

Protokoll til årsmøte 2021 for Fernandas Hage Sameie

Organisasjonsnummer: 911982552

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 18:00 til 10. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 47

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Bharat Johnsen og Ine Elisabeth Jahren til å signere protokoll

Vedtak

Helge Bharat Johnsen og Ine Elisabeth Jahren er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 45

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Antall stemmer for vedtak: 45

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Styres godtgjørelse foreslås videreført på samme nivå som i fjor. Styret foreslår derfor at honoraret fastsettes til kr. 125 000.

Honoraret skal etter styrets mening være på et nivå som gir noe igjen for innsatsen og ansvaret det medfører, og ikke er til hinder for å få med kandidater. Samtidig skal styreverv innebære en viss grad av dugnad og frivillig innsats. Foreslåtte honorar reflekterer et nivå som er på sammenlignbart nivå for tilsvarende sameier.

Styrets innstilling

Styres godtgjørelse fastsettes til kr. 125 000.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 125 000.

Antall stemmer for vedtak: 43

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Tv og internett

Siden sameiet ble stiftet i 2013 har vi hatt Vikenfiber og Altibox som internett og TV leverandør. Altibox er i ferd med å fase ut TV løsningen vi har. Det betyr at vi må inngå en ny avtale. Det betyr også at TV dekodeerne må byttes ut.

Dagens avtale har lav pris, kr. 272.- per måned, internett hastighet på 80 Mbps både for opp og nedlasting og ett moderat antall tv kanaler. En ny avtale med tilsvarende innhold blir noe dyrere. Dette er en egen post på felleskostnadene så de vil gå opp tilsvarende økningen i pris på en oppdatert TV og internettløsning.

Det har vært mulig for beboere og oppgradere TV og internett tilbudet på individuell bases men kun et fåtall beboere har gjort det.

Siden vi må ha en ny avtale og endel nytt utstyr er det naturlig å vurdere om vi skal bytte til en annen leverandør.

Dagens avtale gjelder både internett og TV. Det er mulig å ha en felles avtale bare for internett. Det er endel leverandører av fibernett som leverer høy hastighet for en relativt lav felleskostnad, lavere enn vi har i dag. Beboere som ønsker en TV løsning som den vi har nå må da velge tv løsning, for eksempel fra RiksTV eller Viasat, og betale for dette selv. For de som ønsker både internett og en tv løsning som den vi har nå vil dette bli dyrere enn å kjøpe Internett og TV i en felles pakke. Det betyr også at det blir to leverandører å forholde seg til.

Styret vurdering er at vi er best tjent med en leverandør. Siden få beboere har oppgradert dagen TV og internettilbud har vi vurdert priser på løsninger som ligner den vi har.

I tillegg til Vikenfiber leverer Telia og Telenor både internett og TV. De pakker sammen produktene sine forskjellig så sammenligning av priser er krevende. Alle leverandører gir beboere noe fleksibilitet i å velge kombinasjoner av TV kanaler og internetthastighet,

mye TV gir lavere internetthastighet og omvendt. Det er selvfølgelig også mulig å kjøpe høyere internetthastighet eller flere TV kanaler individuelt. En dyrere fellesløsning gir lavere pris på oppkjøp som kan gi en lavere total kostnadene for sameiet.

Som utgangspunkt for å sammenligne leverandørene har vi valg en pakke som heter Altibox Flex M. Tv dekoderen gir 4K bildekvalitet, se fra begynnelsen av et program som har startet og tilgang til programarkiv. Totalt sett er dette ett bedre TV system enn vi har i dag og hver leilighet kan velge en av tre pakker:

1. TV og internett: Tv med 13 kanaler + 50 poeng, 500 timer opptak, internetthastighet 50/50 Mbps.

2. TV og internett: Tv med 13 kanaler + 10 poeng, 50 timer opptak, internetthastighet 100/100 Mbps.

3. Internett: 500/500 Mbps

Vanlige TV kanaler koster fra 1 til 3 poeng, HBO Nordic 40 poeng, Tv2 Sumo og Viaplay 50 poeng. Individuelle oppkjøp av poeng for TV kanaler, strømmetjenester og raskere internett er mulig.

Dette gir hver leilighet mere fleksibilitet enn dagens løsning, det første valget gir flere TV kanaler men litt lavere internetthastighet enn vi har, mens det andre gir litt høyere internett hastighet og et TV tilbudt som er sammenlignbart med dagens. Prisen er kr. 399,- per måned.

Telia kan levere flere pakker, den som er nærmest Flex M koster kr. 369,- per måned. Her kan man velge enten TV og internett eller bare internett. Valg av TV og internett gir noe høyere internetthastighet enn Flex M, TV tilbudet er omtrent det samme.

Telenor leverer også flere pakker, den som er nærmest Altibox Flex M koster kr. 469,- per måned. Dette gir 240 poeng som kan brukes til kombinasjoner av TV kanaler og internetthastighet. Et eksempel er 75/75 Mbps internetthastighet, T-We basis pluss 100 poeng til valg av TV kanaler, det vil si noe bedre TV tilbud enn Altibox Flex M.

Telenor og Telia leier ikke fiber fra underleverandører, det vil si at de må legge inn ny fiberkabel i bygget. Bytte av leverandør gir 5 års bindingstid mens skifte til ny Altibox løsning gir 3 års binding. Det er sannsynlig at det kan bli endel endring i TV og strømnings markedet så kortere bindingstid er en fordel.

Vikenfiber og Altibox løsningen har fungert bra med høye oppetid. Altibox sitt nye TV system har vært i drift i flere år og er stabilt. Undersøkelser viser også at Altibox har bedre kundetilfredshet enn andre leverandører. Styret mener derfor at vi totalt sett er tjent med å fortsette med Vikenfiber og Altibox.

Altibox kan også levere Flex S, her er valgmulighetene

* TV og internett: TV med 13 kanaler + 10 poeng, 50 timer opptak, start forfra, internett 20/20 Mbps.

* Internett: 300/300 Mbps

Her er ikke programarkiv med. Prisen er kr. 299,- per måned. Noen individuelle oppkjøp har høyere pris enn for Flex M.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi velger Altibox Flex M. Hvis det ikke blir flertall for dette vil Altibox S bli valgt.

Vedtak

Sameiet velger Altiboks Flex M.

Antall stemmer for vedtak: 42

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag om beplantning

Fremmet av: Rune Berntsen

Forslag til strategisk beplantning i tomtegrense mot elven. Hundelufting og ekskrementer på plenen er et stadig økende problem. Det er ønskelig at fellesområdet skal være et område barn og voksne kan bruke uten å tenke på helserisiko og ubehaget det er å få på seg hundeevføring.

Strategisk beplantning som ikke fullstendig stenger tilgang til fellesområdet ved plen, men gjør at hunder m eiere naturlig blir ledet til å følge gang/sykelsti fremfor å ta turen via plenen for urinering og avføring. Gjerne i kombinasjon med tydelig skilting om at hundelufting ikke tillates.

Styrets innstilling

Styret har også sett økende problemer ved bruk av fellesområdet mot Akerselva til hundelufting. I fjor ble det satt opp 2 relativt små skilt med «takk for at du lufter hunden et annet sted», ved gangveien inn fra elven, men disse blir ikke respektert av en del hundeeiere. Avføring fra hunder gjør plenen og lekeområdet lite trygt og innbydende som lekeplass og rekreasjonsområde, og det påfører skader på busker, trær og lysarmaturer.

Plenen mot Akerselva er regulert som friområde, og vi kan ikke stenge det helt. Buskfelt som gjør det naturlig å ikke gå inn på plenen, uten at det privatiserer den helt bør være akseptabelt. Styret vil vurdere å gjøre arbeidene over to sesonger. Dette for å se om tiltak på deler av strekingen fungerer, men også for å redusere risikoen dersom klager medfører behov for omgjøring.

Vedtak

Årsmøtet ber styret om å planlegge og inngå avtale om beplantning av buskfelt og skilting i tomtegrensen mot Akerselva. Beplantningens hensikt er å hindre hundelufting

og gjennomgang utenom opparbeidede gangveier. Styret gis fullmakt til arbeider inntil 100.000,- kroner.

Antall stemmer for vedtak: 34

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Maling av vegger og opptrinn i trappeoppganger.

Det foreslås at trappeoppganger vedlikeholdes ved at vegger males, opptrinn i trapper males, noen dører i kjeller males, og spesielt skadede fuger utbedres.

Sameiet er 8 år gammelt, og trappeoppgangene ser etter hvert litt slitt ut. Det er skader fra flytting, materialtransport, parkerte barnevogner og generell slitasje. For å friske opp og tilbake stille til en god standard, foreslås det å male de flatene som er mest slitt.

Tiltakene som foreslås gjennomført er ;

- Maling av alle vegger i trappeoppgangene. Det vaskes, og sparkles ved skader. To strøk med maling. Samme farge som tidligere. Det vurderes annen farge i kjeller.
- Maling av alle opptrinn i trappene. Det vaskes og males med to strøk gulvmaling. Det vurderes å male med en farge som er mer lik gulvbelegget enn nåværende farge.
- Ødelagte fuger mellom trapp og vegg skiftes. Det er kun fuger som ikke har formen som de skal ha som skiftes. Det vil bli skiftet fuger kun på bakgrunn av deformasjoner, og ikke misfarging.
- Ståldører mellom trapp og kjeller males. Dør og karm males. Maling av dørene kan medføre en litt mattere og strukturert overflate enn den glatte lakkerte flaten som dørene har fra opprinnelig.

Estimert kostnad for arbeidene er kr 600.000,-. Av dette utgjør vegger ca 450.000,- opptrinn ca 100.000,- og dører/fuger ca 50.000,-. Det er innhentet to tilbud som tilsvarer denne kostnaden, men styret vil vurdere å be om flere tilbud, og evaluere disse før arbeidene blir igangsatt.

Vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenør for maling av trappeoppgangene. Fullmakt gjelder for inntil 600.000,-. Arbeidene finansieres ved å bruke sameiets oppsparte midler.

Antall stemmer for vedtak: 42

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forslag om å inngå avtale med Ticon

Avtale med Ticon (Fernanda Nissens gate 3):

Styret har en pågående dialog med Ticon (utbygger i FN 3) om flere forhold. Dette er gjelder håndtering av overvann, plass for oppstilling av søppelbil for tømning av søppelcontainerne til FN 3, og en oppstillingsplass for brannbil ved slokkeinnsats i FN 3.

Styret foreslår å inngå en avtale med utbygger i FN 3 som forplikter Dem til å gjennomføre og bekoste tiltak for bedre håndtering av overvann mot at Sameiet Lillo Nydalen får en tinglyst rett til å disponere oppstillingsplass for søppelbil ved tømning av containere og brannoppstillingsplass på eiendommen til Fernandas Hage sameiet.

Videre forslår styret at det i avtalen stilles krav om at utbygger i FN 3 i tillegg utfører og bekoster en vesentlig andel av en oppgradering av overflatedekke på veien som går fra bommen ved søppelcontainerne og innover til oppgang D. Overflatedekke oppgraderes fra grus til gressarmering. Sameiet dekker ca. 1/3 av kostnadene for denne oppgradering, tilsvarende ca. 150.000.-.

For utdypende informasjon se vedlegg.

Styrets innstilling

Vedtak

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med utbygger i FN 3 om nevnte forhold hvor det aksepteres at Sameiet Fernandas Hage gir Sameiet Lillo Nydalen rett til å disponere angitte oppstillingsplasser ved behov.

Styret gis fullmakt til å inngå en avtale hvor sameiet bekoster ca. 1/3 av oppgradering av overflatedekke fra grus til gressarmering på veien fra bom og innover til oppgang D. Kostnadsrammen er estimert til ca. kr. 150.000, -, men styret gis fullmakt oppad begrenset til kr. 200.000, -.

Ved å stemme for dette tiltaket aksepteres det at Sameiet Fernandas Hage inngår en avtale med Sameiet Lillo Nydalen som sier at de kan disponere nevnte oppstillingsplasser mot at dette kompenseres med nevnte tiltak.

Antall stemmer for vedtak: 39

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Endring av vedtektene etter oppdatering av eierseksjonsloven 1.1.2020.

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 3 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Styrets innstilling

Styret foreslår å oppdatere sameiets vedtekter iht. lovoppdateringen fra 1.1.2020.

Vedtak

Endringene i vedtektene vedtas iht. lovoppdateringen fra 1.1.2020.

Antall stemmer for vedtak: 41

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Valg av valgkomité

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Brandvold (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Brandvold

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Aleksandar Radulovic (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Aleksandar Radulovic

11. Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1. styremedlem for 2 år, 1. styremedlem for 1. år og 1 varamedlem for 2 år.

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Peder Egeland Høie (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Peder Egeland Høie

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissi Wing Sze Suen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sissi Wing Sze Suen

Varamedlem 2 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ehud Kafri (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ehud Kafri

Protokollen ble signert av:

Helge Bharat Johnsen /s/

Ine Elisabeth Jahren /s/

Styrets sammensetning etter årets årsmøte

Rolle	Navn
Leder	Ole Vestersjø
Styremedlem	Peder Egeland Høie
Styremedlem	Sissi Wing Sze Suen
Varamedlem	Torgeir Rusten
Varamedlem	Ehud Kafri

Styret konstituerer seg på neste styremøte.