

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Parkodden onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Folkets hus, amfiet, Strømsveien 61.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Selfjord

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Linda Selfjord

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Rønning

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall stemmeberettiget: 39

Antall fullmakter: 7

Totalt: 46

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 340.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 340.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av knapp i heiser, for å hindre at dører lukker seg Sak fremmet av styret - innledning

Ved overtagelse av sameiet i 2018 var det som standardfunksjon i heisene at man kunne med hjelp av en nøkkel (som styret hadde til utlån) holde heisdører åpne. Nøkkel har vært til utlån ved å kontakte styret, ref. informasjon utsendt på e-post.

Bakgrunn

Vi har gjennom årene erfart at det er svært begrenset etterspørsel etter nøkler for å holde heisdører åpne, dette kan være knyttet til manglende kjennskap til at man kan låne nøkkel, eller at behovet har vært sporadisk (og løst gjennom å blokkere heisdør).

På styremøte den 26.1.22 besluttet vi å installere en "heisknapp" i heisen i Støperiveien 51. Denne ble montert for å hindre dørene å lukke seg når mange gjenstander skal bringes ut eller inn av heisen. Etableringen har blitt evaluert i 2023, med følgende oppsummering:

Spørsmålene sendt:

Skala på svarene er: 1 helt uenig til 5 helt enig – som svares på hver av de fire påstandene

under:

1. Heisknappen er nyttig, jeg har brukt den flere ganger
2. Heisen har blitt mer driftsstabil etter etablering av heisknappen
3. Heisen er ofte opptatt ved at andre bruker heisknappen
4. Kostnaden for etableringen lå på ca. kr. 6000,- - jeg vurderer at dette var en god investering

Vi fikk 7 tilbakemeldinger – hvor en har svart "...Hei, vi synes det fungerer veldig bra..." - uten å angi score og er utelatt i snitt. Av de som har gitt svar er det følgende snitt tilbakemelding:

- 1 - 5
- 2 - 4,3
- 3 - 1,8
- 4 - 4,8

Endringer

Styret foreslår for årsmøtet å etablere slik knapp i alle heiser, for å holde dørene åpne ved behov for slikt. Styret har innhentet tilbud fra Otis (heisleverandør og leverandør av service og vedlikehold på heisene), med en totalpris på kroner 75375,- inkl. mva.

Vedtak:

Godkjent med flertall. Det etableres heisknapp for å holde heisdører åpne, tilsvarende etablert i Støperiveien 51, i de resterende 9 heisene, til kroner 75375,-. Kostnaden dekkes over driften.

5.2 Endring av Parkoddens låssystem

Sak fra styret - innledning

Det har vært mye feil på nøkkelbryterne fra utsiden av inngangsdørene og inn i oppgangene (nøkkelboksene). Det samme gjelder tilsvarende låser fra garasjekjelleren. Låssylindrene slites som gir at nøklene innimellom ikke virker i døra (eller man må lirke flere ganger). Så langt har de fleste reparasjonene blitt behandlet som reklamasjonssaker. Da femårsfristen for denne typer saker utløper i "disse dager", må sameiet forvente større utgifter til reparasjoner av låser fremover

Bakgrunn

Styret har i en periode undersøkt mulighetene for å skifte ut deler av låssystemet vårt. Det gjelder stort sett hoveddørene til oppgangene fra gateplan og fra tunene, samt dørene fra garasjekjelleren og inn til oppgangene. Til sammen 32 dører. Da er ikke dørene i U2 eller i bodområdene medregnet

Endringer

Styret har innhentet tilbud fra to firmaer - Lås & Sikring og AutomatSikring AS - om å skifte ut nøklene med en brikkeløsning til disse dørene. Det er Lås & Sikring som har levert dagens løsning på Parkodden, ved utbyggingen som sameiet tok over fra Thon som utbygger (sameiet hadde ingen påvirkning på dette valget)

Brikken holdes foran låsen for å låse opp. På baksiden av dørene kan det monteres en løsning som gjør at dørene åpner seg ved å holde hånda foran et display. Denne ordningen testes nå ved hoveddøra ut fra Støperiveien 49.

Styret ønsker en tilbakemelding fra årsmøtet om det er aktuelt å jobbe videre med saken innenfor en kostnadsramme på ca kr. 500 000,- som omtrent tilsvarer tilbudene fra begge firmaene. Det blir en gjennomsnittlig kostnad på ca kr. 3 000,- pr leilighet.

Vedtak:

Godkjent mot 3 stemmer

- Styret gis fullmakt til å etablere nytt låssystem, med å bytte ut dagens nøkkelbaserte løsning til en brikkebasert løsning – til en kostnadsramme på ca. kr. 3000,- pr seksjon
- Kostnaden, etter ferdigstilt løsning, faktureres seksjonseiere iht. vedtektene §3-3, likedelt mellom seksjonseierne.

5.3 Vannmålere – varme og varmtvann

Sak fra styret - innledning

Varme og varmtvann leveres til sameiet som fjernvarme fra Akershus energi. Sameiet dekker månedlige regninger fra Akershus energi og hver enkelt seksjonseier betaler et a-konto beløp over felleskostnadene månedlig. Denne a-konto kostnaden fremkommer som *Fjernvarme* på felleskostnadene og er et anslått beløp basert på seksjonsbrøken.

Årlig lager sameiets pt. avtalepart Ista et forbruksregnskap (for perioden 1.1 – 31.12), hvor det faktiske forbruket av varme og varmtvann pr. seksjon blir avregnet mot seksjonens a-konto innbetaling. Har man brukt mer varme/varmtvann enn det som er a-konto betalt, blir dette fakturert av sameiets forretningsfører USBL (og har man betalt for mye blir dette utbetalt) – dette iht vedtektene § 3-5

Dette fordelingsregnskapet er basert på målere for varme og varmtvann som står i hver seksjon.

Sameiets kostander til Ista og USBL for å utarbeide forbruksregnskap, blir fakturert likedelt til hver seksjon, iht §3-3 i vedtektene. Samlet utgjør dette i underkant av kr. 100000,-

Bakgrunn

Det ble kartlagt varme og varmtvannsmålere sommeren 2022, da det kom frem at det var mange av disse målerne som var montert opp-ned. Styret er forsikret om at målerne avgir korrekte data, selv om de er feilmontert iht bruksanvisning. Gjennom kartleggingen ble det avdekket av rett i overkant av 50 målere var montert opp ned.

Styret informerte på e-post den 20.11.2022 om prosessen videre mht. feilmonteringen, som denne saken til årsmøtet også omhandler.

Thon erkjenner at målerne er feilmontert.

Varme og varmtvannsmålerne vi har i sameiet er en proprietær løsning som er knyttet til firmaet Ista, dvs. skal vi bytte leverandør av forbruksregnskap for varme og varmtvann må *alle* målere byttes (også de som er montert korrekt). Styret og flere seksjonseiere har uttrykt misnøye med oppfølgingen fra Ista gjennom år – data fremkommer ikke på Istaonline.no, brukergrensesnittet er svært dårlig på online løsningen, stort datainnbrudd i 2022 med fare for data på avveie og til tider lange responstider ved forespørslar. Styret sa dermed opp avtalen med Ista den 18.9.2022 – avtalen løper til 10.10.2023, som informert om i forannevnte e-post av 20.11.2022.

Prosess videre

Representanter for styret har hatt møter med to andre leverandører av forbruksregnskap – fått presentert hvilke tjenester de kan (og ikke kan) levere, samt et kostnadsbilde for tjenesten.

Målerne som vi har fått presentert er ikke proprietære, dvs. låst til avtaleparten. Vi kan da ved senere bytte leverandør uten at vi må bytte alle målere igjen.

Vi må også ha med forbruksregnskap for el-bil ladere i ny avtale, da dette også er levert av Ista.

Det er styrets vurdering at i utgangspunktet ligger denne beslutningen til styret iht. vedtektene §7, men da vi ønsker med leverandørbyttet å gjøre flere endringer, forelegges saken for årsmøtet – for å gi styret fullmakt til å gjennomføre flere endringer.

Endringer

Styret vil søke å få inn måler for kaldtvann til seksjonene, da dette pr. i dag dekkes over

felleskostnader iht. seksjonsbrøken, iht. vedtektene § 3-4. At det dekkes over felleskostnadene gir at ingen seksjonseiere har noe incitament til å spare/ redusere bruk av kaldtvann – uansett om man bruker eller ikke bruker (satt veldig på spissen) kaldtvann har seksjonene samme kostnad. Med å endre dette til faktisk forbruk (lik som det er for varme og varmtvann), vil det da være forbruket som styrer kostnadsbildet for seksjonen. Dette vil gi en rettferdig kostnadsfordeling

Til denne eventuelle endringen, kaldtvannsmåler i hver seksjon, kommer det flere problemstillinger som ikke er avklart. Dette gir at styret i forslaget ber om fullmakt til både å avklare problemstillinger og evt. beslutte at vi innfører kaldtvannsmålere i seksjonene.

Styret vil også, som det er mottatt en del forespørsler om gjennom årene, søke å gjennomføre endring til månedlig fakturering av varme og varmtvann (dette er trolig ikke mulig for kaldtvann, da kommunen leverer data om forbruk i februar for forrige år).

Videre vil et bytte av alle varme og varmtvannsmålere (og evt. innføring av kaldtvannsmålere) bli finansiert over en mulig tredelt løsning. Thon vil dekke en kostnadsdel mht. målere som er feilmontert (se over), styret vil vurdere egenkapitalen vi har (evt. finansiere noe via egenkapital) og den siste delen vil dekkes av seksjonene over månedlig kostnad. Styret vil gjøre en samlet vurdering av kostnadsbildet og dersom det etter styrets vurdering blir en urimelig økning i månedlig kostnad, vil det bli innkalt til ekstraordinært årsmøte for å beslutte dette.

Vedtak:

Godkjent med flertall

- Benkeforslag vedtatt; Styret vil gjøre en samlet vurdering av kostnadsbildet og dersom det etter styrets vurdering blir en urimelig økning i månedlig kostnad, vil det bli innkalt til ekstraordinært årsmøte for å beslutte dette.
- Styret gis fullmakt til å etablere kaldtvannsmålere i hver seksjon
- Styret gis fullmakt til å bytte varme og varmtvannsmålere i hver seksjon
- Styret gis fullmakt til å gjennomføre dette gjennom kostnadsdeling mellom Thon, evt. egenkapital i sameiet og månedlig kostnad for seksjonene etter styrets vurdering av beste løsning.
- Styret gis fullmakt til å etablere avtale som dekker forbruksregnskap for varme, varmtvann og kaldtvann og skal søke at det gjennomføres månedlig fakturering.
- Styret gis fullmakt til å etablere ny avtale for forbruksregnskap - el-bil lading

5.4 Endring av §6 og §7 i vedtektene

Sak fra styret - innledning

Det er ønske om å endre styresammensetningen for å ivareta at ved stemmelikhet i styremøter er ikke styreleders stemme avgjørende

Bakgrunn

Både i styret og fra en seksjonseier har det kommet kritikk til at styreleder sin stemme er avgjørende ved stemmelikhet.

Endringer

Det foreslås at styresammensetningen endres fra 3 styremedlemmer til 4. Dette vil som hovedregel ivareta at styreleder sin stemme er ikke er avgjørende ved stemmelikhet.

Vedtak:

Godkjent med over 2/3 flertall

- Første setning i §6 i vedtektene endres fra: «...Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer...» til «...Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, **fire** styremedlemmer og **to**

varamedlemmer...» (endringen i fet tekst).

- Siste setning i §7, 4de avsnitt endres fra: «...Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende...» til «...Ved stemmelikhet utsettes saken til kommende styremøte...»
- Endringen gjøres gjeldende fra årsmøtet i 2024

5.5 Endring av § 20 i vedtektene – Kostnader – avfall og brannalarmer

Sak fra styret - innledning

Første ledd i vedtektene §20 lyder i dag:

«...Seksjonseiere (også der hvor seksjonseiere leier ut sin seksjon) kan faktureres for sameiets faktiske kostnad med å fjerne avfall som finnes hensatt med identifikasjon som kan identifisere den som har satt fra seg avfallet. Det legges til grunn at alt hensatt avfall i området der avfallet finnes inngår i faktisk kostnad som faktureres...»

Bakgrunn

Styret har endret avtalen med Bygårdsservice (leverandør av vaktmester og renholdstjenester) til at de ukentlig skal samle opp det som hensettes på avfallsrommene (avtaletekst «...Rydde og holde orden i og rundt søppelbrønner, samle avfall som er hensatt på avfallsrommene på avtalt sted med styret og kjøres bort månedlig som en del av avtalen (avgift på fylling tilkommer)...»).

Dermed har bakgrunnen for §20, 1ledd endret seg – da dette var en tjeneste vi betalte for ved hver bortkjøring tidligere og som nå er en del av avtalen (dog kommer avgift på avfallsmottak som en direktekostnad for sameiet).

Det hensettes dog fortsatt mye avfall på avfallsrommene, selv om det er tydelig merket på norsk og engelsk at slikt ikke skal gjøres. Dette er til (stor) irritasjon hos mange.

Endringer

Styret foreslår dermed å endre første avsnitt fra å dekke kostnader vi ikke lenger har (inkludert i avtalen) til at det ilegges et gebyr ved hensetting av avfall på avfallsrommene.

Vedtak:

Godkjent med over 2/3 flertall

- §20, første ledd endres til «...Seksjonseiere (også der hvor seksjonseiere leier ut sin seksjon) kan ilegges gebyr på kroner 2000,- for avfall som finnes hensatt med identifikasjon som kan identifisere den som har satt fra seg avfallet...»

5.6 Pengefullmakt

Eierseksjonssameiet Parkodden har relativt god økonomi og ca 2 mill. kroner er plassert på en sparekonto for å få høyere rente. Det er vår forretningsfører Usbl som forvalter sameiets midler og de bruker DNB som bank. DNB tilbyr flere plasseringsalternativ, og for at sameiet skal få mest mulig rente på plasserte midler ber styret om fullmakt fra årsmøtet til å plassere de nevnte 2 mill. kroner på konto med binding inntil 6 måneder.

Vedtak:

Godkjent enstemmig

- Styret gis fullmakt fra årsmøtet til å plassere inntill 2 mill. kroner på konto med binding inntil 6 måneder.

5.7 Flytte/fjerne trær som er plantet ved lekeplassen, mot elven

Sak fremmet av seksjonseier Heidi Gunholdt

Jeg viser til innkalling til årsmøtet og min henstilling sendt til styret i Sameie Parkodden

23.02.2023, hvor jeg spurte om muligheten for å kunne flytte/fjerne disse to høye trærne som er plantet rett utenfor verandaene mot elven (nær lekeplassen).

Forklaring/Fakta Forslag til vedtaket gjelder altså muligheten for å kunne fjerne trærne som er plantet mot elven ved siden av lekeplassen og erstatte de med annen lavere beplantning. Alternativt beskjære de som står der nå slik at de ikke blir høye. Trærne skaper en del skygge på min veranda og gode solforhold er viktig for meg.

Det var ikke så lett å oppdage disse at disse trærne var så høye verken på bildene i prospektet eller på visning, da de har vokst veldig mye siden mai 2022. De vil snart være for sjenanse for de som bor i 3. etasje også. Trærne er plantet så nær verandaen at det nesten er mulig å ta på dem, og dette fører også til at det kommer insekter inn i leiligheten i 2. etasje i Verkstedveien 8.

Jeg håper at dette vil tas opp i årsmøtet i sameiet 24. mai 2023.

Vedtak:

Forslag 1 falt mot 8 stemmer

Forslag 2 falt mot 4 stemmer

5.8 Månedlig avregning av vann og fjernvarme

Fra seksjonseier Vaskinn Eiendom AS.

Forslag til månedlig avregning av vann og fjernvarme

Vedtak:

Falt mot 1 stemme

5.9 Strømuttak i forbindelse med en av lyktene i atriet

Fra seksjonseier Anne Bakke.

Kan vi få et strømuttak i forbindelse med en av lyktene i atriet slik at vi kan ha et juletre der. (Gjelder begge atriene).

Vedtak:

Forslag falt mot 24 stemmer

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2021, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Rønning for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg er; Sayed Sami Soltani

Det velges 1 styremedlem inn for 1 år for å erstatte siste året til Øivind Rønning.

Vedtak:

Valgt ble: Sayed Sami Soltani for 2 år.

Valgt ble: Tormod Hansen for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Freddy trekker seg som vara

Vedtak:

Valgt ble: Roya Popal for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ingen innstilling til valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Kamilla N. Jorshery og Harriet Fjellstad

Protokoll for Eierseksjonssameiet Parkodden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Linda Selfjord (sign.)
Øivind Rønning (sign.)

25.05.2023

25.05.2023