

Protokoll til årsmøte 2025 for GARMAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990262624

Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:

Katherine W. 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.

Forslag til vedtak:

Det foreslås 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 ble Kathrine W. Sie og som protokollvitne Lisbeth Karlsen foreslått.

✓ 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

Se side 14 og følgende sider.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, -

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

✓ Vedtatt.

7. Innkommet forslag - Alternative løsninger til utskifting av ringeklokkepanel

På borettslagets generalforsamling i 2023 ble det vedtatt at man skulle beholde dagens ringeklokkeløsning, ut ifra følgende argumentasjon:

ÅRSBERETNING 2023, SAK D) RINGEKLOKKEDISPLAY

I oktober 2020 ble det avholdt en avstemning blant beboerne i borettslaget omkring hvilken informasjon som skulle eksponeres i ringeklokkedisplayet. Flertallet ønsket å beholde navn, og styret fikk oppdatert lisensen for å kunne utføre navneoppdateringer.

Det viser seg dessverre at denne løsningen er svært lite funksjonell. Det er et gammelt system som krever mye manuelt arbeid. Å gjøre en navneoppdatering tar ca. 30 minutter inkludert forberedelser, så sant man ikke får feilmelding. I så fall kan det i verste fall ta flere dager. På grunn av dette prøver Styret å samle opp henvendelser om navneendringer for å kunne være med tidseffektive. Beboere må som en følge av dette vente lenge på oppdatering, og Styret opplever å bli purret flere ganger.

Et annet argument som er kommet fra enkelte beboere er at man opplever det som utrygt at navnet står i displayet på grunn av plasseringen av døren, og stor trafikkbelastning i området. I oppgang B og D har man allerede kun leilighetsnummer i displayet.

Styret foreslår derfor at man fremover kun har leilighetsnummer i displayet. Nåværende beboere vil beholde navn, men nye beboere vil for fremtiden kun få leilighetsnummer. På denne måten kan vi fase den manuelle løsningen ut, uten at det er til ulempe for dagens beboere som er vant til å ha navnet i displayet. Om noen ønsker å erstatte navn med kun leilighetsnummer, vil det også være mulig.

STATUS:

Styret mottar fortsatt henvendelser fra beboere som ønsker at det skal være mulig å sette deres navn opp i ringeklokkedisplayet.

Løsningen er fortsatt svært gammeldags og tidkrevende, selv om man bare skal oppdatere til leilighetsnummer, og styret har brukt lang tid på å få oppdatert for nye beboere. Det er heller ikke lenger mulig å få service på anlegget.

Borettslaget har spart penger de siste årene for å kunne investere i en ny løsning.

Styret har bedt om tilbud fra 4 leverandører, men kun 2 valgte å komme tilbake, selv med utvidet frist.

Styret har åpnet for at leverandørene har kunne komme sin anbefaling i forhold til om man skal kun skal bytte displayet på gateplan og beholde de gamle porttelefonene (enhetene i leilighetene) eller bytte hele systemet.

Styret har vurdert leverandørene ut ifra følgende kriterier:

- 1) Pris
- 2) Funksjonalitet
- 3) Support
- 4) Omdømme (referanser)
- 5) Andre kostnader (f.eks. serviceavtaler)

Hemer Lås og Dørtelefon har valgt å gi ett tilbud som innebærer utskiftning av hele systemet.

Hemers tilbud byr på et oppgradert panel ute med full touch og 7" skjerm, høykvalitets kamera med vidvinkel og beboere vil få mulighet til å legge inn beskjed til de som ringer på hos deg. I tillegg til oppgradert panel ute vil alle panel inne i leiligheter bli byttet ut med en ny 4,3" fargeskjerm. Beboere kan også på egen regning oppgradere til andre versjoner av innendørspanelet, og vil da få funksjoner som at den via Wifi kobles til din telefon, slik at du vil motta anrop i app uansett hvor du befinner deg, og 5" skjerm.

Prisen er kr 301 329,26 inkludert mva.

Se vedlegg **Hemer Lås og Dørtelefon 20228** for detaljer.

Hemers support har åpningstider mandag til fredag kl. 08.00-16.00

Hemer Lås & Dørtelefon har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Grimelundsveien 4, Oslo
- Lindemansgate 3-6, Oslo
- Grefsen Panorama, Oslo

R BERGERSEN har valgt å levere 3 alternativer.

Alternativ 1 innebærer å kun skifte ut ringeklokke-displayet ved inngangsdøren til borettslaget.

Her er systemleverandør Defigo. Dette tilbudet vil gi oss en oppgradert skjerm på 10,1 tommer og touch. Den kan kobles opp mot 4G for å kunne besvare anrop til leiligheten fra hvor som helst. Defigo byr også på support rett fra appen. Dette tilbudet innebærer at vi beholder dagens telefoner inne i leilighetene. Her vil det ikke være noen fysisk telefon i leiligheten. Dette kan beboere kjøpe i tillegg til en sum av 3990,- eks mva.

Dette koster kr 47 175,- inkludert mva.

Denne løsningen krever lisens og nettverkstilgang som gir følgende ekstra kostnader:

- Lisens: kr 490,-/mnd eks. MVA.
- 4G Data: kr 250,-/mnd eks. MVA.

System leverandør Defigo har egen brukerstøtte i appen som koster kr 250,-/mnd eks. MVA.

Se vedlegg 1 rBergersen_Tilbudsordre

Alternativ 2 innebærer utskiftning av hele systemet.

Her er systemleverandør Aiphone. Aiphone tilbyr ett enkelt men robust dørpanel med vanlige talltaster og mulighet for å bla opp og ned. Her er det fargedisplay med vidvinkelkamera. Skjermen er på 3,5". Inne i leiligheten får du en oppgradert installasjon med bedre skjerm og tydeligere lyd enn dagens løsning. Skjermen gjør det også mulig å zoome. Skjermen inne i leiligheten er på 3,5" med god oppløsning. For kr 3008,- eks. mva. kan beboere for egen regning oppgradere til en WIFI skjerm som kan kobles opp mot telefonen, og du vil da kunne besvare anrop fra hvor enn du er. Denne enheten krever støpsel da den trenger strøm. Ledning på 1,8m er inkludert.

Dette systemet krever at styret gjør oppdateringer fysisk på dørpanelet nede. Dette løser dermed ikke helt problematikken med at det var vanskelig å oppdatere, men det er gjort betydelig enklere enn i dagens løsning, da styret vil kunne gjøre endringer direkte på skjermen, uten å måtte gjøre endringer først for så å overføre endringene pr. kabel på panelet.

Pris er kr 342 685,- inkludert mva.

Dette systemet medfører ingen lisenskostnader eller andre ekstrautgifter.

Se vedlegg 2 rBergersen_251066

Alternativ 3 er trådløs løsning hvor man bruker mobiltelefonen som mottaker i stedet for porttelefonen i leiligheten. Det vil si at den alltid krever Wifi tilgang.

Denne løsningen er levert av DoorBird. Her får vi ett panel ute med 7" skjerm og touch. Vi kan selv velge farge. Hvis man ønsker, kan man også kjøpe panel til å ha inne i leiligheten for egen regning. Dette panelet koster kr 4500 eks. mva. og montering. Skjermen krever nettverkstilgang og stikkontakt.

Dette koster kr 112 670,- inkludert mva.

Se vedlegg 3 rBergersen_Tilbudsordre

R. Bergersen har kontortid 08.00-16.00 mandag-fredag. De har også 24t døgnvakt ved behov.

R. BERGERSEN har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Økern Portal
- Sørengkaia Borettslag
- Keyserløkka Sør Borettslag

Forslag til vedtak:

Systemet oppgraderes ikke nå, men oppdateres med leilighetsnummer. Saken tas opp på nytt når det kreves. Styret følger da opp saken videre, og vil løfte saken inn i Sameiestyret.

✓ 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.

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 energieffektiviseringsdirektiv 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 varmeforbruk, 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 varmeforbruk, 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 avregning har store mangler, da den ikke inkluderer innbetalt a-konto. Dessuten omfattet den første beregningen 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 varmeforbruk, 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 varmeforbruk, vil de ha et større økonomisk insitament 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 miljøsyn 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 varmeforbruk 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 varmeforbruk, 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. Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene

Jeg er stor tilhenger av innføring av tiltak som ansvarliggjør den enkelte andeleiers energiforbruk fra felles varmeanlegg (fjernvarme). Det er likevel ikke gitt at den mest åpenbare metode, som forbruksmåling- alene, er den beste fordelingsmodellen (eller den mest rettfærdige 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 energiforbruket utgjør dermed nødvendigvis ikke et overforbruk) Ifølge Istads app og nettside er energiforbruket 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 energiforbruket, 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- f jernvarme i hver enkelt seksjon i nye bygg, også i såkalte kombinasjonssameier som vårt, med både bolig- og næringsseksjoner. Målere ville ha gitt en mer nøyaktig fordeling av forbruksutgifter fra starten av, men utbygger, Bundebygg, valgte den enkle løsningen at de tre hovedseksjonene i bygget – boligdelen, kjøpesenteret og bensinstasjonen – skulle betale for både oppvarming og vann etter areal. Dette innebar bl.a. 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 stod 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 rettfærdig. 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 selvvaskerianlegget på stasjonen. Det samme har skjedd med varmekostnadene 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 for lav innbetaling via a-konto, mens de andre åtte har fått penger tilbake. Av hjørneleilighetene har to fått penger tilbake, mens de to andre 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 Istad er det ikke vanlig å ta hensyn til beliggenhet når man gjør avregninger, verken i nye eller gamle bygg. Vi anser det derfor som uheldigsmessig å ta hensyn til spesifikke leiligheter, for i så fall må man også gjøre det for alle leilighetene

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Innkommet forslag - Endring av vedtekter

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

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at endringene vedtas

✓ Vedtatt. Forslaget ble enstemmig godkjent.

11. Innkommet forslag - Endringer av Husordensreglene

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

Styrets innstilling

Etter regnskapsmøte

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at endringene vedtas

✓ Vedtatt. Endring i §3, nytt 2. ledd utgår.

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Ulrik Mikkelsen til gjenvalg som styremedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ulrik Mikkelsen

Følgende stilte til valg:

Ulrik Mikkelsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Nilsen Wikestad

Helene Spigseth

Følgende stilte til valg:

Fredrik Nilsen Wikestad

Helene Spigseth

Svein Olav Sæter