

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Organisasjonsnummer: 991302549

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 136

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 132

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Kathrine Ween Sie velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Til stede var 4 seksjonseiere (tilsvarende 186 stemmer), 127 seksjoner representert ved fullmakt (tilsvarende 6438 stemmer), totalt 131 stemmeberettigede seksjoner (tilsvarende 6624 stemmer).

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen velges Kathrine Ween Sie. Som protokollvitner velges Margit Louise Fremmerlid.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 550 000

✓ Vedtatt.

7. Innkommet forslag - Nattestenging av bodområdet i 2. etasje

Fremmet av: Hans Welle-Watne, leilighet C606 i Worse borettslag

Jeg er blitt gjort kjent med - og har opplevd at døren inn til bodområdet i 2. etg. stenges hver dag mellom kl 2300 – 0700, dvs 8 timer av døgnet. Det er utvilsomt gjort i beste mening, men i mange situasjoner er dette ganske ugreit. Enten når man kommer sent hjem fra fjellet med ski & utstyr, fra reise, må hente koffert eller annet sent på kvelden eller tidlig morgen for pakking eller andre gjøremål. Dette tilsier tilgang også i det stengte tidsrommet.

Begrunnelsen fra styret – så vidt jeg har skjönt, er at det er gjort av preventive hensyn og dermed skal forhindre innbrudd i bodene om natten, - men det er tydeligvis ikke fare for slike problemer om dag/kveld.

Jeg og andre finner dette ganske uakseptabelt. Vi har i borettslagene/sameiet et «sporbart» nøkkelsystem som viser hvem og når noen har låst seg inn. Nøkler som eventuelt kommer på avveie – uvisst av grunn, kan sperres straks beboeren har meldt fra til styret. Hvor ligger da hensikten med sperring om natten, som i beste fall bare blir til «plunder og heft»?

Samtidig må 8 timer dvs 33% av døgnet ansees som en vesentlig innskrenking av beboernes disposisjonsrett av fellesarealet og dermed være i strid med Lov om borettslag § 5-1, hovedregelen om boretten - samt tilsvarende i Eierseksjonslovens § 25. I aksjeselskaper vil dette si å ha negativ kontroll.

Dersom styret skal ha rett til å stenge adkomsten i denne perioden, vil jeg hevde at dette må tas inn i vedtektene med 2/3 flertall. Da holder det ikke med et rundskriv som mange har glemt - eller av ulike grunner ikke har mottatt.

I tillegg noterer jeg meg at bodområdet omfatter flere enn kun boder tilknyttet Worse Brl - mao Sameiet, men dette ligger dog utenfor vårt vedtaksområde.

Forslag til vedtak:

Bodområdet i Landstads gate 2 (inngang C), 2. etasje gjøres tilgjengelig hele døgnet, 7 dager i uken (24/7) og angjeldende andelseiere orienteres skriftlig om vedtaket.

Dersom generalforsamlingen ikke vedtar ovennevnte forslag til vedtak, foreslås subsidiært følgende forslag til vedtak:

Vedtektenes § 4-1(1) Andelseiers bruk, får følgende tilføyelse etter siste setning: Dog skal bodområdet i 2. etasje være stengt for tilgang hver dag (24/7) mellom kl 24:00 – 06:00.

Styrets innstilling

Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, Worse Borettslag og Garman Borettslag har over tid stengt bodområdet i 2. etasje mellom kl. 23.00 og 07.00, på grunn av problemer med innbrudd, og fordi rommet tidligere har blitt brukt som oppholdsrom for rusmisbrukere om natten. I januar 2022 ble åtte boder brutt opp, og eiendeler til en verdi av mer enn 250 000 kroner ble stjålet. Vi så også i loggen fra dørsylinderen at rommet tydelig var blitt brukt om natten, da samme nøkkel hadde blitt brukt til å låse opp døren flere ganger i løpet av samme natt. Dette skjedde regelmessig høsten 2021. Den samme nøkkelen ble også brukt den natten i januar da innbruddene ble begått.

I samtale med politiet ble styret rådet til å gjøre en av to ting: enten sette opp kameraer i rommet eller stenge det om natten. Da rommet er stort, og kameraovervåking ville koste ca. 200 000 kr, valgte styret løsningen som ikke medfører kostnader for sameiet, nemlig å holde rommet nattestengt.

I løpet av de tre årene som har gått siden rommet ble stengt, har det ikke vært noen flere innbrudd, og styret har heller ikke mottatt henvendelser fra beboere som ønsker at rommet skal være åpent om natten, etter at grunnen til stengingen er blitt forklart. Styret mener det fortsatt er nødvendig å holde rommet stengt om natten, og sameiet og borettslagene har fått råd fra advokat om at stengningen bør tas inn i husordensreglene, for god ordens skyld. Advokaten påpekte at dette ikke skal inn i vedtektene, men i husordensreglene. Advokaten mener også at styrets argumenter veier tyngre enn innskrenkningen av disposisjonsretten som forslagsstiller peker på.

Det foreslås derfor at generalforsamlingene/årsmøtet fatter vedtak om at husordensreglene oppdateres med denne endringen for både borettslagene og eierseksjonssameiet. Den foreslåtte ordningen med stengning-ivaretar både beboerfellesskapet og sikkerheten. For borettslagene er hjemmelen borettslagslova § 5-11 fjerde ledd, og beslutningsmyndigheten tilligger styret. For sameiets del er hjemmelen eierseksjonsloven § 28, og beslutningsmyndigheten tilligger sameiet med alminnelig flertall.

Styrets innstilling er derfor at følgende legges inn i husordensreglenes § 3. Fellesarealene, nytt andre ledd:

Bodområdet i 2. etasje i oppgang C holdes avlåst om natten mellom klokken 23.00 og 07.00.

Styret ønsker at tidsrommet bodrommet er stengt, forblir det samme som nå. Dette fordi vi før rommet ble stengt, kunne observere trafikken og dermed så når det var behov for at rommet skulle være åpent. Hvis årsmøtet stemmer for at bodrommet skal være åpent hele døgnet, ser styret ingen annen løsning enn å installere kameraer, noe som vil medføre kostnader på flere hundre tusen kroner. I 2022 valgte vi en kostnadsfri løsning som har fungert veldig bra. Penger brukt på kameraovervåking i dette bodrommet er penger vi heller kunne brukt på kameraer i inngangspartiet og postkasseområdet, der det nå er et reelt behov.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Bodområdet i Landstads gate 2 (inngang C), 2. etasje gjøres tilgjengelig hele døgnet, 7 dager i uken (24/7) og angjeldende andelseiere orienteres skriftlig om vedtaket.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Hvis forslag 1 blir nedstemt: Vedtektenes § 4-1(1) Andelseiers bruk, får følgende tilføyelse etter siste setning: Dog skal bodområdet i 2. etasje være stengt for tilgang hver dag (24/7) mellom kl 24:00 – 06:00.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Styrets forslag: Følgende legges inn i husordensreglenes § 3. Fellesarealene, nytt andre ledd: Bodområdet i 2. etasje i oppgang C holdes avlåst om natten mellom klokken 23.00 og 07.00.

 Forslaget ble vedtatt

8. Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024

Fremmet av: Hans Welle-Watne, leilighet C606 i Worse borettslag

Worse Brl vedtok på generalforsamlingen 8. mai 2023 å inngå avtale med ISTA om å installere varmemålere på radiatorene i boligseksjonene for måling av individuelt varmeforbruk, med avregning etter fyringssesongen. Det er nå gjort og ble mottatt i november.

Imidlertid åpner avregningen i seg selv for mange spørsmål, men viktigst er en «kost/nytte» analyse. Den viser at de årlige direktekostnadene til ISTA & OBOS som administrerer og fakturer utgjør hele kr 170 000 for Sameiet. Hva den vil utgjøre for Worse Brl, vet vi ikke før regnskapet for 2024 foreligger.

Derimot for min 3 roms leilighet, fikk jeg en avregning på kr 2 107 - hvorav merkostnadene til ISTA/OBOS utgjorde hele 78% av avregningen. Kun kr 455 var ren varme! De samme merkostnadene vil jeg også få i år og fremover. Helt unødvendig når det er så marginal forskjell på å heller bruke eierbrøk som fordelingsnøkkel, i stedet for ISTA sin varmemåling og avregning. Jeg påpekte for øvrig dette overfor 2 av styremedlemmene i et møte den 8. mai 2023 - før generalforsamlingen. Nå har vi imidlertid fått svaret på hva dette virkelig koster eierne.

Styret brukte bl.a. høye energipriser og motivasjon til varmestyring i leilighetene som argument for å innføre ordningen. Nå vet vi at alle de store politiske partiene slåss om ulike opplegg for å holde strømprisen til forbruker nede, både ved ulike «pristak», fastprisavtale og redusert mva på nettleien. Den fremtidige prisrisikoen for forbruker er dermed svært lav.

Direktekostnadene til ISTA for installasjonen ble, i henhold til vedtak tatt i 2023, slik at styret bør kunne stå fritt til å si opp avtale.

Avtalen med ISTA termineres straks dette er kontraktsmessig mulig.

Styrets innstilling

Først vil styret presisere at det er viktig å være klar over at de ulike strømpakkene som presenteres av politiske partier ikke omfatter fjernvarmen. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har derimot nylig anbefalt en ny modell for prisregulering av fjernvarme. Her vil prisen på fjernvarme fortsatt være koblet til spotprisen på strøm, pluss et kontantledd. Prismodellen innebærer at kunden aldri betaler mindre enn 50 øre per kWh, og går strømprisen opp til for eksempel to kroner, slik vi har sett flere ganger i vinter, blir prisen 1,40 kroner per kWh, ifølge beregninger fra Norske Boligbyggelags Landsforbund. NVE har sendt sine anbefalinger til Energi- og miljødepartementet, som nå vurderer den videre prosessen.

Vi vet at norske myndigheter for øyeblikket jobber intensivt for å unngå å rammes av EUs beskyttelsestiltak i den mulige handelskrigen mellom EU og USA. Norge har et etterslep på implementeringen av ca. 600 EU-direktiver, og EU krever at tre direktiver (energisparingsdirektivet, bygningsenergidirektivet og fornybardirektivet) blir innlemmet i EØS-avtalen så snart som mulig. Disse direktivene er en del av EUs såkalte «ren energipakke»,

som ble vedtatt i 2018–2019. Stortinget skal behandle de tre direktivene i løpet av vårsesjonen, og regjeringen tar sikte på å vedta de tre energidirektivene i EØS-avtalen på EØS-komiteens møte i Brussel i juni. EUs energisparingsdirektiv inneholder blant annet krav til måling og fakturering av varme og kjøling, samt krav om årlig energisparing.

Det er derfor særdeles korttenkt å kreve at sameiet skal si opp avtalen med Ista når det er sannsynlig at det vil bli et lovpålagt krav til individuell varmemåling om kort tid uansett.

Vi har også sett en betydelig atferdsendring hva gjelder varmemeforbruk, spesielt i de cirka 100 utleieleilighetene i oppgangene B og D siden vi innførte individuell måling. Tidligere stod vinduer og balkongdører åpne i flere timer om vinteren, men nå er samtlige lukket. Sameiets samlede energiforbruk har allerede gått ned etter første avregning. Når hver beboer betaler for sitt eget varmemeforbruk, ser vi at de fleste blir mer oppmerksomme på hvordan de bruker energi. Dette gir seg utslag i at de lukker vinduer og reduserer varmen når de ikke er hjemme.

For øvrig vil vi påpeke at forslagsstillers beregning har store mangler, da den ikke inkluderer innbetalt a-konto. Dessuten omfattet den første avregningen kun perioden januar til mai 2024. Fremover vil hele fyringssesongen, fra september til mai, bli avregnet.

Her er dessuten noen gode argumenter for at den enkelte beboer skal betale for sitt eget forbruk av radiatorvarme:

1. Rettferdighet - Betaling for faktisk forbruk: Hvis hver beboer betaler for sitt eget varmemeforbruk, betaler de kun for det de faktisk bruker. Dette er mer rettferdig, da det sikrer at de som bruker mer varme, betaler mer, mens de som bruker mindre, betaler mindre. Dette kan bidra til å unngå subsidiering av høyere forbruk fra andre beboere, som kan føles urettferdig.

2. Fleksibilitet og individuell kontroll - Større frihet for beboerne: Alle har forskjellige preferanser når det gjelder innetemperatur. Noen ønsker å ha det veldig varmt, mens andre trives med lavere temperaturer. Ved å betale for eget forbruk, kan hver beboer justere temperaturen etter eget ønske uten å påvirke andre beboere. Dette gir mer personlig kontroll over både komfort og kostnader.

3. Insentiv for energisparing - Økt bevissthet om energiforbruk: Når beboerne betaler for sitt eget varmemeforbruk, vil de ha et større økonomisk insentiv til å spare energi, for eksempel ved å skru ned temperaturen eller bruke mer energieffektive løsninger som bedre isolasjon eller termostater. Dette kan bidra til lavere energiforbruk generelt.

4. I tråd med EU sitt Energisparingsdirektiv: Ifølge EUs Energisparingsdirektiv er det et mål å fremme effektiv energibruk, og dette kan bli et viktig krav i EØS-avtalen som Norge må implementere. Å la beboerne betale for sitt eget forbruk fremmer energisparing, og det oppfyller dermed både miljøhensyn og internasjonale forpliktelser.

5. Forhindring av energisløsing - Redusert risiko for sløsing: Hvis alle betaler for sitt eget forbruk, kan det være lettere å identifisere og håndtere sløsing. Uten å betale for sitt eget forbruk, er det mulig at noen beboere unngår å skru ned varmen når det ikke er nødvendig, noe som kan føre til unødvendig høyt energiforbruk og økte kostnader for alle.

5. Klarere ansvar - Tydelig ansvar for kostnadene: Hvis forbruket er delt individuelt, er det enklere å knytte ansvaret for varmemeforbruk til den enkelte beboer. Dette reduserer eventuelle konflikter om fordeling av felles kostnader, og skaper en mer rettferdig og transparent betalingsstruktur.

6. Fremmer energieffektivisering i bygget - Investering i energieffektivisering: Når beboerne betaler for sitt eget forbruk, kan det føre til økte investeringer i løsninger som gjør bygningen mer energieffektiv. Dette kan inkludere forbedringer som bedre isolasjon, effektivisering av varmesystemer eller installering av individuelle termostater. Slike tiltak kan også føre til lavere kostnader på sikt for både beboerne og bygningens eier.

Samlet sett er det mange fordeler ved at beboerne betaler for sitt eget varmekonsum, både i form av rettferdighet, individuell frihet, og insentiv for energisparing, samtidig som det er i tråd med nasjonale og internasjonale energipolitikk mål.

Styrets innstilling er at den nåværende ordningen videreføres.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Inkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene

Fremmet av: Knut Høeg, leilighet C602 i Worse borettslag

Jeg er stor tilhenger av innføring av tiltak som ansvarliggjør den enkelte andeleiers energikonsum fra felles varmeanlegg (fjernvarme). Det er likevel ikke gitt at den mest åpenbare metode, som forbruksmåling alene, er den beste fordelingsmodellen (eller den mest rettferdige fordeling, som Istad beskriver dagens forbruksmåling).

Etter første avregning for første halvår 2024 kom jeg raskt til konklusjonen at tallene ikke reflekterte det faktiske energibehovet for oppvarming, annet enn ren forbruksmåling. Helt siden planleggingen av Kiellands hus har det vært en forståelse for at varmebehovet varierer sterkt mellom leilighetene. I utdraget (limt inn nedenfor) av brev til kjøperne av andeler oppgang C 26/10 2006 fra hovedentreprenør Bundebygg AS, beskrives denne variasjonen.

For å eksemplifere dette tar jeg utgangspunkt i min egen leilighet, en 71 kvm stor hjørneleilighet i 6. etg. Der er det installert hele 6 radiatorer, med en målefaktor som tilsvarer ca 9 lengdemeter radiatorflate. Til sammenligning står det i tilbudet fra Istad at det er 526 radiatorer fordelt på 228 boligseksjoner/andeler.

Jeg har skaffet tilveie beregninger (ettersendes) som viser at alle leilighetene i 6. etg har et flere ganger større varmetap som følge av at det har taket som en ekstra kald flate i tillegg til glassfasade mot utetemperatur i motsetning til de underliggende leilighetene med isolert mur/betong fasade. Med andre ord subsidierer 6. etg. underliggende areal med en oppvarmet flate, som i tillegg til et flere ganger større energibehov til oppvarmingen av det tilsvarende arealet i underetasjene. Det utgjør en vesentlig faktor for energibruken (dvs forskjeller i energikonsumet utgjør dermed nødvendigvis ikke et overforbruk)

Ifølge Istads app og nettside er energikonsumet mitt sammenlignet med såkalte "sammenlignbare leiligheter" i bygget astronomisk. Årsakene til store forskjellene skyldes at ikke bare har min leilighet en ekstra kald flate, men 2 (tilsammen 20 meter) glassfasader fordelt på 2 yttervegger (vest og nordvent).

Mitt forslag til Generalforsamlingen er at eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energikonsumet, gjerne i samarbeid fra Istad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6. etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

Styrets innstilling

Da Kiellands Hus ble bygget, var det allerede relativt vanlig å installere separate målere for vann og fjernvarme i hver enkelt seksjon i nye bygg, også i såkalte kombinasjonsameier som vårt, med både bolig- og næringsseksjoner. Målere ville gitt en mer nøyaktig fordeling av forbruksutgifter fra starten av, men utbygger, Bundebygg, valgte den enkle løsningen, nemlig at de tre hovedseksjonene i bygget – boligdelen, kjøpesenteret og bensinstasjonen – skulle betale for både oppvarming og vann etter areal.

Det innebar blant annet at Circle K, som eier 14 % av sameiet, kun betalte for 14 % av sameiets totale vannforbruk, til tross for at det viste seg at de faktisk sto for hele 50 % av forbruket. Først i 2014 fikk styret på plass vedtektsendringer og engasjerte en konsulent som står for beregning av kostnadsfordeling basert

på faktisk forbruk, slik at kostnadene fordeles rettferdig. Boligdelen, med sin eierandel på 58 %, betalte altså i over ni år for en stor del av Circle Ks vannforbruk, mens Circle K tjente på dette gjennom bilvasken og selvvaskeanlegget på stasjonen.

Det samme har også skjedd med varmemeforbruket i leilighetene. I 18 år har beboere med lavere forbruk subsidiert forbruket til leilighetene som bruker mer. Vi ser at variasjonene er enorme i identiske leiligheter, og ingen har det samme forbruket. Folk er forskjellige og har ulike behov.

16 av leilighetene i 6. etasje har større vinduer som fasade mot gateplan. Av disse leilighetene har åtte fått faktura for lav innbetaling via a-konto, mens de andre åtte har fått penger tilbake. Av hjørneleilighetene har to fått penger tilbake, mens de andre to har fått faktura. Dette er for øvrig likt fordelingen i de andre etasjene.

Vi ser at det er personlig forbruk som er den viktigste faktoren, ikke beliggenheten. Ifølge Ista er det ikke vanlig å ta hensyn til beliggenhet når man gjør avregninger, hverken i nye eller gamle bygg. Vi anser det derfor som uhensiktsmessig å ta hensyn til spesifikke leiligheter, for i så fall må man også gjøre det for alle leilighetene.

Styrets innstilling er derfor at den nåværende ordningen videreføres uendret.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Styrets forslag til endring av vedtekter

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstrekning for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 27.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at endringene vedtas

 Vedtatt. En stemte mot nytt punkt 7-1 (2) (14).

11. Styrets forslag til endring av husordensregler

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstrekning for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 29.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at endringene vedtas

 Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Helene Spigseth

Følgende stilte til valg:

Helene Spigseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Hagen

Ulrik Mikkelsen

Harald Thoresen

Følgende stilte til valg:

Marianne Hagen

Ulrik Mikkelsen

Harald Thoresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Margit Louise Fremmerlid

Siv-Anne Hotvedt

Angelica Mindalen

Pål Smitt-Amundsen

Andreas Veiset Bergum

Følgende stilte til valg:

Margit Louise Fremmerlid

Siv-Anne Hotvedt

Angelica Mindalen

Pål Smitt-Amundsen

Andreas Veiset Bergum