

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blåkollen Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Glimmervegen 19 AS.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

49 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

40 stemmeberettigede til stede

9 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Styreleder, Kåre Oddbjørn Larsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Styremedlem Steffen Eikrem er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Anja Karlsen Moe 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 11.04.2025.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps 2 stk blant de fremmøtte velges av generalforsamlingen.

Vedtak:

Leif Hansen og Beate Tunstrøm er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Sakslisten danner grunnlaget for dagsorden.

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering til generalforsamlingen.

Kommentar til årsmeldingen for 2024:

Årsmeldingen godkjent på styremøte 3.april 2025.

Kommentar til årsregnskap for 2024:

Inntekter kr 14.865.859 - derav kr 13.193.608 i ordinære fellesutgifter. Gevinst ved salg av tomt utgjør kr 1.462.415. Andre driftsinntekter kr 209.836.

Sum kostnader kr 11.565.444. Vedlegg med kommentarer fra Bonord gir en samlet oversikt over de viktigste poster på kostnadssiden.

Årets resultat kr 1.902.687. Reduksjon i disponible midler kr 2.522.205 forklares med:

Låneopptak på kr 2,5 mill godkjent av generalforsamlingen 2024 for ferdigstilling av infrastruktur el-bil anlegg ble ikke gjennomført før i januar 2025, da borettslaget hadde tilstrekkelig likviditet til for å handtere den ordinære drift ut 2024.

Disponible midler pr.31.12.2024 kr.1.848.089.

Vedlegg: Kommentarer fra Bonord ved Vegard Antonsen gir et samlet og god informasjon til generalforsamlingen om borettslagets økonomiske stilling for regnskapsåret 2024.

Årsregnskapet ble godkjent av styret på styremøte torsdag 3.april 2025. Årsregnskapet er signert elektronisk av styrets medlemmer.

Revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 godkjennes av Generalforsamlingen.

Disponible midler kr 1.848.089 overføres til neste års drift.

3. 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR STYREPERIODEN 2024

Bakgrunn for sak:

Blåkollen har en ordning med etterskuddsvis beslutning om oppgjør av styrehonorar for gjennomført styreperiode. Styret ønsker å endre dette ved å foreslå for generalforsamlingen at styrehonorar besluttet på forhånd for å sikre en forutsigbarhet for økonomi rundt styreverv. Egen sak om dette legges frem for behandling – se sak 6.

Vedtak på GF 2024 ble kr.500.000 i totalt styrehonorar for forrige styreperiode 2023 (økt med kr.50.000 fra siste godkjente vedtak av generalforsamlingen i 2023).

Styret har i budsjett for 2025 valgt å foreslå samme beløp som ble besluttet av GF 2024 – kr.500.000 i oppgjør for samlet styrehonorar for styreperioden 2024.

Følgende faste styrehonorarer gjelder med referanse til vedtak gjort av generalforsamlingen 2023.

Styreleder kr. 95.000
Styremedlemmer 4 a kr.35.000 = kr.140.000
Fast beløp til fordeling internt i styret kr. 50.000
Totalt kr.285.000

I tillegg har styreleder en ekstra godtgjørelse på kr.10.000 for mobil telefon og kjøring.

Totalt fast honorar **kr.295.000**

I tillegg kommer oppgjør av møtegodtgjørelse med kr.950,- pr. møte for det enkelte styremedlem inkludert varamedlemmer sin møteaktivitet i denne styreperioden fra og med GF 2024.

Valgkomiteen honoreres med 3 møtegodtgjørelser hver (styreperioden 2024 4 medlemmer = 12 møte godtgjørelser a kr.950 = kr.11.400,00).

Vedtak:

Styret innstiller overfor generalforsamlingen i Blåkollen Borettslag den 24.04.2025 at styrehonorar for styreperioden 2024 vedtas som følger;

Fast honorar kr.295.000. I tillegg kommer oppgjør av møtegodtgjørelse med kr.950 pr.møte i henhold til styrets møte aktivitet for styreperioden 2024. Estimat 140 møter = kr.133.000. Totalt kr.428.000.

Valgkomiteen honoreres med 3 møtegodtgjørelser hver for sitt arbeid i forbindelse med ordinær generalforsamling 2025 (4 medlemmer = 12 møte godtgjørelser a kr.950,00 – totalt kr.11.400,00).

Total sum inklusive valgkomite **kr.440.000**

Styrets innstilling blir vedtatt.

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:

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Knut-Geir Aga og Bente Kasberg Dahl er begge på valg.

Se valgkomiteens innstilling.

Det kommer inn et benkeforslag under generalforsamlingen, der Anja Karlsen Moe kommer inn for Bente Kasberg Dahl.

Vedtak:

Knut-Geir Aga og Bente Kasberg Dahl velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges fire varamedlemmer.

Se valgkomiteens innstilling som følger som vedlegg.

Vedtak:

Linn K. Henriksen og Dilek Özdemir og Anja Karlsen Moe

og Pål Sørensen velges til varamedlemmer for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè i forbindelse med ordinær generalforsamling 2026.

Se valgkomiteens innstilling.

Dert kommer inn benkeforslag på vara for valgkomitèn:
Ole Boye Pilskog i Malmvegen 210 og Arnt-Idar Johansen i Malmvegen 202

Vedtak:

Gavin Tanguay og Marita Gundersen og Beate Tunstrøm velges som valgkomitèn for 1 år.

Vara i Valgkomitèen for 1 år:

Øyvind Kasberg Dahl
Ole Boye Pilskog

4.5 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. Blåkollen Borettslag kan stille med 5 delegater på Bonord sin generalforsamling.

Se valgkomiteens innstilling.

Vedtak:

Kåre Oddbjørn Larsen, Steffen Eikrem, Bente Kasberg Dahl, Jørgen Næss og Knut-Geir Aga velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Vara til delegater er:

1. Linn K. Henriksen, 2. Dilek Özdemir, 3. Anja Karlsen Moe 4. Pål Sørensen.

5. Sak 5 Sak fra styret: Valg av leverandør for internett og tv

Bakgrunn:

Blåkollen borettslag sin avtale med Telenor for levering av Internett og TV gikk ut høsten 2024. På bakgrunn av innspill og ønsker om større fleksibilitet og muligheter samt mulig prisreduksjon, har styret jobbet med å hente inn tilbud fra nye leverandører. Borettslaget har mottatt tilbud fra tre tilbydere: Global Connect, Signal/Altibox og Telenor. Det ble avholdt informasjonsmøte den 26.03.2025 i borettslagets grendehus, hvor leverandørene presenterte sine tilbud og svarte på spørsmål fra andelseiere.

Dagens avtale:

Komplett 100 – inkludert bredbandshastighet 150 Mbps (økt med 50 Mbps fra 1.mars 2025). Pris kr.603,00 pr. andelseier fra og med 1.3.2025 etter varslet prisøkning med kr.75,00 pr. andelseier pr. måned fra og med 1.mars 2025. Telenor bekreftet at prisøkning på dagens avtale vil bli refundert i sin helhet dersom Telenor blir valgt.

Tilbudene:

Global Connect

Tilbud 1: Kun internett (100/100 Mbps) til kr 175,- per måned per boenhet via felleskostnadene. Inkluderer alt nødvendig utstyr og WiFi Premium med tre trådløse aksesspunkt. Valgfri TV-pakke fra RiksTV eller Allente velges av andelseier og faktureres direkte. Se vedlegg for detaljer.

Tilbud 2: Kun internett (1000/1000 Mbps) til kr 189,- per måned per boenhet via felleskostnadene. Inkluderer alt nødvendig utstyr og WiFi Premium med tre trådløse aksesspunkt. Valgfri TV-pakke fra RiksTV eller Allente velges av andelseier og faktureres direkte. Se vedlegg for detaljer.

Etableringskostnad: Kr 523 916,- inkludert i månedspris (50,- av 175,- eller 189,-) som trekkes over felleskost. Avtaleperiode 60 måneder for etablering av fiber, 24 måneder for leveranse av TV/internett. Ved bytte av leverandør etter 24 måneder faktureres restbeløp av etableringskostnad borettslaget. Prisfrys i 24 måneder.

Tilbudene inkluderer alt av utstyr og WIFI Premium. Inkluderer tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Signal/Altibox

Altibox Flex M – 499,- pr mnd. som trekkes over felleskostnader.

Alternativ 1: Internett (250/250 Mbps) med faste kanaler, 50 timer opptak, start forfra, egen e-post og programarkiv.

Alternativ 2: Internett (100/100 Mbps) med faste kanaler, 500 timer opptak, start forfra, egen e-post og programarkiv.

Alternativ 3: Kun internett (1000/1000 Mbps).

Tilvalg og ekstra poeng kan kjøpes. Se vedlegg for detaljer.

Jfr. uttalelse på informasjonsmøte vil Signal/Altibox levere 1 stk. ekstra aksesspunkt, kostnadsfritt. Prisfrys i 24 måneder. Dekoder kan brukes utenfor hjemmet og kobles opp uavhengig av nett.

Telenor

Frihet M: Kr 449,- per måned som trekkes over månedlig felleskostnad. Gir alle beboere fleksibilitet til å velge bredbånd og/eller TV med 260 poeng tilgjengelig. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og internett-hastighet kan endres fritt og ofte. Ingen etableringskostnad da Telenor allerede har etablert fiber til området.

Jfr. uttalelse på informasjonsmøte vil Telenor inkludere 1stk. ekstra aksesspunkt i de største boenhetene, kostnadsfritt. Ny ruter leveres som en del av avtalen (produktark vedlagt). Prisfrys første 12 måneder etter avtaleinngåelse. Prisøkning på dagens avtale fra 1.3.2025 vil bli refundert i sin helhet dersom Telenor blir valgt.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Styret legger frem tilbudene for generalforsamlingen uten innstilling til vedtak. Tilbyderen med flest stemmer blir valgt som ny leverandør for TV og internett i Blåkollen borettslag.

Ny leverandør valgt av generalforsamlingen er Telenor med Frihet M.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR STYREPERIODEN 2025

Bakgrunn for sak:

Blåkollen har en ordning med etterskuddsvis beslutning om oppgjør av styrehonorar for gjennomført styreperiode. Styret ønsker å endre dette ved å foreslå for generalforsamlingen 2025 at styrehonorar besluttet på forhånd for å sikre en forutsigbarhet for økonomidelen ved tildeling av styreverv i borettslagets.

Følgende faste honorarer er gjeldende for Blåkollen Borettslag (vedtak gjort av generalforsamlingen 2023):

Styreleder kr. 95.000
Styremedlemmer 4 a kr.35.000 = kr.140.000
Fast beløp til fordeling internt i styret kr. 50.000
Totalt kr.285.000

I tillegg har styreleder hatt kr.10.000 for dekning av utgifter til mobil telefon og kjøring. Denne delen foreslås avvirket i det nye forslaget.

I tillegg kommer oppgjør av møtegodtgjørelse med kr.950,- pr. møte for det enkelte styremedlem inkludert varamedlemmer sin møteaktivitet i styreperioden.

Valgkomiteens medlemmer honoreres med 3 møtegodtgjørelser hver.

Styrets kommentar for fremtidig modell for regulering av styrehonorar:

I fremtidig modell for regulering av det faste honoraret og møtegodtgjørelse, foreslår styret at økning i konsumprisindeks (KPI) legges til grunn for årlig regulering. Dette gjøres i forbindelse med fastsettelse av budsjett for påfølgende år som normalt gjøres i November hvert år, og da vil det være økning i KPI for perioden oktober – oktober siste året som legges til grunn.

Styrets forslag til fast honorar og møtegodtgjørelse for styreperioden 2025:

Fast honorar og møtegodtgjørelse har ikke vært justert siden styreperioden 2021. Ved å innføre en årlig justering med grunnlag i økning i KPI indeks, så vil dette være med på å sikre en fremtidig forutsigbarhet rundt regulering av samlet styrehonorar. Til informasjon har endring i KPI indeks vært som følger de siste årene: Fra 2021 til 2022 7,5% / fra 2022 til 2023 4% / fra 2023 til 2024 2,6%, til sammen 14,1%.

Styret foreslår følgende faste honorarer for styreperioden 2025 som kommer til utbetaling og oppgjør etter avholdt generalforsamling i 2026. Beløpene vil også danne grunnlag for budsjett for 2026 som fastsettes i November 2025, første justering med endring i KPI dersom generalforsamlingen godkjenner forslaget.

*Styreleder kr.115.000,00 (økes med kr.20.000)
Styremedlemmer kr.45.000 (økes med kr.10.000)
Fast beløp til fordeling internt kr.75.000 (økes med kr.25.000)
Total faste honorarer **kr.365.000**

*Ordning med telefongodtgjørelse og bilgodtgjørelse for styreleder kr.10.000 utgår i forslaget til ny modell.

Møtegodtgjørelse kr.1.100 (økes med kr.150 pr. møte)

Sum møtegodtgjørelse vil være en variabel post hvert år basert på samlet aktivitet internt i styret. Her vil styret ved utarbeidelse av årlig budsjett gjøre en vurdering av hvilket beløp som skal legges inn i denne posten hvert år.

Eksempel: Hvis hvert styremedlem deltar på 25 møter i løpet av en styreperiode som gir møtegodtgjørelse, så vil dette utgjøre kr.137.500. I tillegg har vi en ordning hvor valgkomiteen honoreres med 3 møter hver (totalt 9 møter a 1100 = kr.9.900).

Samlet årlig honorar vil da ha et estimat på **kr.512.400.**

Vedtak:

Styret innstiller overfor generalforsamlingen i Blåkollen Borettslag den 24.april 2025 at faste honorar og møtegodtgjørelse endres som følger, gjeldende fra og med styreperioden 2025 og utbetales etter avholdt generalforsamling 2026.

*Styreleder kr.115.000 (økes med kr.20.000)
Styremedlemmer kr. 45.000 (økes med kr.10.000)
Fast beløp til fordeling internt kr. 75.000 (økes med kr.25.000)
Total faste honorarer kr.365.000

*Ordning med telefongodtgjørelse og bilgodtgjørelse for styreleder kr.10.000 hvert år utgår.

Møtegodtgjørelse kr.1.100 (økes med kr.150 pr. møte)

Valgkomiteens medlemmer honoreres med 3 møtegodtgjørelser hver for sitt arbeid.

Styret innstiller også at fast honorar og møtegodtgjørelse årlig justeres med økning av KPI indeks for perioden oktober – oktober hvert år, første gang vil være ved utarbeidelse av budsjett for 2027, som gjøres i November 2026.

Styrets innstilling blir enstemming vedtatt.

7. Forslag fra andelseier Malmvegen 206 1 etg.sør: Varmepumpe for hjørneleiligheter 1.etg.blokk -

Bakgrunn for sak:

Vi ønsker å fremme forslag til generalforsamlingen om at hjørneleiligheter i 1.etg i blokkene kan få montert varmepumpe.

Dette fordi det er veldig gulvkaldt og får ikke varme fra andre leiligheter slik som leilighetene i etasjene over og i midten får. Dette fører også til et høyere strømforbruk og dermed større strømrregning.

I forhold til eventuelt støy fra varmepumpens utedel, kan man bruke en med ben som kan stå på den enkeltes platting eller plen.

Varmepumper anbefales av flere årsaker, man bruker betraktelig mindre kilowatt per år, luftkvaliteten innendørs forbedres, den kan benyttes hele året, vinteren for varme og sommeren for avkjøling. I tillegg er varmepumper mer miljøvennlig enn å fyre med bare panel/varmeovner.

Vi ber om at styret stiller seg positiv til forslaget.

Mvh Tore og Trine Stenvold - Malmvegen 206, 1.etg.sør

Styrets kommentar til saken:

1. Vil skape presedens i forhold til de øvrige blokkleiligheter.
2. Lydproblematikk overfor de øvrige leiligheter, særskilt 2.etg.
3. Sak vært oppe på tidligere generalforsamlinger.
4. Borettslaget har tidligere innhentet faglig kompetanse for vurdering av løsninger for alle blokkleiligheter (utedel på tak). Løsning ikke anbefalt.
5. 1.etg. hjørneleiligheter utgjør 10 av totalt 132 blokkleiligheter.
6. Balansert ventilasjon for alle byggene må vurderes i en fremtidig plan for renovering av borettslaget.

Vedtak:

Styret innstiller på at det ikke gis godkjennelse for montering av varmepumpe for 1.etg. hjørne leiligheter i blokk.

Styrets innstilling blir tatt til følge av generalforsamlingen.

Protokoll for Blåkollen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Steffen Eikrem (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Anja Karlsen Moe (sign.)	24.04.2025