

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blåkollen Borettslag torsdag 18.04.2024 kl. 19:00 - Blåkollens grendehus.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

49 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

35 stemmeberettigede til stede

14 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vegard Antonsen, Bonord foreslås 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:

Leif L Hansen 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 10.04.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Arne Solheim og Johannes Eilertsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2023 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 øke satsene til styre- og møtegodtgjøring. Dette for å holde tritt med inflasjons- og lønnsutvikling som SSB's oversikter viser; en generell utvikling som tilsier ca 10-11 % mindre verdi på dagens krone fra satsene ble justert sist (2021). Generell lønnsvekst i hht SSB var 4,6 % fra 2021 til -22, og 6 % fra 2022 til -23. Styret innstiller på å øke satsene slik:

Styreleder: 95.000 til 105.000
Styremedlemmer: 35.000 til 40.000
Møtegodtgjøring: 950 til 1000
Beløp til fordeling: 50.000 til 65.000

Styreperioden fra forrige GF (04.05.23) har vært hektisk. Flere store prosjekter har medført betydelig merarbeid på flere av styrets medlemmer. Styret vedtok også å inkludere vararepresentantene mer enn det som har vært vanlig tidligere, fordi det vil bli utskifting av flere av styrets medlemmer i 2024. 1. vara har deltatt fast på alle møter. Resten av varamedlemmene har vært invitert til et par møter ila perioden, samt at et par av dem har deltatt i prosjekter (lekeplass og nytt låsesystem). Arbeidet i valgkomiteen ble også mer omfattende og komiteen har fått innvilget godtgjøring for 4 møter; mot 3 normalt.

Vedtak:

Styrets forslag til økning av satsene ble ikke vedtatt. Styrehonoraret fastsettes til kr 500.000 og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (torsdag 04.05.2023).

4. Videre utbygging av ladeplasser

Alle parkeringsplasser langs vestsiden av Malmvegen er tilrettelagt for lading av elbil. Resterende parkeringsplasser; de to stripene på østsiden, samt de nye/oppgraderte som kommer på parkeringsplassen i nord gjenstår. Totalt 95 plasser. (19 stk gjesteparkingsplasser er ikke med i beregningen).

En del av oppgjøret for grunnavståelsen til Tromsø kommune består i praktisk arbeid med å flytte samtlige parkeringsplasser langs østsiden lengre bakover i terrenget (44 i nord og 44 i sør). Pr i dag står bilene litt inn på tomtetrensa til veien. Det betyr at det skal graves, og da har Blåkollen mulighet til å få etablert infrastruktur til ladeanlegg. Samtidig kan entreprenøren lage fundamenter for ladesøyler og kollisjonssøyler. Langs parkeringsplassene i nordøst blir det etablert støttemur i bakkant. Ladesøyler blir da montert på toppen av disse. Kollisjonssikring ikke nødvendig. Langs plassene i sørøst blir det samme løsning som vest av Malmvegen; ladesøyler med kollisjonssikring foran.

Parkingsplassen i nord skal som kjent oppgraderes og utvides; av kommunen. Blåkollen får totalt 26 parkeringsplasser der. 15 av disse langs kanten nærmest blokka, og 11 midt ute på plassen (som øremerkes gjesteparkering). De 15 plassene er forbeholdt beboerne, og der

kan det etableres lademulighet. Entreprenøren kan også her bidra med å etablere infrastruktur og fundamenter for ladesøyler. De fleste blir montert på toppen av mur/gjerne; kun noen få ladesøyler med kollisjonssikring foran.

Når fortaustraseen skal lages må det også graves. Kommunen skal selv legge ned infrastruktur for lys til fortauet, og Blåkollen ønsker å benytte anledningen til å legge ned infrastruktur med tanke på framtidig utbedring av vår belysning på parkeringsplassene. Dagens infrastruktur til lysene er moden for utskifting i nær framtid.

Kommunens entreprenør Herbjørn Nilssen AS har gitt følgende tilbud på arbeid med graving og tilrettelegging for infrastruktur til ladeanlegg, samt trekkerør under fortau til framtidig bruk: kr 822.500
(Prisen er under opsjonsprisen som entreprenøren i 2023 leverte.)

Materiell og montasje leveret av Nor-El AS: kr 752.000
(priser i hht opsjon levert i 2023 pluss prisvekst på 4,5 %)

Honorar elektrorådgiver INOR ca kr 120.000

Reserve- 20 %	<u>kr 314.800</u>
Totalt eks mva	kr 2.009.300
Mva	<u>kr 502.325</u>
Totalt inkl mva	<u>kr 2.511.625</u>

-

Blåkollen kjøpte opp restlager av søyler for kollisjonssikring da vestsiden ble utbygget. Der ladebokser kan monteres på støttemurer som må etableres enkelte plasser langs østsiden, samt på kant/gjerde på plassen i nord vil det ikke være behov for søylene. Det antas derfor at det ikke er nødvendig å investere i flere søyler for kollisjonssikring.

Det er nødvendig å finansiere tiltaket i form av lån. Styret antar at også dette lånet vil få status som Grønt; altså noe lavere lånerente. En låneramme på inntil kr 2.500.000 vil trygge evt uforutsette kostnader.

Styret ønsker å understreke at det vil være svært gunstig for Blåkollen å benytte denne muligheten til å fullføre ladeanlegget. Gravingen som kommunen gjør som del av oppgjøret til Blåkollen vil på et senere tidspunkt kunne medføre en langt høyere kostnad når asfalt må graves opp, støttemurer evt demonteres for å få på plass kabler etc etc. Styret anbefaler derfor Generalforsamlingen til å støtte opp om tiltaket.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å ta opp lån på inntil kr 6 000 000,- med opplåning kr 2 500 000 til dekning av videre utbygging av infrastruktur til elbil samt innfrielse av lån nr 1636 75 62955, til rest hovedstol ca kr 3 4 74 000.

Lånet skal ha en løpetid på inntil 30 år med flytende rente. Dersom lånet oppfyller kriterier til grønn finansiering, vil dette gi bedre betingelser.

Generalforsamlingen vedtar å pantsette lagets eiendom gnr 14 bnr 99 i Tromsø kommune med et pantedokument pålydende kr 3.000.000 samt pantedokument pålydende kr 4.000.000 tinglyst 02.10.2023.

Generalforsamlingen godkjenner at lånet får prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

5. Nytt låsesystem og nye porttelefoner

På fjorårets generalforsamling ble saken om låneopptak til nytt låsesystem og nye porttelefoner behandlet. Denne saken ble vedtatt utsatt, da generalforsamlingen ikke opplevde å få nok informasjon. I tillegg ble det argumentert rundt dette med å sikre seg en moderne løsning, som var brukervennlig nok.

Grunnen for at saken var oppe til vurdering i fjor er den samme som i år. Dagens nøkkelssystem er både tungt og kostbart å drifte. Lisensen til nøklene er utløpt, og vi har ikke mulighet til å oppgradere denne. Det betyr at det ikke er noen systemer som hindrer uvedkommende å lage seg nøkler de ikke skulle hatt.

Systemet for porttelefonene er gammelt, og vi får ikke tak i nye deler. I realiteten har vi derfor i dag flere beboere uten fungerende porttelefon og mulighet til å åpne døra til oppgangen sin fra leiligheten.

I arbeidet med å undersøke nytt låssystem og nye porttelefoner ble det satt ned en arbeidsgruppe bestående av Ørjan (som skal bruke dette daglig og har en god teknisk kompetanse), Vidar (for å få kontinuitet fra arbeidet fra i fjor) samt Bente og Steffen (som var nye til styret fra i fjor).

Arbeidsgruppen satte fort en kravspesifikasjon for å fastsette hva vi måtte spørre om. Denne besto blant annet av:

- Løsningen er brukervennlig for alle beboere, men fortsatt være framtidsrettet
- Kunne brukes i hele borettslaget, både rekkehus og blokk
- Økonomisk gunstig kostnadsnivå
- Muligheten for å aktivere/deaktivere nøkler. Dette vil øke sikkerheten da man kan deaktivere nøkler som blir meldt som tapt.

Vi har forsøkt å bruke nettverkene våre for å finne ut hva som har fungert hos andre. Vi lærte at et annet borettslag i Kroken valgte Yale Doormann og måtte bytte ut 50% av låsesylindrene i løpet av fem år.

Vi tok kontakt med flere leverandører, og har samarbeidet med Låsesmeden, Låsesenteret og Certego. Alle disse fikk samme «bestilling» med utgangspunkt i kravspesifikasjonen vår.

Under anbudet i fjor fikk man tilbud på flere forskjellige låsesystemer. I år leverte samtlige leverandører utelukkende tilbud på iLOQ (låsesystem) og Steplock (porttelefon).

Alle de forespurte leverandørene har i år inngått samarbeid med iLOQ, og anbefaler dette som løsningen til store borettslag. Dette gjør det enklere å sammenstille tilbudene.

Oppsummeringen og sammenstillingen av tilbudene er som følger:

<u>Leverandør</u>	<u>Produkt</u>	<u>Pris eks mva</u>	<u>Total inkl mva</u>	<u>Totalt</u>
Certego	iLOQ	kr 1.550.000	kr 1.993.750	kr 2.500.000
	Steplock	kr 450.000	kr 562.500	
Utvidet garanti 3 år		kr 53.600	kr 67.000	(kr 22.333 pr år f.o.m. år 3)
Utvidet garanti 5 år		kr 75.000	kr 93.750	(kr 18.750 pr år f.o.m. år 3)

Antall nøkler: 4 stk til 4-roms og rekkehus - 2 stk til 2-roms

Låsesmeden	iLOQ	kr 1.396.685	kr 1.745.857	
	Steplock	kr 658.115	kr 822.643	kr 2.568.500

Serviceavtale pr år (felles dører)	kr	11.722	kr	14.652	(kr 20.871 pr år f.o.m. år 3)
Serviceavtale pr år (Hoveddører)	kr	4.951	kr	6.189	

Antall nøkler: 3 stk til hver enhet - 20 stk i reserve

Låsesenteret	iLOQ	kr 1.220.685	kr 1.525.856
Serviceavtale pr år	kr	13.200	kr 16.500

Antall nøkler: 3 stk til hver enhet

Ingen tilbud på porttelefon fra Låsesenteret

Låsesenteret har ikke levert tilbud på porttelefon. Vi ønsker i utgangspunktet å bruke en leverandør som kan levere en komplett pakke, og dette ble også kommunisert til tilbyderne. Certego har inkludert mer materiell i sitt tilbud enn Låsesmeden, i tillegg til å være noe billigere. Både Låsesmeden og Certego har to års garanti. Certego sin utvidet garanti er da på 2+3 år, eller 2+5 år. Prisen oppgitt er pris til sammen for enten 3 eller 5 år. Låsesmeden sine serviceavtaler er oppgitt med pris per år.

Certego har også gitt en opsjon på låsesylinder til postkassen. I utgangspunktet har vi et ønske om å holde prisene lave, og da dette ikke er noe som hverken haster eller er nødvendig har vi i vår anbefaling til vedtak ikke inkludert denne opsijonen.

Steplock porttelefon er lett integrert mot iLOQ, og er en løsning som vil være billig for oss å installere. Løsningen krever ikke at vi bruker dagens kabler (som vi ikke kan garantere for), og kan tilpasses til hver enkelt beboer. Man kan koble løsningen opp mot telefonen til hver beboer, eller så kan man sette opp en fysisk svarer inne i leiligheten til de beboerne som ikke disponerer en mobiltelefon. Løsningen krever ikke smarttelefon.

Styret anbefaler løsningen fra Certego, med serviceavtale 2+5 år.

Se vedlagte produktark for både låsesystemet og porttelefonen.

Finansiering:

Generalforsamlingen anbefales å slutte seg til styrets forslag om å finansiere tiltaket gjennom bruk av midler fra "Konto for øremerkede midler til framtidig vedlikehold". Saka omfatter absolutt samtlige andelshavere. Det økonomiske oppgjøret fra Tromsø kommune fra grunnavståelsen gjelder også samtlige andelshavere. Det vil derfor kunne forsvares å bruke av de midlene. Pr i dag har Blåkollen inntestående kr 5.120.462 på denne kontoen - inkludert oppgjøret fra Tromsø kommune.

Vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om valg av Certego AS.
Generalforsamlingen vedtar å finansiere tiltaket gjennom bruk av "Konto for øremerkede midler til framtidig vedlikehold".

6. VALG

6.1 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.

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Vedtak:

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

6.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Torbjørn Lindquist er på valg.

Benkeforslag på Kåre Larsen som styreleder.

Vedtak:

Kåre Larsen velges til styreleder for 2 år.

6.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Vidar Hansen Tennvassås og Vibeke Rørbakk er på valg.

Benkeforslag på Steffen Eikrem.

Avstemming ble foretatt med å sette Steffen Eikrem mot Linn Henriksen.

Avstemmingen ble foretatt med å sette Jørgen Næss mot Linn Henriksen.

Vedtak:

Steffen Eikrem velges til styremedlem for 2 år.

Jørgen Næss velges til styremedlem for 2 år.

6.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3-5 varamedlemmer

Vedtak:

Linn Henriksen og Ida Bergan og Anja K Moe og Rune Solhaug og Tom Hammervoll velges til varamedlemmer for 1 år.

6.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Benkeforslag på Beate Tunstrøm i valgkomiteen.

Votering med økning av valgkomite fra 3 til 4 medlemmer.

Vedtak:

Øyvind K Dahl, Marita Gundersen, Gavin Tangaay og Beate Tunstrøm velges som valgkomitè for 1 år.

Arne Solheim velges som varamedlem for valgkomitè for 1 år.

6.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtak:

Kåre Larsen
Steffen Eikrem
Knut-Geir Aga
Bente Kasberg Dahl
Jørgen Næss

velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Vara:

Linn Henriksen
Ida Bergan
Anja K Moe
Rune Solhaug
Tom Hammervoll

Protokoll for Blåkollen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vegard Antonsen (sign.)	22.04.2024
Sekretær	Vibeke Rørbakk (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Leif L Hansen (sign.)	19.04.2024