

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 - Grendehus i borettslagets garasjeanlegg.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

Totalt 55 stemmeberettigede til stede i lokalet klokken 1915 22.04.2025

Kl:19.25: + 1 andelseier. (totalt 56 stemmeberettigede)

Kl:19.40: + 1 andelseier. (totalt 57 stemmeberettigede)

Kl:20.55: -1 stemme (totalt 56 stemmeberettigede)

Kl:21.40: -1 andelseier, -1 fullmakt (totalt 54 stemmeberettigede)

Kl:22.00: -1 stemme. (Totalt 53 stemmeberettigede)

Kl:22.09: -2 (Totalt 51 stemmeberettigede)

Kl:22.11: -2 (Totalt 48 stemmeberettigede)

Av disse er det:

48 stemmeberettigede til stede

9 fullmakter

Totalt godkjente stemmer 57.

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Ingen andre foreslått.

Styreleder Kåre Larsen er valgt enstemmig til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Styremedlem Henrik D. Wilhelmsen er enstemmig valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av to andelseiere i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Nichlas Myrland Kv 145 og Hilde Hermansen Kv 217 er enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med møteleder og protokollfører.

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 og sakspapirene ble sendt 11.04.2025.

Vedtak:

Innkallingen enstemmig godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps 2 stk velges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Kjell Magne Moen og Remi Midtsand Bergan er enstemmig valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Sakslisten danner grunnlag for dagsorden for gjennomføring av generalforsamlingen.

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes enstemmig.

2. ÅRSREGNSKAP 2024 OG ÅRSMELDING 2024

Kommentar:

Årsregnskapet for 2024 skal godkjennes, mens årsmeldingen for styreperioden 2024 er til orientering til generalforsamlingen.

Kommentarer til årsoppgjør for 2024:

Sum inntekter kr.140.477 høyere enn budsjett. Årsak er avvikling av en depositumsordning fra oppstart med bruk av garasjeportåpner. Beløpet utgjør kr.101.500 som er inntektsført i regnskapet for 2024.

Sum kostnader er kr.75.610 høyere enn budsjett. Driftsresultat er kr.64.867 bedre enn budsjett. Resultat finansposter er kr.44.688 lavere enn budsjett. Ordinært resultat kr.589.281, som er kr.109.555 bedre enn budsjett. Endring disponible midler kr.713.119. Sum disponible midler kr.3.404.185. I tillegg har borettslaget innskudd på øremerket bankkonto på kr.848.482.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 ble godkjent av styret på styremøte den 01.04.2025.

Møteleder orienterer GF om årsmeldingen. Sandra Hansen ved Bonord orienterer om årsregnskapet og tilhørende poster.

Styret innstiller overfor generalforsamlingen at fremlagte årsoppgjør for 2024 godkjennes. Endring av disponible midler kr 713.119 overføres neste års drift.

Årsregnskap enstemmig vedtatt av generalforsamlingen.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR STYREPERIODEN 2025

Satser for styrehonorar og møtegodtgjørelse til styret ble sist behandlet på generalforsamling 24.04.2024 med følgende vedtak;

Gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 4% for styreperioden 2024 (fra og med 24.04.2024 og frem til 22.04.2025). Økningen er lik endring av KPI (konsumprisindeks) fra oktober 2022 til oktober 2023. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2024 utgjøre kr.257.480 (økes med kr.9.903) og møtegodtgjørelse kr.1.406 pr. møte (økes med kr.54).

Styrets kommentar:

Styrearbeidet utøves hovedsakelig på kveldstid, både i forhold til forberedelser, gjennomføring av styremøter og etterarbeid i forhold til oppfølging av pågående arbeid/prosjekter. Styret har etablert en god struktur på styremøter, arbeidsmøter for gjennomføring av pågående saker, og andre møter av betydning i forhold til å forbedre gjeldende avtaler og løsninger for borettslagets andelseiere.

Styret ser det naturlig å videreføre ordningen med å foreta en årlig justering av honorar i takt med endring i konsumprisindeksen (prisvekst) som legges til grunn ved årlig budsjettarbeid i november hvert år. Ved vedtatt budsjett for 2025 viste denne en økning på 2,6% siste 12 måneder (oktober 2023 til oktober 2024).

Vedtak:

Styret innstiller overfor generalforsamlingen i Kvartsvegen Borettslag den 22.04.2025 at gjeldende styrehonorar og møtegodtgjørelse økes med 2,6% for styreperioden 2025. Økningen er lik endring av KPI (konsumprisindeks) fra oktober 2023 til oktober 2024. Fast honorar til fordeling blant styrets medlemmer vil da for styreperioden 2025 utgjøre kr.264.174 (økes med kr.6.694) og møtegodtgjørelse kr.1.443 pr. møte (økes med kr.37).

Godtgjørelse som presentert ovenfor for styreperioden 2025 enstemmig vedtatt av generalforsamlingen.

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 loddrekning.

Vedtak:

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Se vedlagte signerte innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Kommentar: Til orientering er ikke valgkomiteen tilstede under årets generalforsamling.

Kåre Larsen gjenvalgt som styreleder for nye 2 år ved akklamasjon.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Ingvild Ertsås og Kjell Magne Moen er på valg.

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Spørsmål fra sal: Kan det gjennomføres skriftlig valg?

Forslag fra salen: Benkeforslag Oddgeir Pettersen som styremedlem.

Spørsmål fra salen: Er Kjell Magne Moen forespurt om videre styreverv av valgkomite?
Kjell Magne bekrefter at han IKKE er forespurt ovenfor for GF.

Forslag fra salen: Benkeforslag Kjell Magne Moen som styremedlem

Det er nå 4 kandidater som det kan velges mellom for de to styremedlemmene som er på valg.

Generalforsamling eniges om skriftlig valg der to navn føres på lapp som telles opp av tellekorpset. Da stilles ingen opp i mot hverandre. Generalforsamlingen er orientert om at det kan da potensielt bli et nytt styre som kun består av mannlige medlemmer.

Forslag som kan stemmes på:

Kjell Magne Moen
Oddgeir Pettersen
Ingvild Ertsås
Julie Granlund Hanssen (ikke tilstede under GF)

Avstemning gir følgende resultat:

Ingvild Ertsås 37 stemmer
Julie Granlund Hanssen 27 stemmer
Oddgeir Pettersen 26 stemmer
Kjell Magne Moen 23 stemmer.

Ingvild Ertsås (gjenvalg) og Julie Granlund Hanssen (ny) velges som styremedlemmer for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Kine Wiik og Thomas Solheim enstemmig gjenvalgt som varamedlemmer for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè for styreperioden 2025 (ordinær generalforsamling 2026).

Valgkomite valgt på ordinær generalforsamling 2024 stiller ikke til gjenvalg, se vedlagte innstilling fra valgkomite. Kandidater til ny valgkomite må foreslås på generalforsamlingen 2025.

Vedtak:

Forslag fra salen:

Hanna Torrissen, Kvartsvegen 3.
Gunn Blæss Paulsen, Kvartsvegen 37.

Hanna Torrissen og Gunn Blæss Paulsen velges enstemmig som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. Kvartsvegen Borettslag kan stille med 4 delegater. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Se vedlagte innstilling fra valgkomite.

Vedtak:

Kåre Larsen, Henrik D. Wilhelmsen, Remi M. Bergan og Julie Granlund Hanssen velges enstemmig til delegater til Bonord sin generalforsamling 2025.

5. Sak til behandling fra styret: Prosjekt delrenovering av bygningsmassen

Bakgrunn for saken

Etter mange innspill fra borettslagets andelseiere over flere år i forhold til ønske om etterisolering av bygningsmassen, samt skifte av vinduer, så påbegynte styret med konkrete vurderinger av dette i styreperioden 2022/2023. I denne fasen ble det gjort mange ulike vurderinger i forhold til hvilke områder som burde prioriteres i et fremtidig prosjekt. Høsten 2023 besluttet styret å hente inn tilbud fra eksterne konsulenter for vurdering av borettslagets bygningsmasse. Etter innhentede tilbud og vurderinger så ble Byggtakst Nord AS valgt som leverandør av denne tjenesten. Ut et omforent grunnlag med styret for gjennomføring av vurdering av tilstanden på bygningsmassen ble arbeidet utført i januar og februar 2024.

Kort informasjon om rapport fra Byggtakst Nord AS

Rapporten fra Byggtakst Nord AS ble ferdigstilt den 20.mars 2024. Rapporten ble presentert på ordinær generalforsamling 2024 av Rennart Jakobsen. Rapporten ble i sin helhet delt med alle andelseiere i innkallingen til generalforsamlingen 2024.

Styrets arbeid med prosjektet i styreperioden 2024

Styret påbegynte sitt arbeid med prosjektet på det første styremøte avholdt i mai 2024 etter generalforsamlingen. Første perioden ble benyttet til å gjøre vurderinger av hvilke områder som burde prioriteres i en fremtidig renovering med grunnlag i både vurderinger, dokumentasjon og anbefalinger gjort i rapporten fra Byggtakst Nord AS.

Her fremkom det blant annet følgende anbefaling;

Utskifting av vinduer er et av tiltakene som vil gi bedre bokomfort, spare noe energi,

eliminere kuldestråling og vindustrekk.

Høsten 2024 besluttet styret å påbegynne arbeidet med å utarbeide tilbudsdokumenter for innhentelse av tilbud fra entreprenørbransjen.

Grunnlag for tilbudsforespørsel:

Skifte 333 åpningsvindu (ett i hovedstue 2 etg og to på de minste soverommene i 1 etg)

Opsjon på følgende tillegg;

Etterisolering med 10 cm ny isolasjon

Ny kledning på vegg (forutsetter gjennomføring av etterisolering)

3 stk fastkarmvindu i hovedstue

Tilvalg for den enkelte andelseier

1. Større åpningsvindu i stue i 2.etg (eget felt nede på vindu på ca 50 cm – samme løsning som i Krokelta BL)

2. Større fastkarmvinduer i stue i 2.etg (3 stk) (50 cm høyere enn dagens vindu).

Sistnevnte forutsetter at generalforsamlingen beslutter å endre vindustørrelse i hovedstue. Tilvalg må betales av den enkelte andelseier (differansen mellom opprinnelig og tilvalgt størrelse).

Tilbudsforespørsel/Mottatte tilbud

Etter ferdigstilling av tilbudsdokumenter ble forespørsel til lokale entreprenører sendt ut den 16.desember 2024, med tilbudsfrist den 31.januar 2025.

Ved fristens utløp mottok borettslaget følgende tilbud:

Allsidig Snekkertjeneste AS kr.12.694.425

Peab Bogstrand AS kr.18.906.912

Curo Nord AS kr.21.434.900

Totalrenovering AS kr.24.619.944

NT Byggservice AS kr.24.939.100

Tromsdalen Bygg AS kr.27.857.658

Alle oppgitte tall er inklusive mva.

Ut fra vurdering av tilbudets innhold og løsninger valgte styret å gå i nærmere dialog og forhandlinger med Allsidig Snekkertjeneste AS med målsetting om å lande et omforent tilbud for presentasjon og beslutning på ordinær generalforsamling. I denne fasen så varslet Allsidig Snekkertjeneste AS flere avvik i forhold til gjennomføring av prosjektet, som da medførte betydelig økning av flere budsjettposter i tilbudet.

Det medførte at styret inviterte Peab Bogstrand AS til samtaler for gjennomgang og avklaring av det mottatte tilbud.

Avklaringsmøte

Styret har gjennomført møte med Peab Bogstrand AS den 1.april 2025, og det har vært pågående korrespondanse og forhandlinger mellom partene etter dette for avklaring av detaljer i tilbudet.

Rigg og drift

Borettslaget stiller våre lokaler i garasjeanlegget til disposisjon for Peab Bogstrand AS i hele byggeperioden. Dette gir en besparelse for borettslaget på kr.31.500 inkl.mva.

Andre forhold

Andelseiere er selv ansvarlige for å forberede/klargjøre og gjennomføre fjerning av;

Varmepumper, plattinger på frontvegg, leegger, blomsterkasser, markiser på vindu, annen type solavskjerming (screens) og andre elementer som kommer i konflikt med gjennomføring av prosjektet dersom det blir godkjent av generalforsamlingen.

Nærmere beskrivelser av hva og hvor mye som må demonteres blir nærmere beskrevet og informert om. Vi tenker da på at andelseiere for eksempel ikke trenger å demontere hele plattingen, men kun et par bord.

Borettslaget ved styret har vurdert å ta dette inn som en del av prosjektet, men ser at både ansvarsforhold (særsilt gjelder dette ved demontering og remontering av varmepumpe) og ikke minst kostnader ved å få dette handtert av eksterne partnere vil bli høye.

Revidert tilbud

Ut fra gjennomførte forhandlinger og e-post korrespondanse har Peab Bogstrand AS revidert sitt tilbud overfor borettslaget med en samlet sum på kr 19.042.162 inkl.mva.

Priser for tilvalg vinduer

Tilvalg 1: Kombinasjonsvindu åpningsvindu stue – eget felt på 50 cm nederst – kr 13.010 inkl.mva.

Tilvalg 2: Større fastkarmvindu (50 cm) – pris for 3 stk kr 18.375 inkl.mva.

Tilvalg vindu betales av den enkelte andelseier (differansen mellom opprinnelig og tilvalgt størrelse).

Byggeledelse

Styret har hentet inn tilbud på byggeledelse fra eksterne aktører. Etter gjennomførte møter og avklaringer, har styret fått tilbud fra Nord Norsk Byggekontroll AS (lokalt Tromsø firma) med et honorarbudsjett på **kr.662.500,- inklusive mva.**

Oppsummering av budsjett prosjekt kostnader:

Revidert tilbud fra Peab Bogstrand AS kr 19.221.162
Tilbud byggeledelse fra Nord Norsk Byggekontroll AS kr 662.500
Uforutsette kostnader – 5% av tilbudssum kr 961.058
Besparelse for bruk av grendehus til spiserom kr 31.500
Sum prosjektkostnader kr 20.813.220

Pr. andel kr 187.506

Finansieringsplan:

Opptak av lån i Den Danske Bank kr 19.000.000
Egenkapital (bruk av disponible midler) kr 1.813.220
Sum finansieringsplan kr.20.813.220

Opptak av lån pr. andel kr 171.171

Signering av kontrakt – Byggestart - Ferdigstillelse

Forutsatt godkjennelse på generalforsamling vil kontrakt bli inngått med Peab Bogstrand AS innen 25.april 2025. Det er antydnet byggestart mandag 4.august 2025 , byggeperiode er antydnet til ca.7 måneder som vi ferdigstillelse i mars 2026.

Finansiering av prosjektet

Styret foreslår at tiltaket finansieres ved å oppta et lån gjennom Den Danske Bank på kr.19.000.000,- som er borettslagets långiver i dag, samt bruk av disponible midler med kr 1.813.220. Kapitalkostnad (renter og avdrag) vil ut fra dagens rentebetingelser utgjøre kr 1 130 per måned for hver andelseier. Dette forutsetter at borettslaget etter ferdigstillelse av prosjektet opptar et nytt samlet lån med en løpetid på 35 år. Lånet vil nedbetales som serielån (like store årlige avdrag).

Detaljer for finansieringsplan for prosjektet hensyntatt dagens fellesgjeld og betingelser som dokumenterer at prosjektet er gjennomførbart økonomisk for borettslagets andelseiere, se vedlegg.

Oppsummering

Styret har jobbet konstruktivt med prosjektet i hele styreperioden 2024, hvor målsettingen har vært å jobbe frem løsninger som ivaretar både vindusbytte og muligheter for etterisolering og ny kledning på en vegg. Gjennom mottatte tilbud som styret nå har ferdigforhandlet med aktuell leverandør, mener vi det er realistisk å få gjennomført skifte av 6 vindu pr. leilighet samt etterisolering og ny kledning på en vegg.

Så langt i prosjektet har det ikke vært behov for innkjøp av tjenester fra eksterne konsulenter. Styret har klart å handtere både tilbudsinnbydelse og forhandlinger med aktuelle leverandører uten å påføre borettslaget kostnader for bruk av ekstern kompetanse.

Peab Bogstrand AS vurderes som et meget seriøst og sikkert foretak. De er et selskap innenfor konsernet Peab AS. I gjennomført møte så fremstår de som svært seriøse og ryddige i forhold til samtaler rundt både utførelse og gjennomføring av prosjektet. De har gode digitale løsninger som ivaretar blant annet HMS, som er en viktig detalj for et slikt prosjekt. Styret vektlegger også trygghet for både gjennomføring og ikke minst oppfølging av prosjektet, noe som vil skje i nært samarbeid med byggeleder Nord Norsk Byggekontroll AS. Valgt firma for byggeledelse vil også bistå borettslaget med inngåelse av kontrakt med valgt entreprenør.

Vedtak:

Møteleder orienterer om feil i innkallingen. Det er blitt uteglemt kostnad på 489,- i summering av ny stipulerte fellesutgifter etter en eventuell gjennomføring av renoveringsprosjektet.

Kr 489,- er månedtilig sum pr. andel for tv og internett fra Telenor.
Ingen motforestillinger i salen vedr. dette.

Styreleder/møteleder Kåre Larsen og styremedlem Henrik D. Wilhelmsen orienterer GF om saken, og besvarer spørsmålene og forslag som listet under.

Spørsmål, innspill og forslag fra salen:

Hvorfor ikke alu-kledning på alle vinduene?

Kommentar: På grunn av kostnad, og at de øvrige vinduene er lett tilgjengelig for vedlikehold uten stige/stilasje. Det er vurdert at det ikke er nødvendig selv om det helt klart er mindre vedlikehold med alukledning på alle. Å gå for alukledning på alle vinduene vil være fordyrende når den enkelte andelseier kan male vinduene uten stige/stilasje.

Hvilken U-verdi er valgt på vinduene?

Kommentar: Her er det gitt pris fra tilbyderne på vinduer med en u-verdi på omtrentlig 0.7-0.8 og trelagsglass.

Må vi gjøre gjennomføre dette prosjektet som følge av slitasje, råte etc?

Kommentar: Ja, ihht. tilstandsrapport og at vi har begynt å bytte vinduer allerede som følge av skader og slitasje. Kostnadene for bytte av to vinduer var til opplysning på ca 50 000,- og her ble det funnet råte i vegg ved bytte av det ene. Skal vi bytte vinduer løpende etter behov

vil det bli kostbart.

Skal verandradøra byttes?

Kommentar: Det har ikke vært utfordringer med disse dørene tidligere, så dette må anses som en enkeltsak.

Er det nødvendig med bytte av kledning og etterisolering?

Kommentar: Styret har vurdert det til at det på sikt vil bli nødvendig.

Hvis vi bytter vinduer er det strategisk å skifte kledning og etterisolere samtidig.

Styret orienterer tydelig ovenfor GF at styret skal på ingen måte tvinge gjennom dette prosjektet. Det er GF som skal ta denne avgjørelsen. Saken er et forslag til behandling.

Hvorfor låner vi opp til et slikt prosjekt når vi i fjor gikk for avdragsfrihet på lån? Kan vi forskyve prosjektet til neste år?

Kommentar: Det er nødvendig å låne opp til et slikt prosjekt for å kunne gjennomføre dette. Ved låneopptak til dette prosjektet vil vi kunne få en nedbetalingstid på 35 år som gjør at de månedlige kostnadene vil gå ned som følge av lengre nedbetalingstid. Vi kan forskyve prosjektet, men da vil ikke nåværende pristilbud være gjeldende, og usikkerheten i markedet med renter og uroligheter vil ikke garantere at det blir rimeligere eller dyrere om for eksempel 1 til 2 år.

Blir det ca 1100,- på toppen av dagens felleskostnad?

Kommentar: Foreslått låneopptak for gjennomføring av prosjekt vil ligge på nivå på ca.kr 1.100 som oppgitt i saksvedlegg.

Ved vedtak på sak renovering slik den er presentert vil månedsbeløpet for felleskostnader stipulert bli kr 9.232,- med grunnlag i dagens grunnleie,rentenivå, garasjeleie, internett/tv og dugnad.

Ved å ikke gjennomføre og heller ikke refinansiere så vil totale månedsbeløpet for felleskostnader blir ca. kr 9.330,- når avdragsandel igjen skal betales på lagets fellesgjeld.

Er det lurt å ta opp mer lån? Kan vi leve med bygningsmassen i 10 år til?

Kommentar: Vi er på et tidspunkt for gjennomføre en del renovering for å heve standarden på bygningsmassen og etterkomme vedlikeholdsbehovet.

På sørvegg er det kun malingen som holder kledningen på plass og det trekker kraftig på sørvegg.

Enkelte vegger er mer utsatt en andre, er det en ide å ta hele laget? Hvorfor tar vi kun denne vegg og ikke flere?

Kommentar: Prosjektet er vurdert til denne utførelsen pga. økonomi, og da dens enkeltes nivå felleskostnader samt behovene opplyst i tilstandsvurderingen fra Byggtakst Nord As.

Burde vi fått en ny sakkyndig vurdering?

Kommentar: En ny vurdering vil koste en del, og vil nok ikke avdekke mer en hva Byggtakst Nord As sine undersøkelser avdekte ifbm. tilstandsvurderingen gjort vinteren 2024.

Pr. idag har vi en fellesgjeld på ca 63 mill. Vi har ikke økonomi til en omfattende renovering for å dekke hele laget. Vi har pr. i dag en god økonomi som tillater denne renoveringen.

Er det presisert i innkalling at det er snakk om refinansiering av lån?

Kommentar: Ja, dette er presisert i innkalling.

Hvorfor låner vi ikke bare 10 mill, og bytter kun vinduer? Får vi da samme avdragstid?

Kommentar: Har ikke vært sjekket ut, men kan undersøkes om ønskelig. En slik undersøkelse vil bli aktuelt dersom saken ikke blir vedtatt og det må gjøres nye vurderinger.

Forslag: kan vi bytte kun vinduene?

Kommentar: Ja, vi kan kun bytte vinduene. Styret har bygd opp tilbudet med vinduene (333 stk åpningsvinduer) som utgangspunkt med opsjoner på ytterligere 333 stk fastkarmvinduer, etterisolering og kledningsbytte.

Hvor lang avdragsfri periode kan vi få hvis lånet utvides/refinansieres?

Kommentar: Tanken er at vi betaler avdrag når prosjektet er avsluttet. Så det blir omtrentlig avdragsfrihet ut i 2026/til prosjektet er ferdigstilt hvis vedtatt.

Det er svært kaldt på soverommene nede så en etterisolering vil være sårt trengt.

Vil vinduene vil påvirke bæring?

Kommentar: Vil ikke påvirke bæring da tilvalg(utvidet størrelse i høyde) ikke vil utvide åpningen i bredden eller oppover i konstruksjonen. Bogstrand står for utførelsen og bærer ansvaret for utførelsen. Dette er ikke noe styret står ansvarlig for.

Tilstandsvurderingen fra Byggtakst Nord As sa i fjor på GF2024 at byggningsmassen var svært velholdt, om ikke et av de beste i borettslagene i Tromsø. Hva har endret seg fra i fjor til i år siden dere har jobbet frem dette forslaget til vedtak?

Kommentar: Vurdering fra Byggtakst Nord As viser at byggningsmassen er svært god, og den er ikke nevneverdig endret seg det siste året. Det som må bemerkes er at tilstanden på bygningene er svært god sett i sammenheng med standarder, krav, forskrifter etc. som var gjeldende på 70-tallet, og ikke dagens standard.

Kan vi nå ta en avgjørelse og stemme slik at vi kan lande et vedtak?

Kommentar: Vi går til avstemning om forslaget. Hvis det ikke blir vedtatt så får vi vurdere andre løsninger.

Styret innstiller overfor generalforsamling i Kvartsvegen Borettslag den 22.04.2025 å vedta prosjektet slik det er presentert fra styret med en kostnadsramme på inntil kr.21.000.000. Tiltaket foreslås finansiert ved låneopptak i Den Danske Bank som er borettslagets långiver for dagens fellesgjeld med kr.19.000.000,- samt bruk av disponible midler/øremerket bankkonto med inntil kr 2.000.000.

Sikkerhet: 1.prioritets pant i gnr.14 bnr.112 i Tromsø Kommune. Kvartsvegen Borettslag viker prioritet med opprinnelig borettsinnskudd kr.6.243.500,- overfor Den Danske Bank for både nytt låneopptak kr.19.000.000 og eksisterende gjeld opptatt den 28.02.2025 kr.63.299.736.

Saken krever 2/3 dels flertall ved beslutning i generalforsamlingen

Styret innstiller på at generalforsamlingen godkjenner økning av størrelsene på åpningsvinduet og fastkarmvinduene i hovedstue.

Resultat avstemning:

42 stemmer for forslaget slik det er presentert.

14 stemmer mot forslag slik det er presentert.

Antall stemmer for å sikre krav om 2/3 dels flertall = 38.

Styrets forlag til vedtak er vedtatt med 2/3 dels flertall av generalforsamlingen.

6. Valg av husfarge

Bakgrunn for sak

Borettslaget ble sist malt utvendig i 2013, og det er nå behov for å få dette gjennomført igjen. Det er naturlig å gjennomføre dette våren-sommer 2026 etter at eventuelt prosjekt delrenovering av bygningsmassen er ferdigstilt, forutsatt godkjenning på generalforsamlingen 2025.

Styret har gjennomført gode diskusjoner rundt dette og er kommet frem til å foreslå overfor generalforsamlingen 2025 at det gjennomføres fargevalg for utvendig bygningsmasse.

Følgende 5 alternative farger foreslås:

Skumring: eksisterende farge.

Vika: mellom/mørk brun farge.

Herregårdsgrønn: mellomgrønn farge.

Duggblå: lysblå farge.

Midnattsblå: mellom/mørkeblå farge

Det følger med et eget vedlegg hvor fargene er presentert inklusive fargekode/navn. Med å bruke fargekode/navn så er det anledning å søke på internett for å få et bedre inntrykk av fargene.

Fargevalg foreslås gjennomført ved at hver andelseier stemmer på en farge, og at den fargen som får flest stemmer, blir borettslagets husfarge.

Gjennomføringen av malingsarbeidet vil det nye styret jobbe med i styreperioden 2025. Planlagt oppstart vår/sommer 2026.

Vedtak:

Korrigerer: Dagens farge heter ikke "Skumring" men "**Skodde**".

Vi stemmer med bruk av stemmesedler der andelseier krysser av for hvilken husfarge de ønsker.

Fargen som får flest stemmer blir borettslagets nye husfarge.

Resultat avstemning:

Midnattsblå 0 stemmer

Jotun duggblå: 5 stemmer

Jotun Vika: 11 stemmer

Skodde: 15 stemmer

Jotun Herregårdsgrønn: 23 stemmer

Den nye husfargen som fikk flest stemmer og er vedtatt av generalforsamlingen er Jotun Herregårdsgrønn.

7. Revisjon av borettslagets ordensreglement

Bakgrunn for sak

Styret har i styreperiode 2024 jobbet med revisjon av borettslagets ordensregler, som sist ble behandlet og godkjent på ordinær generalforsamling i 2017.

Styret har i beboerinformasjon nr 02-2024 datert 31.10.2024 informert andelseiere om saksbehandlingsfeil i forbindelse med vedtak gjort av styret i forhold etablering av redskapsbod utvendig som nytt punkt nr. 24 i forslag til revisjon av ordensreglementet. En slik endring må behandles og godkjennes av generalforsamlingen, referanse til kontroll gjort med vår forretningsfører Bonord.

Forslag til revisjon av ordensreglementet følger vedlagt. Endring av ordlyd i enkelte punkter er markert i rødt. Nye punkter er i sin helhet markert i rødt.

Vi oppfordrer alle til å lese gjennom forslaget til reviderte ordensregler til generalforsamlingen, slik at alle stiller så godt forberedt som mulig til gjennomgang og behandling av saken på generalforsamlingen.

Vedtak:

Møteleder orienterer om innholdet og hvorfor dette revideres.
Det legges vekt på redskapsboder der styret gjorde en feil med saksbehandlingen der GF må ta beslutningen vedr. slike bestemmelser.

Spørsmål fra salen: Hvor skal redskapsboder plasseres hos inneklemt andeler?
Redskapsboden må stå ihht. til beskrivelse.

Må styret varsles ved bytte av vedovn ref. pkt 14?

Styret må kun varsles ved bytte av ovn.

Ordning med parkeringsløsning (apcoa flow)?

Samme prinsipp som tidligere, men dog mye enklere. vi venter kun på en qr-kode som besøkende må bruke for å gjennomføre parkering.

Ved behov for parkering utover 24 timer?

Et punkt som er egentlig overflødig når ny løsning trer i kraft da den nye appen håndterer slik problematikk.

Må gjester betale for parkering når de besøker oss?

Nei, dette koster ikke noe for besøkende.

Hvorfor brøytes ikke kommunalparkering i innfarten i Kvartsvegen?

Dette er kommunens ansvar og det er nok blitt nedprioritert ifht. økonomi etc.

Styret innstiller overfor generalforsamlingen den 22.04.2025 at reviderte forslag til ordensregler godkjennes.

Revidert ordensreglement enstemmig vedtatt av generalforsamlingen.

