anlegget på området ikke tåler at vi setter opp så mange ladere nå. Det har vi full forståelse for. Men det anlegget ikke tåler må jo være hvis alle skulle satt opp lader nå. Det vi søker om er om vi kan sette opp en lader som går på vår regning og som er satt opp av firma som er godkjent for å lade el bil. Så kan vi betale en fast sum eller om det settes opp en måler som måler hvor mye man bruker og betaler deretter. Det skal være nok kapasitet til de som ønsker å sette opp nå og vi er med å betaler dersom det blir tatt opp på nytt og at alle ønsker seg ladepunkt og at anlegget må oppgraderes.

Det blir ikke mindre El-biler på veiene i tiden som kommer siden staten har satt et mål om å selge kun el-biler innen 2025.

Om noe er utydelig eller dere lurer på mer så ta gjerne kontakt på mail eller mobil på: 450 42 575

Håper på god tilbakemelding.

Mvh Mosa Alhussiny og Farah Elkahfadj

Kroppanmarka 9

Styrets forslag til vedtak:

Kroppanmarka er hverken sameie eller borettslag og er derfor ikke berørt av denne lovgivningen.

Selv om styret arbeider mot etablering av slike ladepunkter avvises forslaget som krav.