

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blåkollen Borettslag torsdag 04.05.2023 kl. 19:00 - Blåkollen borettslag, Grendehuset.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

#### Vedtak:

37 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

34 stemmeberettigede til stede

3 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

#### Vedtak:

Vegard Antonsen, Bonord, er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

#### Vedtak:

Vibeke Rørbakk er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

#### Vedtak:

Beate Tunstrøm er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 26.04.2023

#### Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

### **1.6 Valg av tellekorps**

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

#### **Vedtak:**

Stian Heitmann og Erik Varberg er valgt til tellekorps.

### **1.7 Godkjenning av dagsorden**

Kommentar fra beboer om at det burde kommet med innkomne forslag til GF. I år var det ikke kommet inn noen saker. For ettertiden bør det nevnes.

#### **Vedtak:**

Ingen øvrige bemerkninger til saklisten og dagsorden godkjennes.

## **2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING**

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Kommentar om at det er veldig bra at den store lekeplassen skal oppgraderes og står på agendaen.

150.000,- er satt av midler for hva som er det (mest) prekære som må gjøres.

Kommentar om at det er skrevet feil i protokollen vedrørende valg av nye styremedlem. Styreleder svarer at det vil bli ryddet opp i.

#### **Vedtak:**

Årsregnskap for 2022 er godkjent.

Disponible midler/årets resultat overføres til neste års drift.

## **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 450.000

Styret innstiller på å beholde samme satsene som ble vedtatt på forrige års Generalforsamling; hvilket ble:

Styreleder: kr 95.000

Hvert styremedlem: kr 35.000

Pott til fordeling: kr 50.000 (har vært samme beløp i svært mange år)

Møtegodtgjørelse: kr 950

Styret har vedtatt at leder av elbilladegruppa; Leif L. Hansen honoreres med godtgjøring lik styremedlem. Møtegodtgjørelse kommer i tillegg.

I hht praksis gjennom flere perioder har styreleder fått dekket abonnement på telefon. Styret foreslår å endre betegnelsen til "Driftskostnader for styreleder" og endre ordningen til å bli et fast beløp; kr 10.000,-.

Valgkomite mottar møtegodtgjørelse for totalt 3 møter.

Oppgangkontakt for 1 møte.

#### **Vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes til kr 450.000 og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (torsdag 05.05.2022).

## **4. VALG**

#### **4.1 Flertallskrav**

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar valg i hht valgkomiteens innstilling.

Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer, regnes som valgt.

Styremedlemmer valgt:

Knut-Geir Aga, Malmvegen 225,  
Bente K. Dahl, Malmvegen 218

Styremedlemmer vara valgt:

1. Tom Hammervoll, Malmvegen 210
2. Steffen Ekrem, Malmvegen 218
3. Helene Dahl, Malmvegen 212
4. Linn K. Henriksen, Malmvegen 220 - benkeforslag
5. Rune Solhaug, Malmvegen 224 - benkeforslag

Delegater til Bonords generalforsamling :

Torbjörg Lindquist  
Vidar Tennvassås  
Vibeke Rørbakk  
Knut-Geir Aga

Vara:

1. Bente K. Dahl
2. Tom Hammervoll
3. Steffen Ekrem
4. Helene Dahl

Valgkomite:

Øyvind K. Dahl  
Gavin Tanguay  
Marita Gundersen

1. vara : Beate Tunstrøm,
2. vara: Arne T. Solheim

## **5. Låneopptak til nytt låsesystem og nye porttelefoner**

Dagens nøkkelsystem er tungvint og kostbart å drifte. Nøklerne er enda beskyttet bak lisens (systemnøkler som kun lisensierte har lov å kopiere), men lisensen er i ferd med å utløpe, og vil, iflg låssystembedrifter ikke bli oppgradert. Det betyr at systemet vi har pr i dag ikke er noen garanti for at uvedkommende kan få laget seg nøkler. Styret har derfor for et par år siden starta praten om "hva skal vi erstatte dagens nøkler med". Det finnes flere systemer å velge mellom; og mange er basert på bruk av mobiltelefoner og apper. Våre kriterier har vært at alle våre beboere må kunne håndtere dette. Vi har enda mange som f.eks. ikke har; eller ikke klarer å bruke smarttelefoner. Systemet må være enkelt å administrere, og det må være under "kontrollerte former" hvem som styrer tilgang til nøklene. Det må også være innenfor økonomisk forsvarlige rammer å anskaffe.

## **Styret anbefaler en løsning fra Certego.**

Styret har mottatt tilbud fra Certego, Låssenteret, Låsesmeden, Arctic Installasjon (kun porttelefon), samt fått informasjon om Bonord-nøkkelen.

Alle løsninger vi har fått tilbud på er elektroniske; på hver sin måte. Mange er basert på at man har tilgang på smarttelefon, app eller brikke/nøkkel, eller en kombinasjon. Disse løsningene krever enten tilgang på strøm i hver enkelt låskasse og/eller trådløse (nettbaserte) systemer for styring. Noen systemer er basert på en kombinasjon av standard nøkler og elektroniske løsninger. Standard nøkler kan være dagens nøkler eller anskaffelse av brikkesystem. Felles for disse er at det ikke gir god nok sikkerhet for drift, og/eller servicevennlighet for driftsleder. Nøkkelsystemet skal også være enkelt tilgjengelig for nødetater. Kostnader på etablering og drift av elektroniske/nettbaserte nøkkelløsninger er også svært høye. Det er nødvendig med lisenser, abonnement på mobil teknologi/nettløsninger, og serviceavtalene er også relativt kostbare.

Det eneste systemet som har svart ut våre viktigste kriterier er løsningen fra Certego; iLoq – et batteriløst digitalt låsesystem til boligbygg.

Den er basert på digitale nøkler (ser ut som en nøkkel). Alle dører beboerne skal ha tilgang til låses opp med en og samme digitale nøkkel. Systemet krever ikke bruk av hverken batteri eller strøm. Når nøkkelen settes inn i dørlåsen skaper denne enkle bevegelsen energien som trengs til låssylinderens digitale identifikasjon som trengs for å låse opp døra.

(Det vil også være mulig å erstatte dagens nøkkel til postkassene, men dette er ikke med i tiltaket nå.)

Administrering av systemet er enkelt. Det er et unikt og selvdrevet digitalt låssystem som gir administratorer sikker og fleksibel administrasjon av alle tilgangsrettighetene i byggene. Sliping av nøkler erstattes med at det gis tilgang digitalt via et system som administreres av driftsleder og styret. Hvis man mister en nøkkel kan driftsleder fjerne tilgangen til akkurat denne nøkkelen, og lage ny raskt og rimelig. Eksempel; hver nøkkel har en fargekode. Mistes den gule er det enkelt å finne den i systemet og slette den. Leiligheter som har stor utskifting av beboere (f.eks. kommunale) blir langt sikrere da tidligere nøkler slettes i systemet. Nøkler på avveie blir en saga blott.

Låsesystemet ivaretar også borettslagets behov for rask tilgang til leilighetene i tilfelle krisesituasjoner. Pr i dag har borettslaget systemnøkkel som går til alle dører. Det nye systemet ivaretar denne funksjonaliteten også. Det vil også være mulig å lage tilgang til f.eks. håndverkere i en tidsbegrenset periode.

## **Porttelefon**

Dagens system er gammelt. Det er umulig å finne deler til det. Kravet er også her at porttelefonen må være brukervennlig for alle våre beboere. Digitale løsninger som betinger bistand fra app, smarttelefon o.l. anses som lite gunstig.

Styret har derfor valgt å anbefale en analog løsning fra Certego. Den nye porttelefonen er svært lik dagens, men funksjonaliteten er betydelig forbedret.

Denne løsningen gir kun audio, ikke video. Besøkende finner oversikt over beboere via et display på den utvendige porttelefonen. Når det ringer på kan man snakke med vedkommende, og selsagt åpne døra fra svarapparatet som er i leiligheta. Det er trinnløs regulering av volum på ringelyd på svarapparatet i leiligheta.

Dagens kabler kan benyttes. Det forenkler montasjen, både praktisk og økonomisk. Den utvendige porttelefonen blir flyttet til venstre side av ytterdøra (ikke bak døra når den går opp). I hver leilighet benyttes eksisterende plassering. Den nye løsningen har ingen lisenskostnader.

Den nye nøkkelen kan forresten scannes over porttelefonen for å låse opp ytterdøra.

## **Kostnader: (inkl mva)**

iLoq digitalt nøkkelsystem: kr 1.561.875 (2 års garanti inkludert)

Aiphone kablet porttelefon: kr 843.750

5 års utvidet garanti \*): kr 91.875

\*) Oppgradering til 7 års garanti (2+5) har en engangskostnad. Ordningen krever serviceavtale.

Tillegg utover dette kan være at enkelte låskasser må byttes ut.

Innlegg:

Spørsmål om vedlikeholdsbehovet.

-Ørjan svarer at det er lite vedlikehold generelt.

Spørsmål om pris av abonnementet/lisens

-Stian svarer det kommer på litt under 10.000,- for det 2. året.

Spørsmål om backup

-Ørjan svarer at nøkkel ikke trenger strøm for å driftes.

Spørsmål om pris på ny nøkler

-Vidar svarer at det koster ca 450,- pr nøkkel for den enkelte (de som mister den).

Forslag om at styrets forslag utsettes da andre moderne alternativer bør vurderes.

For: 32

Mot: 4

Avholden: 1

**Vedtak:**

Generalforsamlingen utsetter saken med 32 stemmer for, 4 mot, 1 avholden.