

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

Informasjon fra styret

Oslo 16. Juni 2021

Iskrem, halvliter, Martini Bianco, hvitvin og bare litt å spise. Det er varmt igjen og snart ser vi andemor med kyllingflokkene i dammene i Slottsparken. Den som følger godt med vil også se spurvunger som følger etter sine foreldre og rister på fjærene for å få mat. Dyr og fugler har sine språk, iblant ikke så lett å tolke, men følger man med er det interessant å se spillet om våren når due-hannen kurrende og brusende forfølger hunnen og tidlig på sommeren når ungene gir signal om at de er uendelig sultne. Vi strør om oss med litt smuler fra croissanten eller slikker på ispinnen som stadig oftere angripes av måkene med raske manøvre. Halvliteren og vinglasset står tryggere!

1. Årsmøtet

Årsmøtet ble endelig avholdt den 7. Juni etter flere forsinkelser. Moderat fremmøte til tross, det er gjennomført og protokollen finnes vedlagt dette nyhetsbrevet.

2. Fibernett

Vi har nu en dato for oppstart av fibernett i sameiet. Det kommer på plass i løpet av sommeren og tidlig høst og settes i drift 1. Oktober 2021. Det vil gi oss en helt annen responstid enn vi noen gang har hatt. Oppstarten innebærer en liten justering av felleskostnadene, omtrent 100 kr. i måneden. Kontrakten med Get/Telia er sagt opp fra samme dato.

I forbindelse med innføringen kommer det opp en nettside for TV fra HomeNet som blir vår leverandør. Her kan hver enkelt husstand selv kan avgjøre hvilke kanaltilbud de vil ha. TV blir således en kostnad den enkelte betaler for etter ønske.

3. Nye hoveddører

Arbeidet med å finne nye dører til hovedinngangene i Pilestredet 55 og Grønnegate 23 fortsetter. Det er så langt registrert et klart flertall for norskproduserte dører. Dette begrunnes med at vi er tryggere i forhold til garantier og service og ikke minst i at dørene er godkjente av Byantikvaren for bygårder som vår.

Dørene er tenkt å åpne helt opp, uten overliggende vindu og slik at også den smale siden av døren kan åpnes ved behov. Det gir mulighet til å få inn det nye flygelet, så når dørene er på plass er det bare å gå ut og kjøpe et!

Skifte av dører vil ikke påvirke felleskostnadene slik enkelte synes å tro. Vi har penger på bok til formålet som er spart opp gjennom foregående år. Se årsberetningen og referatet fra årsmøtet som er vedlagt her.

4. Ny lov om hyblifisering

I dag er nesten halvparten av boligseksjonene brukt til utleie. Det fører til en hel del ekstra belastning på gården og i en del tilfeller ugreie problemer. Dette er ikke unikt for vårt sameie, og

nu er det kommet en lov om hyblifisering som trer i kraft 1. Juli 2021. Den har ikke tilbakevirkende kraft, men gir oss en mulighet til å rydde opp på sikt.

Styret har i henhold til Vedtektenes § 6 anledning til å avvise kjøpere av seksjoner på forskjellige grunnlag og kjøp av boligseksjoner for hybelformål vil herefter bli avvist. Seksjoner som i dag er i bruk til hybler vil ikke bli godtatt solgt til dette formål når de skal selges. Dermed vil vi på sikt redusere presset på bygget og problemer forbundet med useriøse utleiere og leietagere som ikke respekterer husordensreglene, regler for håndtering av avfall og andre reguleringer som sikter på å unngå skader og slitasje på fellesarealene. Når det bor flere mennesker i huset enn normalt, øker det slitasjen og slike ting som forbruket av vann, noe som i dag er bakt inn i felleskostnaden kun basert på areal, ikke på antall beboere.

Styret vil arbeide med denne saken fra juridisk synsvinkel og etablere nødvendige tillegg med tanke på Vedtektene.

5. En tvistesak

Fra en av de hyblifiserte seksjonene har det forekommet en rekke vannlekkasjer siden September 2019, da vi fikk en stor lekkasje. Dette er til skade for naboen under spesielt, men også for hele bygget. Vann er årsak til både råte og sopp i treverk, noe som på lang sikt kan svekke bygningens bærende konstruksjon.

Dessverre er seksjonseieren ikke videre samarbeidsvillig. I stedet for umiddelbart å gjennomføre tiltak for å hindre ytterligere skade fra bad som ikke har vært renoverert på 40 år, klandres styret for ikke å ha skiftet ut et hovedsluk. Dessverre renner det fra *tre* svært dårlig vedlikeholdte bad.

Situasjonen har vært forsøkt løst på en diplomatisk måte, men ser nu dessverre ut til å ende i rettssystemet.

6. Støy og lukt fra næringsseksjonene

Det er i dag to matproduserende næringsseksjoner i underetagen mot Pilestredet, Ikura Sushi og Bislett Kebab House. Begge har et egnet avtrekksanlegg for å unngå at lukt fra produksjonen sprer seg i bygget, det ene går i kanal over tak. Begge anlegg virker tilfredsstillende, men det oppstår iblant tekniske hendelser på anlegg av denne typen. De er i kontinuerlig drift.

Nylig skiftet BKH ut hele viftesystemet og det ble merkbart bedre og støyen forsvant, men så begynte det plutselig å dure. Et fremmedlegeme hadde kommet inn i viften. Det ble kjapt reparert og stillheten rådet igjen inntil nylig da noe begynte å rumle og suse igjen. Ny utrykning løste problemet, men samtidig er det oppdaget lekkasjer av fett fra viften og fra kanalen over takhøyde. Dette har styret informert om.

Til BKH skal det sies at de er raske til å reagere på klager og det er vel knapt en kebab-sjappe i byen som lukter mindre enn den vi har her. Vifteanlegget er effektivt, men som sagt også årsak til periodiske problemer. Det er teknisk uunngåelig. Av den grunn har styret besluttet at nye eiere eller leietagere i næringsseksjonene ikke skal være slike som kan forårsake lukt med tilhørende behov for avtrekkssystemer og kanaler opp langs veggene. Det betyr at nye matproduserende virksomheter i fremtiden ikke vil bli tillatt i bygget. Når eksisterende matprodusenter flytter eller selger, skal de ikke erstattes av nye tilsvarende.

Denne sak kom opp i forbindelse ikke bare med avtrekkssystemet til BKH, men også i forhold til et tenkt tilsvarende system for en ny leietager av lokalet på hjørnet ved porten, der fried chicken var konseptet. Dette ble det ikke noe av og bakeriet Jungle Sweets kom inn i stedet. Dette er også

en virksomhet som produserer matvarer, men den avgir ikke lukt. Den er dermed et eksempel på en matproduserende virksomhet som kan aksepteres og som ikke trenger vifter og kanaler utenpå bygget.

I tilknytning til de vurderinger styret har gjort i denne sammenheng, er også forholdet til støy tatt opp. På samme måte som vi sikter på luktfrie virksomheter i bygget, sikter vi også på støyfrie. Styret vil følge opp også i forhold til dette og eventuelle andre ulemper i forhold til salg og utleie av næringsseksjonene i fremtiden. Disse forhold skal innarbeides i Vedtektene.

7. Vedtektsendringer

Gjeldende vedtekter for Sameiet er noen år gamle og styret vil på bakgrunn av ovenstående, men også på generelt grunnlag og i forhold til eventuell ny lovgivning gjennomgå og sette opp et forslag til revisjon av Vedtektene. Det er viktig at gjeldende Vedtekter alltid er i tråd med gjeldende lovverk og at de tar høyde for alle de forhold som berører Sameiet på en eller annen måte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall i et sameiermøte. Når det foreligger et revidert forslag, vil det bli presentert for seksjonseierne og det vil bli kalt inn til et ekstraordinært sameiermøte for å stemme over forslaget.

8. God sommer

Styret ønsker med dette alle seksjonseiere, leietagere og næringsdrivende i gården en strålende, solfylt og corona-fri sommer!



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dag von Schantz'.

Dag von Schantz

Styreleder P55

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

Protokoll fra årsmøte 7.6.2021

Agenda

1. Konstituering
2. Årsberetning 2020
3. Årsregnskap 2020 og budsjett 2021
4. Godtgjørelser
5. Orientering
6. Valg av tillitsvalgte
7. Opplesing og godkjenning av protokoll

Protokoll

1. Konstituering

- A. Til møteleder ble valgt Dag von Schantz, styreleder.
- B. I alt 7 seksjonseiere var til stede. Det var 1 fullmakt(er).
- C. Til referent ble valgt Finn Christian Laland. Til å undertegne protokoll ble valgt Marianne Gabler og Henning Mork.
- D. Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsberetning 2020

Styreleder tok utgangspunkt i at de fremmøtte seksjonseiere hadde lest Årsberetningen og forhørte seg om det var spørsmål til denne. Det var ingen spørsmål eller kommentarer til denne.

3. Årsregnskap 2020 og budsjett 2021

Styreleder gjennomgikk årsregnskapet.

- a. Regnskapene viser en samlet inntekt på ca. 976 000. Sameiet hadde ingen ekstrainntekter i 2020 slik at inntektene i sin helhet skriver seg fra felleskostnadene. Utgiftssiden i 2020 ble noe lavere enn inntektssiden, totalt ca. 810 000, noe som gir et positivt årsresultat på ca. 166 000. Korrigert for finansinntektene blir det endelige resultat for året ca. 186 800 i overskudd. Sameiet har samlet sett en god økonomi. Totalt hadde Sameiet ved årsskiftet ca. 751 000 på konto, mens egenkapitalen var ca. 594 000.
- b. Det er fortsatt et klart mål å bevare en solid økonomi med penger på bok, men det er en grense for hvor mye det er fornuftig å holde på konto i forhold til å sørge for at bygget holdes i stand.
- c. Hedemark Revisjonsbyrå as har også i år foretatt revisjon av regnskapet. De har ingen kommentarer til dette og har funnet det i god orden.

Styreleder
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem

Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)
Finn Christian Laland (christianlaland@gmail.com)
Arne Snaprud (advokat.arne.snaprud@online.no)
Gunnar Lindhjem (gunnar@retail24.no)

Tlf.: 911 70 407
Tlf.: 959 36 144
Tlf.: 954 07 450
Tlf.: 482 28 445

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

- d. Styreleder orienterte kort om budsjettet for 2021, som er planlagt med en utgift på nær 200 000 til nye hoveddører. Det er beregnet med et underskudd på drøye 98 000, noe som anses forsvarlig på bakgrunn av overskuddet fra 2020. Videre påpekte styreleder at felleskostnaden skal økes fra og med januar 2022 i henhold til tidligere årsmøtebeslutning. Økningen følger utviklingen i konsumprisindeksen (KPI).

4. Godtgjørelser

Styret innstilte på en økning av godtgjørelse som siden 2018 har ligget uendret på 50 000. Styret arbeider i snitt for under 10 kr. timen og sammenlignet med andre styrer i tilsvarende sameier er godtgjørelsen på under en tredjedel av det som er vanlig. Forslaget var å øke styrehonoraret til totalt 75 000 for 2020. Forslaget ble vedtatt.

5. Orientering

Styreleder informerte om at tiltak for brannsikring og kontroll av brannalarmen gjennomføres årlig, respektivt i samarbeide med Norsk Brannvern as og Schneider Elektriske.

Kontroll av kjellere og fellesareal, samt bygningen utvendig i forhold til mugg og soppskader følges opp i samarbeide med Mycoteam. Det har ikke vært påvist skadedyr i vår kjeller. Det er i 2021 satt opp tre åtebokser i bakgården i regi av Rentokil. De er uten gift.

Vedlikeholdet i gården er godt. Vaktmestertjenestene som utføres av Vaktmestergruppen as sørger for jevnlig tilsyn og opprydding rundt gården. Tagging blir fortløpende overmalt.

Initiativet til skifte av hoveddør i inngangen Pilestredet 55/Grønnegata 23 har blitt fulgt opp av styret og forslag er innhentet fra et antall leverandører. Det er av interesse å hente inn ytterligere tilbud før alternative forslag sirkuleres til seksjonseierne for synspunkter. Målet er å få dørene på plass i 2021.

Kommentar fra sameier Henning Mork om at Kina-dørene er fine om man skal starte Kinarestaurant, men at det kan sette sameiet i en betydelig risiko dersom man havner i en reklamasjonssak og tilsvarende.

Flere sameiere kommenterer viktigheten av at dørene er innenfor plan- og bygningsetatens såkalte gule liste.

Den oppsto i september 2019 en vannlekkasje som har ført til tvist med en seksjonseier. Den har nu ført til engasjement av advokat. Det er mulig saken må bringes inn for Tingretten med krav om tvangssalg.

Det er i 2021 inngått avtale med HomeNet om innføring av fibernett til gården. Det vil gi betydelig bedre internettforbindelse med opp- og nedlasting på 1000/1000. TV blir da en separat sak hver enkelt seksjonseier kan velge selv. Månedskostnadene vil bli bakt inn i felleskosten med 419 kr. pr. måned, mens nuværende månedspris til Get/Telia blir trukket ut.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem

Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)
Finn Christian Laland (christianlaland@gmail.com)
Arne Snaprud (advokat.arne.snaprud@online.no)
Gunnar Lindhjem (gunnar@retail24.no)

Tlf.: 911 70 407
Tlf.: 959 36 144
Tlf.: 954 07 450
Tlf.: 482 28 445

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

Gunnar Lindhjem Kristiansen ønsker å tre ut av styret. Bjørn Gudbjørgrud ble foreslått og valgt til å ta Gunnars plass i styret.

Arne Snaprud og Finn Christian Laland ble foreslått forlenget med to år. Forslaget om forlengelser ble vedtatt.

Styreleder Dag von Schantz har ett år igjen.

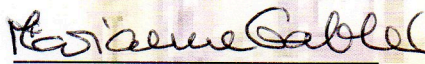
7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Referenten leste opp protokollen, som ble godkjent og signert.

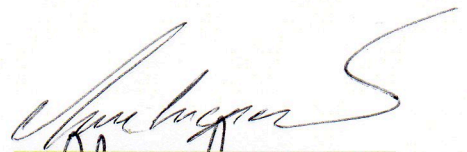
Oslo, 7. Juni 2021



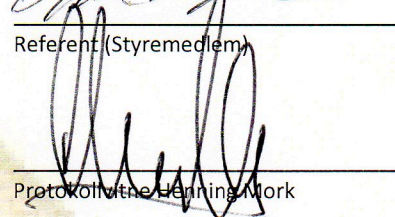
Styreleder



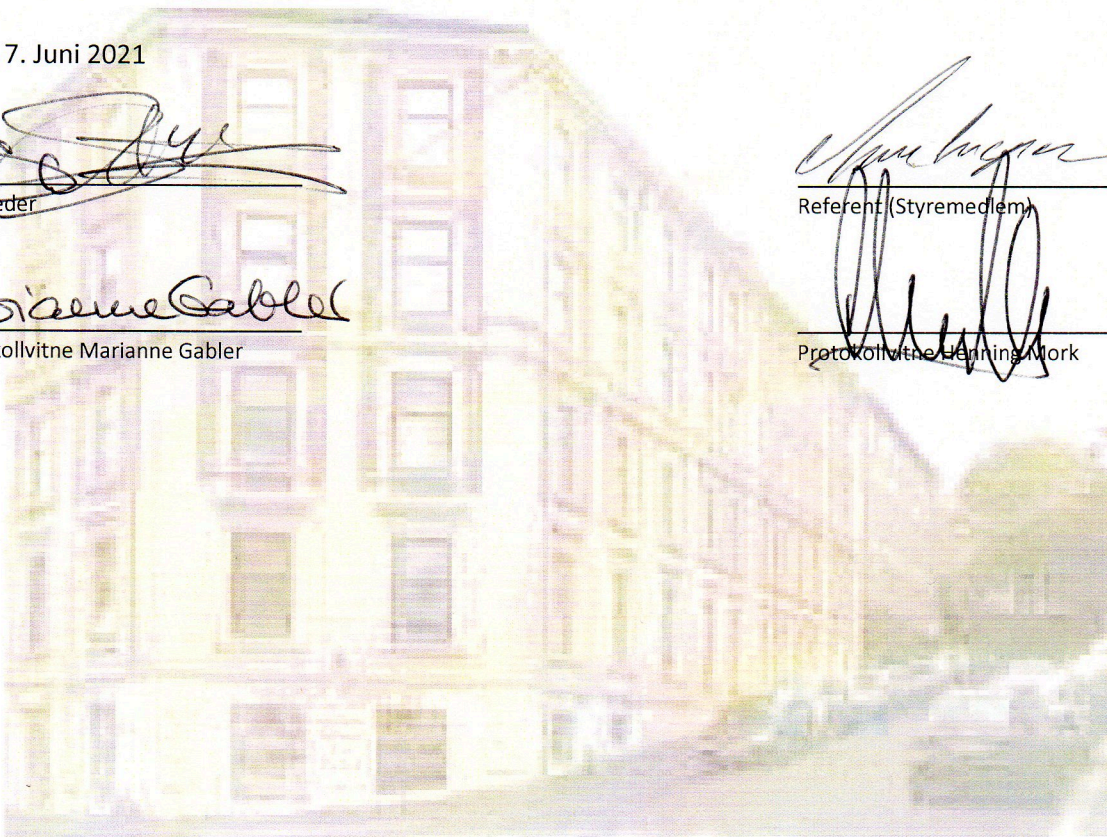
Protokollvitne Marianne Gabler



Referent (Styremedlem)



Protokollvitne Henning Worsk



Styreleder
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem

Dag von Schantz (von.schantz@broadpark.no)
Finn Christian Laland (christianlaland@gmail.com)
Arne Snaprud (advokat.arne.snaprud@online.no)
Gunnar Lindhjem (gunnar@retail24.no)

Tlf.: 911 70 407
Tlf.: 959 36 144
Tlf.: 954 07 450
Tlf.: 482 28 445