

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET MØLLEDAMMEN tirsdag 18.04.2023 kl. 18:00 - Nordre Skøyen Hovedgård, Peter Aas' vei 17, 0667 Oslo.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i SAMEIET MØLLEDAMMEN

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 23 seksjonseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 28 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Tove Austang og Nora Holst Haaland valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

Det ble kommentert at med koding 0795 FÅRS kan den havne søppelpost - merk for neste års utsending.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 300 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Vedtak:

pkt 4 og 4.1 utgår (ingen sak)

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om INDIVIDUELL AVREGNING AV VARMT TAPPEVANN

Innledning

Oppvarming av våre leiligheter og tappevannet blir levert fra vår fjernvarmesentral i garasjen. Det er Hafslund Oslo Celsios som leverer energi til sentralen fra sitt fjernvarmenett.

Vi har en felles måler, og vi betaler ca. 1,2 millioner for energien per år.

Hver seksjon har egen automatikk for regulering av varme i radiatorer eller i gulv.

Kostnader til både varme og varmtvann fordeles i dag over fellesutgiftene etter sameiebrøken – uavhengig om man har brukt mye eller lite. Leiligheter av samme størrelse betaler det samme.

Det er derfor ikke mulig å utnytte potensiale for å begrense forbruk ut fra individuell avregning.

Mulighet for individuell avregning

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører for å få et komplett system for måling og avregning av varme og varmtvann etter faktisk forbruk.

Et samlet system for avregning av både varme og varmtvann er dyrt, men når det gjelder kun avregning av varmtvann, mener styret at installering av et slikt tiltak bør gjøres.

Det er allerede installert en vannmåler i hver leilighet, som ikke er tatt i bruk for avregning. Leverandøren av målerne, Ista Norge AS, kan enkelt tilkoble en sender som gjør at målt varmtvannsforbruk registreres og oversendes for videre behandling automatisk.

Per i dag er det ikke fokus på å spare energi ved å redusere varmtvannsforbruk eller nattsinking av temperatur. Noen åpner vinduer eller dør når det er for varmt, i stedet for å skru ned termostaten.

Kostnader for installasjon samt årlig avtale

Pris for et komplett anlegg for avlesning og innsamling av data fra målere i leiligheter, samt hovedmålere er kr 99 626,- ekskl. mva.

Vi har fått tilbud fra Ista Norge AS, hvor alt nødvendig utstyr er tatt med. Kostnad for innsamling av verdier og avregning en gang hvert år er 43 633,- inkl. mva. + evt. omkostninger en gang/år fra OBF for utsendelse av fakturaer ca. 7.300,- .

Dvs. en samlet utgift på ca. 50.000,- / år.

Andel av fjernvarmekostnad

Vi har gjort en beregning hvor vi har kalkulert at det varme tappevannet utgjør hele 42 % av samlet fjernvarmekostnad.

Leverandører vi har snakket med sier at forbruket erfaringsmessig går ned ca. 20 % når hver enkelt betaler for sitt faktiske forbruk, og dette er også en mer rettferdig løsning. Man betaler kun for eget forbruk.

Stemmer det utgjør dette alene ca.100.000,- per år

Måleprinsippet og avregning

Vannmålerne er montert i leilighetenes fordelingsskap og forbruket måles i m³.

Det installeres en sender på disse som trådløst kommuniserer med sentralt plasserte innsamlingsenheter.

I systemet inngår også avlesning av våre hovedmålere slik at totalforbruk av varmtvann kan beregnes.

Målerstander avleses automatisk daglig, og en gang per år (på våren) beregnes differansen fra det budsjetterte forbruk som hver enkelt gjennom året har betalt inn i form av husleien.

Dette gjøres av utstyrsleverandør, mens fakturering/kreditering av seksjonseierne gjøres av OBF. Differansen mellom Hafslund Oslo Celcios hovedmåler og våre hovedmålere for oppvarming er lik totalt varmtvannsforbruk.

Siden de enkelte leilighetene har forskjellig avstand fra fjernvarmesentralen i garasjekjeller samt at v.v sirkulasjon har dårligere effekt hos noen, fordeles 10 % av det totale varmtvannsforbruket etter brøk og 90 % fordeles etter målt forbruk i de enkelte leilighetene.

Stort forbruk vil utgjøre at noen må betale noe mer for dette. De med lavere forbruk vil få tilbake.

Det forventes at samlet forbruk vil reduseres med 20-30 %.

Samlet varmtvannskostnad er i dag ca. 450 000,-. Dersom vi oppnår en besparelse på 20 %, utgjør dette kr. 90.000,- og investeringen er tjent inn allerede etter et drøyt år.

Vedtak:

Styret foreslår at sameiet oppgraderer de eksisterende vannmålerne med radiosendere.

Styret foreslår også at det innføres individuell avregning av varmtvanns-forbruket med avregning en gang per år. Det målte forbruk avregnes mot den verdi som er innbetalt via husleien (andelen som utgjør varmtvannet).

Løsningen er et rettferdig og energibesparende tiltak som kommer alle beboerne til gode. Det er også positivt for klima og miljø.

Vedtak

22 stemte for. Forslaget ble vedtatt.

**5.2 Forslag fra styret om investeringskostnad EL-bil-annlegg
Kostnadsfordeling EL-bilanlegget i garasjen**

I 2019 ble det inngått en avtale med Ladefabrikken AS og Elektro Sivert AS om levering og montering av infrastruktur til sameiet med lastbalansering og mulighet for ladestasjon på alle 117 parkeringsplassene i garasjen. Det ble investert i et nytt sikringsskap og underfordelinger («stamnett»). Kostnaden på dette, medregnet bidrag fra klima- og energifondet, var 449 400 kroner.

Det ble besluttet at kostnaden skulle betales av den enkelte seksjonseier som ønsket å koble seg til og lade med EL-bil. Investeringen ble dekket som et lån fra Sameiets midler der de enkelte seksjonseierne med EL-bil, samt seksjonseiere som koblet seg på senere, skulle tilbakebetale lånet over ca. 15 år ved å betale en høyere kWh-pris. Frem til 2021/2022 har ordningen fungert slik at seksjonseierne med EL-bil betalte 2 kroner per kWh for strøm og nedbetaling av lånet.

Grunnet høye strømpriser og et lavt fastbeløp for de aktuelle seksjonseierne, er nesten ikke noe av lånet tilbakebetalt til sameiet. Under årsmøte i 2022 orienterte styret om at sameiets ordning syntes å være i strid med loven under henvisning til Kommunaldepartementets tolkningsuttalelse i 2021 hvor det ble uttalt at en slik ordning vil kunne være i strid med loven fordi den kun belaster enkelte seksjonseiere når det må anses som et fellestiltak. Styret anser på denne bakgrunn at hele sameiet er ansvarlig for investeringskostnadene. Styret har vurdert om alle seksjonseierne skal betale inn en ekstraordinær betaling for dekning av investeringskostnadene og andre nedbetalingsmuligheter, men styret har landet på at lånet sameiet ga til EL-bileierne da investeringen ble foretatt, skal anses som innfridd.

Dette innebærer at alle seksjonseierne anses for å ha bidratt til investeringskostnaden da det opprinnelige lånet stammet fra fellesskapets midler/felleskostnadene.

Vedtak:

Lånet sameiet ga til EL-bileierne da investeringen ble foretatt, skal anses som innfridd.

Dette innebærer at alle seksjonseierne anses for å ha bidratt til investeringskostnaden da det opprinnelige lånet stammet fra fellesskapets midler/felleskostnadene.

Ingen stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

5.3 Forslag fra Kristin Kvarme om Korttidsutleie

Ifølge eierseksjonslovens paragraf 24, kan en eier leie ut sin bolig til korttidsutleie 90 døgn hvert år. Med korttidsleie menes inntil 30 døgn sammenhengende. I vedtektene kan et sameie endre antall døgn en eier kan leie ut bolig til korttidsutleie til maksimalt 60 døgn hvert år.

Jeg har en nabo som jevnlig leier ut bolig til korttidsutleie. Det medfører mange ukjente mennesker i oppgangen over lengre tid. Et godt og trygt bomiljø skapes best av stabile boforhold.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.»

Vedtak:

"Korttidsutleie begrenses til maksimalt 60 dager hvert år." tas inn i vedtektene

27 stemte for, 1 stemte mot, og 0 stemte blankt.

5.4 Forslag fra Morten Tranøy om Redegjørelse for kommunikasjon

Jeg ønsker å få en redegjørelse for hvordan styret bruker eller skal bruke kommunikasjon via epost og/eller Facebook. De siste år har det vært fremmet flere saker som jeg mener burde ha kommet på epost, men har kommet på Facebook og omvendt. Flere har ikke fått informasjon ettersom mange tydeligvis ikke er på Facebook – eller bare er tilfeldig innom der. En sikrere og mer offisiell kommunikasjonsform er epost. Epost burde brukes mer enn Facebook. Noen ganger kan det virke helt tilfeldig hva som publiseres på hhv epost og Facebook.

Vedtak:

orienterings sak

5.5 Forslag fra styret om Oppgradering lekeplassen

Sameiets lekeplass har ikke gjennomgått større endringer siden sameiets eiendom stod ferdig i 2013. Det er flere barnefamilier i sameiet, og styret ønsker å oppgradere lekeplassen med noe nytt. Eksempel på dette kan f. eks være husker med fallunderlag. Det er strenge lovkrav til lekeplassutstyr, og det er uklart for styret hva den endelige kostnaden med dette vil være. Styret ønsker imidlertid å innhente ulike tilbud, og at sameiet i første omgang gir styret fullmakt til å investere et beløp oppad begrenset til 150 000 kroner til oppgradering av lekeplassen.

Vedtak:

0 stemte mot, og 3 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5.6 Forslag fra Arne Sætherø om Ordensrutiner rundt sykkelstativ og fellesareal

Det bør foretas rydding med jevne mellomrom av sykkelstativ. Det plasseres også handlevogner, barnevogner, akebrett og rullestoler i fellesareal. Foreslår at styret planlegger jevnlig rydding av sykkelparkering i garasjen. Det kan gjøres ved at sykler får et merke på våren. Er ikke merket fjernet etter et gitt tidspunkt vil de bli fjernet.

Styret fastsetter hvordan fellesområder skal benyttes og hvordan slik bruk blir godkjent. Styret gis fullmakt til å fjerne utstyr som blir plassert i fellesområdene uten godkjenning.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder for siste periode: Arne Karsten Olsen

Vedtak:

Jannik Kokkvoll ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jane Ondrejka Svendsen (stiller ikke til gjenvalg)

Ruth Haile Tesfazion (stiller ikke til gjenvalg)

Arne Karsten Olsen (stiller til valg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jannik Kokkvold (stiller til valg som styreleder)

Vedtak:

Arne Karsten Olsen, Henning Sveen og Arne Sætherø ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Else Mary Elsmark

Vedtak:

Else Mary Elsmark ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

pkt 6.4 utgår - Har ikke valgkomité

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 20.00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Jannik Kokkvoll til 2025
Styremedlem, Arne Karsten Olsen til 2025
Styremedlem, Henning Sveen til 2025
Styremedlem, Arne Sætherø til 2025
Varamedlem, Else Mary Elsmark til 2024

Protokoll for SAMEIET MØLLEDAMMEN

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	20.04.2023
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	20.04.2023
Protokollvitne	Tove Austang (sign.)	19.04.2023
Protokollvitne	Nora Holst Haaland (sign.)	19.04.2023