

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Pilestredet Park Økodrift-PPØ

Møtedato: Torsdag 18. mai 2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Auditoriet Athene på Høgskolen i Oslo og Akershus, Pilestredet 46

Til stede: 13 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede som til sammen utgjorde 229.558 stemmer.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sven-Robby Dierkes.

Møtet ble åpnet av Bjørn Løvlie.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Sven-Robby Dierkes foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitne ble Anders Grini foreslått.

Vedtak: Valt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2016

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

4. Fastsettelse av styrets, valgkomiteens og dugnads godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130.000.

Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 8.000.

Godtgjørelse for dugnadsinnsats til Tor Agnar Karlsen ble foreslått satt til kr 25.000.

Vedtatt: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag 1: Anlegge et inngjerdet område for lufting av hunder i Pilestredet Park?

Saksinformasjon

Styret har i 2016 hatt dialog med en gruppe hundeeiere (hundegruppa) som har ønsket å få opprettet et egnet område hvor hunder kan slippes løs på kveldstid. I Pilestredet Park er det vedtatt båndtvang. Dersom det skal tillates/være forsvarlig at hunder slippes løs må det inngjerdas et separat område til dette formålet, slik at ikke hunder lett kan springe ut av området. Før styret vil arbeide videre med opprettelse av en hundegård ønskes en prinsipiell avklaring fra sameierne om dette kan være ønskelig.

Det som taler for et slikt tiltak er:

- Stedet vil være et ønsket samlingspunkt for hundeeiere. Hundegruppa etterlyser et tilrettelagt område hvor hundeeiere kan samles og slippe hundene løs, spesielt på kveldstid.

Innvendinger mot et slikt tiltak er:

- Til nå er det ingen åpenbare områder som er egnet på felleseiendommen i Pilestredet Park da et slikt område lett vil kunne skape støy og utrygghet for beboere.
- Et slikt område vil være attraktivt og tiltrekke seg hundeeiere fra beboere som ikke bor i Pilestredet Park.
- Det vil medføre kostnader for å opprette og vedlikeholde en hundegård.

Da opprettelse av en separat hundegård ligger utenfor det bruksområdet som er hjemlet i vedtektene, må det en vedtektsendring til for å effektivere tiltaket. Dette krever minst 2/3-flertall.

Styret ber sameierne om å avgjøre om det skal arbeides videre med opprettelse av en hundegård eller ikke i neste styreperiode.

Styrets innstilling

Styret mener det er riktig å ikke flagge standpunkt i saken, men la sameierne stemme over et forslag om at styret skal arbeide videre med opprettelse av en hundegård på fellesområdet i Pilestredet Park eller ikke.

Forslag til vedtak:

Sameiermøte sier ja/nei til at styret utarbeider et forslag til opprettelse av en hundegård på felleseiendommen i Pilestredet Park. Et eventuelt forslag til hundegård må vedtas på et nytt sameiermøte.

Vedtatt: Nei til at styret utarbeider et forslag til opprettelse av en hundegård på felleseiendommen i Pilestredet Park ble enstemmig vedtatt

Forslag 2: Årsresultat og egenkapital fordeles etter eierskap/-brøk – vedtektsendring

Saksinformasjon

Vedtektene § 5 Eierforhold lyder: Sameieeiendommen eies av sameierne som et tingsrettslig sameie etter lov om sameige av 18.6.1965. Eierbrøk er basert på regulert brutto arealutnyttelse slik den er fastsatt i reguleringsplan for området s 3619, stadfestet 19.11.1997.

OBOS har imidlertid i PPØs regnskap praktisert å fordele årsresultat og egenkapital etter en kostnadsvektet eierbrøk. Dette skyldes at vedtektene sier at driftskostnader skal fordeles etter kostnadsvektet eierbrøk som betyr at det er fastsatt følgende vektall for de forskjellige bruksformålene basert på:

- Boliger - vektall 1.
- Kontor/næring - vektall 2
- Undervisning - vektall 4
- Forretning/restaurant - vektall 10

Vedtektene sier samtidig at kostnader til vedlikehold av utvendig fortau, kulvert og smittemur skal fordeles etter eierbrøk (brutto arealutnyttelse). Tidligere var det også en bestemmelse i vedtektene som sa at kostnader til kompostbehandling skal fordeles etter antall leiligheter, unntatt leilighetene i Thonbygget.

Konsekvensen av dagens praksis er at sameiere med næringsvirksomhet får en noe høyere andel av årsresultat og egenkapital enn rene boligselskaper.

Juridisk er det klart at eierforholdet til sameieeiendommen er slik som definert i vedtektene. Styret mener at det samme eierforholdet som gjelder for sameieeiendommen skal gjelde for bokført egenkapital i PPØ.

Det foreslås et nytt, siste avsnitt under:

§8. Kostnadsfordeling / Inntektsfordeling, pkt C Generelle bestemmelser

Årets resultat og egenkapital fordeles etter eierskap/-brøk.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar følgende vedtektsendring:

I §8. Kostnadsfordeling / Inntektsfordeling, pkt C Generelle bestemmelser tilføyes et nytt avsnitt.

«Årets resultat og egenkapital fordeles etter eierskap/-brøk.»

Endringen gjøres med regnskapsmessig virkning fra og med regnskapsåret 2017.

Vedtatt med 190.444 mot 33.454 stemmer

Forslag 3: Endring av kostnadsvektet eierbrøk for Parkhaven, Pilestredet Park 20

Saksinformasjon

Pilestredet Park 20 (PP 20) har av Plan- og bygningsetaten fått godkjent søknad om bruksendring fra serveringssted til kontor.

Brutto boareal i PP 20 er 4510 m² og brutto næringsareal er 115 m². Kostnadsvektet brøk for serveringssted er 10, mens kostnadsvektet brøk for kontorareal er 2. Dette betyr at kostnadsvektet brøk for PP 20 endres fra 5660 til 4740.

Endringen gjøres gjeldende fra 1.1.2018.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar at Pilestredet Park 20 får en ny kostnadsvektet brøk på 4740 fra 1.1.2018.

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Styret må innhente aksept fra de eierne som ikke var tilstede.

6. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Torger Richter, Hans Petter Beldring og Adriana Cvjetkovic foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

- B Som styremedlem for 1 år, ble Knut Hoaas foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

- C Som varamedlem for 2 år, ble Anne Cecilie Åsenden og Terje E. G. E. Berge foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

- D Som varamedlem for 2 år, ble Anders Grini foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

- F Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble John Hundven, Johan Tore Solberg og Else Ravn foreslått

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:15 Protokollen signeres av

Sven-Robby Dierkes /s/
Møteleder & referent

Anders Grini /s/
Protokollvitne