

Referat

Ordinær

**GENERAL
FORSAMLING**

For

A/L Kroppanmarka Grendelag

Torsdag 3 april 2008

Generalforsamling 3. april 2008

20 stemmeberettighet (1 fullmakter)

Møteleder: Åge Sæther

Referent: Thrine Merethe Broch

Kommentar til innkallingen:

Det ble påpekt at det er seint årsmøte i henhold til vedtektene. Det skulle vært informert om dette. Det må tas til følge enten ved å holde årsmøte på rett tid eller ved å endre vedtektene. Videre var det noen som ikke fikk tildelt innkalling tidsnok før årsmøtet eller i det hele tatt.

Styret tar dette til etterretning.

Undertegner protokoll: Arnt Håvard Andresen i nr 183 og Pål Erik Stolpnes i nr 26

Årsberetning er godkjent, med noen tilføyelser og kommentarer:

STYRETS ÅRSBERETNING

Tillitsvalgte i Kroppanmarka Grendelag 2007-2008

Leder: Svein Ole Uv nr. 116

Nestleder: Ståle Bøe nr. 57

Kasserer: Karen Ervik nr. 82

Tunsjef: Morten Andersen nr. 12

Sekretær: Thrine Merethe Broch nr. 91

Styremedlem: Aage Sæther nr. 177

Garasje I: Jan Åge Leer nr. 17

Garasje II: Frode Johan Bensvik nr. 103

Grendehusansvarlig: Arnt Håvard Andresen nr. 183

Ansvalig for utvendig belysning: Arild Mathiassen nr. 87

Tunledere: Tun 1 Steffen Gran nr. 34 og Lund nr. 29 Tun 2 Karl Magne Prøis nr. 85 Tun 3 Vidar O. Røyseth nr. 64 A

Tun 4 Markus Zettergren nr. 78a og Øyvind Domaas nr. 108

Tun 5 Stig Høvik nr. 173 og Inge A. Meisler nr. 171

Generelt

Grendelaget er et andelslag med begrenset ansvar. Det vil si at Grendelaget svarer for fellesområder slik det er omtalt i vedtektene.

I løpet av 2007 er det avholdt 10 styremøter. Styret har i denne perioden arbeidet med flere oppgaver, blant annet med å få på plass internkontroll og rutiner. Dette er pålagte, men også viktige oppgaver for å ivareta både personsikkerhet og driftssikkerhet.

Kommentarer: Intet

Vann og avløpssituasjonen

De fleste vann- og avløpsledninger internt i området er Kroppanmarka Grendelags eiendom. Vi har i siste periode hatt lokal utskifting av spillvannsledning som det ble konstatert at hadde setning. For i størst mulig grad å unngå setninger i veien, er ikke området asfaltert. Dette vil skje til våren.

Kommentarer: Det ble presisert hvor dette arbeidet har vært, ved nr 102 og 104.

Tekniske anlegg

Vi har inngått serviceavtale for brannporter i garasjene. Det er utført nødvendig vedlikehold på portene slik at de fungerer etter intensjonen.

Det har i 2007 blitt utført utbedringer på elektriske anlegg, spesielt i forbindelse med utebelysning og jordfeil.

Styret skal varsles umiddelbart ved feil på elektriske anlegg i fellesområder inklusive uteboder som forsynes fra felles sikringsskap. Det er viktig at det ikke utføres arbeider på anlegg som er felles eiendom. Dette gjelder også skifte av sikringer i sikringsskap i garasjene.

Det er tidligere varslet at det skal prøves ut metoder for å redusere kondensering i taket på garasjene. Det har vist seg å være et stort problem å få noen til å utføre arbeidet, men vi er nå i kontakt med entreprenør som ser dette i sammenheng med andre oppgaver som vi av samme grunn ikke har fått utført, som tak over porten garasje I og utbedring av trapp ved garasje II.

Kommentarer:

1. Det er ønske om Parkering Forbudt skilt i garasje 1 pga at ulovlig mopedparkering gjør det vanskelig å komme til fra de nederste parkeringsplassene der. Dette vil bli ordnet av garasjeansvarlig. Skilt er levert.

2. Har det vært anbudsrunder om arbeid med garasjene? Styrets ansvarlige var ikke tilstede til å svare. - ”Vi har benyttet tidligere inngått rammeavtale med utførende entreprenør, og kontrollert prisene med rådgivende ingeniørfirma og elektro.”

3. Det var mangelfull varsling ved mørklegging av garasje 1. Selv om styret varslet via hjemmesiden, skulle det vært satt opp varsling med plakater rundt om. Styret tar dette til etterretning.

Kroppanposten og www.kroppanmarka.no

Vi har fått på plass ny leverandør for hjemmesiden. Styret oppfatter dette som et nyttig medium som gjør det enkelt å distribuere informasjon. Styret ønsker innspill på hva sidene skal inneholde. Innholdet skal være relevant i forhold til Kroppanmarka Grendelag og beboerne i Kroppanmarka. Vi ser Kroppanposten som et supplement til hjemmesiden hvor vi kan nå alle med de viktigste sakene og som utgis ved behov.

Kommentarer: Intet

Dugnad.

Fjorårets dugnad hadde godt oppmøte. Gater og plasser feiet med maskin før dugnaden. Vårdugnaden ble avholdt samtidig med spyling av garasjene. Vi synes dette fungerte veldig bra og vi vil derfor gjenta det i år. Oppmøtet på dugnaden var godt, men selvfølgelig kunne det møtt flere.

Kommentarer: Kosting og spyling – hvordan dette skal foregå må gjennomgås bedre på forhånd av dugnaden – medførte mye feilkosting i fjor. Dårlig oppmøte i garasje 2. Spylebilen kom ikke inn i garasje 2, det må kanskje ordnes en annen type spylebil/kostebil der.

Fellesområder

Det har vært lavere aktivitet i tunene enn det som var planlagt. I tun 1 er det montert nytt klatrestativ. Tun 5 har opparbeidet ny plen.

Kommentarer: Det ble hevdet at rutsjebane i tun 1 er feilmontert etter EU-direktiv (solretning). Tunsjef ble underrettet umiddelbart etter montering. Montering skjedde av leverandør. Tunsjef var ikke tilstede, men kommenterer dette: ”Dette tok jeg opp med monteringsansvarlig. Han fortalte det er anbefalinger og ikke lovforbud mot sørvendte sklier. Her i Trøndelag hadde han aldri vært utsatt for problemet med for varme sklier.”

Brøyting og strøing

Avtalen med tidligere brøyter ble videreført denne sesongen. Vi har løpende fulgt opp brøyting og strøing. Vi har fått tilbakemeldinger på at det blir brøytet og strødd sent. Dette er viderefremidlet. Sist vinter har vært preget av mange og til dels brå temperaturskiftninger. Dette har medført et stort behov for strøing i området. Vi kan ikke forvente at strøing skjer umiddelbart når det er brå endringer i været, men det er ved enkelte tilfeller blitt strødd sent.

Kommentarer:

- 1. Svært misfornøyd med brøyting. Altfor lett utstyr til å komme godt nok til og mye ødeleggelser på eiendommer (plener og gjerder). Det vil bli befaring med tunlederne før siste faktura fra brøyter blir betalt. Kontrakten blir ikke forlenget og styret ser etter ny brøyter til neste sesong.**
- 2. Speil ved utkjøring Garasje 1 etterlyst. Brøyter knuste det forrige for noen år siden.**

Trafikk i området

I siste periode er det blitt innført soneparkering i Kroppanmarka Grendelag. Det vil i praksis si at det kun er parkering på merkede parkeringsplasser. All annen parkering vil kunne bli bøtelagt. Uregistrerte kjøretøy blir fjernet for eiers regning og risiko, slik det står i ordensreglene. Igjen oppfordres alle til å benytte sin plass i garasjen, og ikke oppta Grendelagets gjesteparkeringsplasser.

Kommentarer:

- 1. Bommer ved tun 1, mellom tun 2 og 3 savnes. Informasjon om forsinkelsen etterlyst. Styret tar dette til etterretning.**
- 2. Fartssenkning – ønsker om ny type bumper som er trapesformet og vanskeligere å passere.**
- 3. Hastighetsbegrensningskilt 5 km/t savnes.**
- 4. Styret lager skriv om scooter/mopedkjøring. Oppfordring til alle om å parkere i utkantene og/eller begrense fart inne på området.**
- 5. Turistveien har vært helt ufremkommelig for brøyting for kommunen i vinter pga parkering. Dette er utenfor Grendelagets eiendom.**

Kildesortering

Styret mener å registrere en viss forbedring, men fremdeles er det mange som setter i fra seg søppel utenfor containerne. Vi er blitt gjort oppmerksom av renovatør at de har observert rotter rundt containerne. Det er inngått avtale om skadedyrbekjempelse blant annet i forbindelse med dette. Vi ber om at alle sørger for at søppel behandles på anbefalt måte.

Søppel som plasseres utenfor containerne blir ikke tatt med av renovatør, men det er velvillige beboere som plukker opp.

Vedrørende søppel som settes igjen utenfor containerne:

- I plastcontainerne skal innholdet tømmes i containerne (ikke knyttet sammen) – se hjemmesiden.
- Vi har fått meldinger om at det er satt igjen søppel i garasjer og rundt om i tunene. Dette er uakseptabelt.

Kommentarer:

Tømming av avfall gjøres dårlig. Ting ligger igjen eller renovatør rydder ikke opp. Det burde være en annen type container. Styret tar en gjennomgang med renovator i vår.

REGNSKAP

Ingen innsigelser til regnskapet. Godkjent.

Forslag til Generalforsamlingen:**Forslag 1:**

Forslagsstiller: Styret

Forslag til endring av ordensregler

Nytt forslag: Tilføyelse av punkt til §4 Parkeringsbestemmelser

§4b Langtidsparkering *på parkeringsplasser ute*, dvs. utover 4 uker, vil medføre bøtelegging og fjerning av kjøretøy for eiers regning. Dette gjelder også tilhengere, campingvogner eller bobiler.

§4c Håndverkere kan få utstedt parkeringsbevis ved behov. Huseier må da ta kontakt med styret for å få utstedt et slikt bevis. Det er ikke tillatt å sperre inn- eller utkjøring, *med mindre særskilt tillatelse er gitt til dette av Styret.*

Styrets vurdering:

Styret føler behov for regler omkring parkering forsterkes og blir gjort klarere på grunn av parkeringssituasjonen i området.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas med tilføyninger (kursiv) enstemmig.

Forslag 2

Forslagsstiller: Kroppanmarka 8 (Daaland)

Det er sikkert ikke bare jeg som sliter med plassen i garasjen og uten å fornærme noen av naboene mine ønsker jeg at det settes av noen kroner til oppmerking av p-plassene på venstre side nedover garasjen. (På gulvet da selvsagt.). Greit nok at det er merket opp på veggen, men det blir nok "litt" enklere å plassere fra seg bilen sånn noenlunde rett på veggen med merking på gulvet også. Noen ganger er det faktisk slik at det bare så vidt er plass til å smyge seg imellom. (Jeg har heller ikke den bredeste bilen i Kroppanmarka)

Styrets vurdering:

Vi vurderer det slik at dette er en sak mellom parkeringsnaboer. Dersom det er behov for markering av parkeringsplass, mener vi at dette kan gjøres på eget initiativ.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Det ble foreslått at det skulle gjøres på dugnaden med materiell til rådighet fra Generalforsamling.

Vedtak:**18 stemmer for styrets vedtak****3 stemmer for å gjøre dette på dugnaden.****Forslag 3:****Forslagsstiller: Kroppanmarka 102 (Persen)**

Jeg foreslår at vi fjerner søppel konteinerne fra plassen ved nedkjørselen til garasje 2. Jeg foreslår at de settes opp ved vegen igjen. Min begrunnelse er: slik får alle sett at søpla de setter utenfor konteinerne ikke forsvinner, men blir til rot og utrivsel for oss som er nærmeste nabo. En annen grunn er lukten om sommeren. Den er til tider ille. Hvis de ikke flyttes til toppen av nedkjørselen foreslår jeg at de settes i parken ved grendehuset. Der er det lett for søppelbilen å komme til, og vi slipper at den hindrer oss når vi skal ut av garasjen.

Styrets vurdering:

Containerne ble flyttet til sin nåværende plass fordi de ble benyttet av andre enn Kroppanmarkas beboere. I tillegg ble det andre containere som gjorde at det ble behov for mer plass. Som forslagsstiller selv er inne på, vil en flytting av containere til parken utenfor grendehuset medføre en flytting av luktproblematikken. Vi vurderer det slik at containere må stå i utkanten av området. Containerne skal omrokkes når snøen er borte slik at tilgjengeligheten til luker forbedres. Restavfallscontainere settes øverst på området der de står i dag.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Kommentarer:*Vi bør avtale spyling ved tømming.**Problemet med lukt og griseri er dels tømming og metode og dels at beboere ikke kaster søplet, men setter det ved siden av containeren. Ofte ses barn med søppel og de rekker ikke opp til lukene. Et annet problem er juice, melk og andre væsker som renner ned i grunnen, derfor bør det spyles jevnlig.***Vedtak:****Forslaget avvises, men Styret tar kontakt med renovator for å se på løsning med containere. Enstemmig vedtatt.****Forslag 4:****Forslagsstiller: Kroppanmarka 102 (Persen)**

Jeg foreslår at grendalaget innfører betaling på de p-plassene som ikke er tiltenkt gjestene våre. Begrunnelsen min for dette forslaget er at når vi får gjester er det som regel fullt på p-plassen. Alle må bli tvunget til å bruke plassen de har i garasjen og så får de heller betale for å stå ute med bil nr 2 og 3 (ja, det er faktisk hustander som har 3 biler). Inntektene av p-plass utleie bør øremerkes til et fast formål som kommer beboerne til gode. Jeg selv stemmer for at pengene går til leie av containere en gang i året, for eksempel.

Styrets vurdering:

Slik ordensreglene er i dag, pkt. 4 er parkeringsplasser ute forbeholdt besøkende. Slik som forslagsstiller sier er det ofte fullt på parkeringsplassene ute.

Det er et faktum at det er begrenset antall parkeringsplasser som Grendelaget disponerer. Sammen med Trondheim Parkering har vi kommet fram til at det er vanskelig å kontrollere hvem som benytter gjesteparkeringsplasser. Styret anmoder på det sterkeste at parkering i garasjene benyttes.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Kommentarer:

Det ble foreslått at Styret skal undersøke hvor mange biler beboerne har og behov for parkering.

Forslag om at man kan søke om plass ved loddtrekning.

Tilføyelse til forslaget: Styret vil få et halvår til å utbedre en praktisk ordning til ekstraordinær generalforsamling eller neste generalforsamling.

Vedtak:

Forslaget avvises, men Styret vil se på en praktisk ordning til neste generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. 20 stemmer for, 1 stemme mot.

Forslag 5:**Forslagsstiller: Kroppanmarka 102 (Persen)**

Det er noen plasser i garasjen som er dobbel. Jeg foreslår at grendelaget tar tilbake en plass av den doble, og leier de ut. Det er jo rett og slett urettferdig at noen er så heldige å ha to plasser. Jeg tviler på at de betalte dobbel sum den gangen huset ble kjøpt. Begrunnelsen min for dette forslaget er at grendelaget trenger de pengene de kan få inn, og da bør vi se på slike ting som kan skaffe oss inntekter.

Styrets vurdering:

Plassen er for liten til at Styret kan regulere den til 2 biler.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Vedtak:

Forslaget avvist med 16 stemmer mot 5.

Forslag 6:**Forslagsstiller: Kroppanmarka 102 (Persen)**

Jeg foreslår at grendelaget tar 100 kroner pr måned for ute p-plassene og 200 kroner for de to? ekstra inne p-plassene.

Styrets vurdering:

Vi viser til sak 4 og 5.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Vedtak:

Forslaget avvist med 20 stemmer mot 1.

Forslag 7

Forslagsstiller: Styret

Utredning av salg av grendehus

Generalforsamlingen i 2006 ga styret i oppdrag å utrede salg av grendehuset for ombygging til boliger.

Vi innhentet vurdering fra Notar Næringsmegling, og de hadde følgende syn på saken:

Hvis Grendelaget skal selge, bør de selge til en profesjonell utbygger. Ved salg til firma hefter ikke Grendelaget for feil og mangler på huset.

Etter Notar sin vurdering bør man dele opp i 3 boenheter for å kunne få økonomisk uttelling ved videresalg. Salgssum ut bør være minimum 3,2 mill. Ombyggingskost vil være minimum 2,2 til 2,3 mill. Grendelaget blir da sittende igjen med ca en mill. Noe av dette må brukes til å etablere nye parkeringsplasser i garasje for de 3 nye boenhetene.

Vi har prosjektert litt på denne løsningen, og vi ser at det er meget vanskelig å få til en oppdeling av bygningen i 3 leiligheter som oppfyller de krav som Plan og bygningsloven setter til planløsning, dagslys, brukbarhet osv.

Etter som tiden har gått, er markedet for små leiligheter blitt vanskeligere. Deler man opp i færre enheter, blir prisen pr m² lavere og det blir dårligere marginer i regnestykket.

Det ble på GF 2007 også foreslått å bygge om for utleie. Dette synes sittende styre er en problematisk tanke med hensyn på ansvarsforhold som styret blir pålagt om husvert.

Styret anbefaler at Grendelaget ikke selger Grendehuset, og beholder grendehuset som et tilbud til beboerne. Vi hadde god erfaring med å ha åpent hus under juletretenningen i fjor, og ønsker å bruke huset til lignende arrangement. Når aktiviteten øker vil vi også se behov for en oppussing.

Styret foreslår at Grendehuset oppgraderes, og i oppgraderingen inngår blant annet følgende tiltak:

- Bedre gulvbelegg i sal og gang.
- Slå sammen kontor og kjøkken til et større kjøkken.
- Maling av vegger i sal og gang.
- Maling av fasader.
- Skifte råtne ”pyntebord” på fasade.
- Nye møbler.

Styrets forslag:

Styret ønsker at GF setter av ca 50.000 kroner til dette formålet.

Vedtak:

Generalforsamlingen beholder huset og setter av kr 50.000 til oppussing.

Vedtatt med 20 stemmer mot 1.

Forslag 8

Forslagsstiller: Styret

Vedtektsendring §3. Formål

Andelslagets formål er å forestå drift og vedlikehold av lagets eiendom gnr. 319 bnr.31 og gnr. 319 bnr. 116 samt 319/232 som er fellesareal for andelseierne. Lagets styre skal videre ivareta fellesanliggender for eierne av seksjonerte leiligheter i boligområdet i henhold til lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

Som et tillegg til paragraf 3 ønsker styret å endre vedtekten med følgende setning i tillegg:
"Andelslaget skal ivareta en felles basisavtale om kabel-Tv, bredbånd og iptelefoni."

Styrets vurdering:

Andelshaverne kan spare mye penger på kabelabonnementet ved at Grendelaget står som avtalepart med leverandør. Pr i dag er ca 180 andelhavere kunder av Canal Digital Kabeltv. Canal Digital gir et prisavslag på grunnpakken på 30% ved en slik avtale. Canal Digital gir også rabatter på andre produkter via kabeltv-kabelen (Bredbånd og IP-telefoni) Grendelaget står for betaling av en samlefaktura for basisabonnementet 4 ganger i året, og viderefakturerer andelshaverne.

Styret vil innhente tilbud fra andre leverandører av kabeltv.

Styret foreslår at grendelaget innfører en slik ordning. For at en slik ordning skal kunne innføres, må vi endre på Vedtektene, §3 – Grendelagets formål.

Et endelig vedtak i denne saken vil bli tatt i en ekstraordinær generalforsamling.

Styrets forslag:

Vedtekstendring i §3 Grendelaget formål; følgende setning legges til etter siste punktum:

"Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å inngå privatrettslig avtale om felles kabel-TV".

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Forslag 9

Forslagsstiller: Styret

Ombygging av ventilasjon i garasjene. Forslaget er å tilkople ventilasjonskanaler langs yttervegg. Samtidig vil vi se på utskiftninger av komponenter i ventilasjonsanleggene. Det settes av kr 100.000 til ombygging av ventilasjonsanlegg

Styrets vurdering:

Styret har i løpet av siste periode vurdert hvordan forbedre kondensproblematikken i garasjene. Vi er kommet til at det beste tiltaket vil være å få til bedre sirkulasjon av luft oppunder dekket i garasjen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Budsjett

Felles vedlikehold

Containere	10000
Bommer	60000
Parkeringavtale	20000
Skilting	40000
Skadedyrbekjempelse	30000
Div asfaltering	30000
Drift Grendehuset	3000
Utbedring Grendehus	50000
Spyling/feing	13000
Diverse oppgaver v/Saga	104000

360000

Garasjer

Utbedr. Av ventilasjon	100000
Strøm	60000
Brannanlegg	15000
Ventilasjon, drift	15000
Diverse	15000
	<hr/> <hr/>
	205000

Viser til budsjettet. Noter til postene Felles vedlikehold og Garasjer.

Enstemmig vedtatt.

Valg.

Nestleder:	Geir Langen, Kroppanmarka 161	Ny, 2 år
Kasserer:	Karen Ervik, Kroppanmarka	Gjenvalg, 2 år
Tunleder:	Roy Jenssen, Kroppanmarka 153	Ny, 2 år
Revisor:	Styrets valg godkjennes.	

Valgkomite: Ståle Bøe og Pål Erik Stolpnes

Det nye styret er da:

Leder: Svein Ole Uv, nr. 116

Nestleder: Geir Langen, nr 161

Kasserer: Karen Ervik, nr. 82

Tunsjef: Roy Jenssen, nr 153

Sekretær: Thrine Merethe Broch, nr. 91

Styremedlem: Aage Sæther, nr. 177

Trondheim, 21. april 2008


Pål Erik Stolpnes


Arnt Håvard Andresen