

Årsmøte - Generalforsamling 2023

INTERESSELAGET PAULINE HALLS VEI

Sted: Vestre Ingieråsen Grendehus

Tid: 31. januar kl 20:00 fysisk i grendehuset og streamet på Google Meet

Møtelenke: <https://meet.google.com/dim-udth-awy> (åpen fra 19:50)

Dagsorden:

- 1) Åpning, godkjenninger og valg av referenter
 - a) Åpning av møtet
 - b) Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - c) Valg av 1 referent og 2 protokollførere
- 2) Styremedlemmer 2022
- 3) Årshjul 2023
- 4) Årsberetning for 2022
- 5) Godkjenning av regnskap for 2022 og budsjett for 2023
- 6) Ansvarsfrihet for avgående styremedlemmer
- 7) Forslag fra styret til avstemming blir tatt sammen med saksgangen (årsberetningen)
- 8) Innkomne forslag/tema fra beboere (0 saker)
- 9) Valg av styremedlemmer for 2023
- 10) Eventuelt

Har du/dere ikke anledning til å delta, kan fullmakt gis skriftlig til en i styret eller en annen beboer som skal delta.

Med vennlig hilsen

Styret

Svein Kolden, Bastian Alegria, Lise Søgaard, Thor Moesman

2. STYREMEDLEMMER 2022

Styrets sammensetning

Navn	Rolle	I styret siden	Kommentar
Svein Kolden	Styreleder	Feb 2018	Fortsetter i 2023 (tar gjenvalg)
Bastian Algegria	Styremedlem (Uteområder og garasjer)	Feb 2022	Fortsetter i 2023 (tar gjenvalg)
Lise Søgaard	Styremedlem (Ansv Grendehuset)	Feb 2019	Fortsetter i 2023 (tar gjenvalg)
Thor Moesman	Styremedlem (Kasserer)	Feb 2021	Fortsetter i 2023 (tar gjenvalg)

Revisor

Regnskapet har ikke blitt revidert da revisor flyttet fra Pauline Halls vei i perioden.

Styremøter

Det har vært avholdt seks styremøter siden forrige årsmøte.

Info, web og Facebook

- Nettside for interesselaget: www.paulinehallsvei.org
- Facebook: "Vi som bor i Pauline Halls vei" - Lukket gruppe
- E-post til styret - postmaster@paulinehallsvei.org
- Org.nummer - 989407295
- Husk å melde inn ny eller endret e-postadresse til styret.
- All informasjon blir sendt ut på e-post og lagt ut på facebook-gruppen.
- Innkalling til generalforsamling distribueres fysisk i postkassene. All annen kommunikasjon går elektronisk.

VIPPS: Interesselaget har VIPPS-nummer: 521826

3. Årshjul for 2023

- Generalforsamling for Interesselaget = Tirsdag, 31. Jan. kl 20.00
- Dugnad (våren) = Onsdag, 26. April kl 17.00
- Dugnad (høsten) = Onsdag, 20. September kl 17.00

4. Styrets årsberetning 2022

4.1 Telenor

Komplett 75-avtale (3 årsavtale) ble inngått i mars 2020. Den “vanlige” 30,- økning i måneden kommer (som vanlig) i mars 2023. I tillegg har Telenor varslet en tilleggsøkning på 10,- per måned fra januar p.g.a. avvikling av momsfristak for nyhets- og aktualitetskanaler

“Som følge av Stortingets vedtak om avvikling av momsfristak for nyhets- og aktualitetskanaler fra 1.1.2023, vil et tilsvarende påslag legges til kollektivets TV-faktura. Siden dette er en myndighetspålagt endring er det ingen hevingsrett knyttet til endringen, ref. våre vilkår for TV og Bredbånd pkt 8.4.

Foreløpig beregning for deres kollektivavtale, med kundenummer 20275859, er et påslag på opptil kr 10 som vil være gjenstand på deres kollektive faktura i januar.”

Du som beboer har inkludert:

- TV - grunnpakke inkl. leie av T-We Box - Grunnpakker er endret til poengsystem for valg av kanaler (se info på nettsidene til Telenor)
- 100 ned/10 opp Mbit/s bredbånd inkl. leie av modem

Avtalen går nå ut, og vi har valget mellom å akseptere en ny Telenor-avtale eller skifte leverandør. I den forbindelse ble det sendt ut en spørreundersøkelse i september for å lodde stemningen blant beboerne (se vedlegg 1). 47 av 80 beboere svarte på undersøkelsen, dvs 58% deltagelse (vi regner med at ingen husstander svarte flere ganger). Konklusjonen fra spørreundersøkelsen var at litt over halvparten av beboerne kjøper seg opp med flere tjenester, slik at månedskostnad per beboer er høyere enn 479,- pr måned. Når det gjelder TV-vaner, om beboerne ser på lineær-TV, og om det fortsatt er ønskelig å få TV via kabel i motsetning til over fiber, så viser undersøkelsen at det ca er 50/50 for/mot. Altså ingen klare svar fra undersøkelsen.

I høst hadde styret møte med OBOS OpenNet som kan levere en fiberløsning på 1000/1000 Mbit/s til kr 329,- per måned/per husstand inkl. mva. Ingen TV-pakker inkludert. Dessverre vil ikke OBOS OpenNet stå ved tilbudet de har gitt (jan 2023).

Det er også sendt ut en “føler” til Telenor og vi tror en ny 3-årsavtale vil ligge på ca 515 kr og med den “vanlige” 30 kr påslaget i år 2 og 3. Telenor har rebrandet Komplett-produktet til Telenor Frihet og gir mer fleksibilitet for valg av produkter (Se vedlegg 2)

Styrets vurdering av de to alternativene:

Fiberløsning

Fordeler: Høyere hastighet og lavere månedskost. OBOS OpenNet dekker fiberetableringen. 4G-ruterene for zaptec og garasjeåpner(wbox) kan erstattes med et fiberpunkt.

Ulemper: Et stort prosjekt med graving av fiberkabler i alle veier og inn til hvert hus. I tillegg må det antageligvis installeres fiberskap (patch panel) i garasjene. Ved kjøp av diverse TV-pakker kan månedskost nærme seg Telenor-pakken.

Telenor Frihet

Fordeler: Ingen graving og med Frihet-pakken oppnår man mer fleksibilitet per husstand.

Ulemper: Er 100% fiber noe som “må” komme? Er det på tide å bytte?

TIL AVSTEMNING

- a) Styrets får fullmakt til å forhandle med en eller flere fiberaktører og kan ta beslutning om å bytte til en fiberløsning eller fortsette med Telenor.
- b) Styret skal beholde Telenor-løsningen

4.2 Garasjeanleggene

Zaptec

Zaptec-anlegget har fungert bra i 2022. Den tekniske løsningen fungerer stort sett bra og er stabil. Noe trøbbel med ladere og anlegg har det vært, men ikke noe utover forventet. Det er nå 48 beboere som har lader og det ble forbrukt 99 338 kWh i 2022, mot 68 979 kWh i 2021.

Strøm

Med de høye strømprisene tvinger det seg også frem at styret er nødt til å fakturere oftere pga likviditetsutfordringer. Fortum har nå en bra portal hvor vi kan lese av forbruk og kost, vi vil derfor fakturere oftere, og vi vil kunne beregne kWh-pris bedre enn tidligere hvor Fortum support har gjort beregningen for oss.

Strømvavtalen:

Strømvavtalen fra 2021 (Fortum Trygg Bedrift) har 75% av strømfurbruk til fastpris om vinteren (okt-mars) og for resterende periode ble det fakturert spotpris. Denne avtalen var god i 2021, hvor vi fikk fastprisen til 1,20 kr, men prisen ble økt til 4,2 kr i 2022.

Lønnsomheten i den avtalen var ikke lenger gunstig, og den er nå sagt opp til fordel for en fastpriskontrakt over 5 år (starter 1. feb 2023). Fastprisen er på 80 øre fordelt på 10.000 kWh pr måned, spotpris på avvik. I tillegg kommer påslag, nettleie og fastbeløp (men minus strømvstøtteavtale). Med denne avtalen håper vi å lande på ca 1-2 kr pr kWh selv om det ikke er mulig å forutsi hvordan det vil bli over tid.

Garasjeportene (forsidene)

Portene ble byttet høsten 2021, og 2022 var første hele driftsår med de nye portene + support fra Follo portservice. Portene har hatt stabil drift og åpning av garasjeport med ved wBox appen fungerer også bra. I tillegg kan snortrekker brukes innenfra og nøkkel utenfra. Follo portservice er veldig tynt bemannet, men vi fortsetter samarbeidet inntil videre. De som fortsatt ikke har fått til wBox-appen for å åpne garasjedør kan kontakte styreleder (Svein) for support.

Garasjedører (baksidene)

Dør på grå garasje vil bli byttet vinter/vår 2023. Tilbud er mottatt og er under evaluering. Skumringssensor vil bli installert på alle utelys. Det er mulig dette vil innebære bytting av lampene.

Garasjeplasser

Garasjeplassene skal ikke brukes som lagringsplass/bod. Garasjen er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler. Det er ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Oppsamling av unødvendig skrot, gjenstander osv. på egen parkeringsplass er ikke tillatt og vil bli fjernet for eiers regning.

Saltutslag i garasjene

Vi er nå inne i det tredje året etter at det ble satt fokus på saltutslag og vann som renner inn i garasjene. Styret har ikke fått rapport om at det har blitt gjort noen av de foreslåtte kortsiktige tiltakene for å forhindre at det fortsetter å renne vann ned i garasjene ved å lede vannet vekk fra garasjene (fra de 19 beboerne (sameiet)). Styret i Interesselaget kan ikke pålegge beboere utbedringer på egen eiendom, men denne kommentaren i referatet skrives som grunnlag hvis det skulle bli en konflikt mellom Sameiet og Interesselaget om bruk av garasjefondet (kortsiktige vs langsiktige tiltak beskrevet i rapporten som ble utarbeidet av Sweco i november 2021 - ligger på websiden) som bygges opp.

Garasjefondet

Interesselaget er ikke i posisjon til å ta opp banklån og derfor bygger vi nå opp et garasjefond for vedlikehold. Vi har nå spart i ett år med et fond på 300.000 kr. Over en 5-års periode skal vi ha 1,5 mill kr (80 husstander x 3.750 kr x 5 år = 1.500.000 kr) Fremtidige styre(r) får jobben med å utføre tiltakene beskrevet i rapporten. Vi avventer en større egenkapital-pott før tiltak blir igangsatt.

2.3 Uteområder

Postkasser

Felles postkassestativ fungerer bra. Ingen innkomne saker til styret.

Gjesteplasser

Gjesteparkeringen fungerer bra. Ingen innkomne saker til styret

Dugnader

Det ble gjennomført to dugnader i 2022, og vi fortsetter med to dugnader i 2023 med arbeidsfordelingsopplegget (områdeinndeling).

Vårdugnaden

Det ble gjort en bra vårdugnad med klipping, feiing og opprydding.

Høstdugnaden

Høstdugnaden ble også en bra gjennomført dugnad med rydding, klipping av hekk. Spesielt veldig bra innsats rundt grå garasje.

Dugnaden gjør at vi har lave felleskostnader. Vi ser at det er stort sett de samme som bidrar på dugnadene, mens andre ikke stiller opp. Styret er likevel fornøyd med oppmøtet på begge dugnadene i 2022. Hvis du liker å ha det fint rundt deg, møt opp og ta din del av ansvaret i 2023. Det er også en god anledning til å bli kjent med hyggelige naboer.

Snørydding og sandstrøing

Det er fortsatt firma H. Fjellstad AS på Ski som måker våre «private» stikkveier og parkeringsplasser ved behov.

Biltrafikk og parkering på tunet

Til info:

“Interesselagets regler for kjøring og parkering

Soneparkering og gatetun mm.

Som angitt på skilt ved innkjøring til Pauline Halls vei er det soneparkering i hele Pauline Halls vei. Det betyr at det kun er tillatt å parkere på anviste plasser, det vil si på parkeringsplassene ved rød, gul og blå garasje og selvsagt inne i garasjene. Alle andre steder kan man risikere å bli ilagt bot for ulovlig parkering. Styret ser på dette som en gode for våre barn som leker i området, men også for redusert støy og annen forurensning.

Ved innkjøring til felt 1 og 2 har Oppegård kommune i 2014 montert skilt Gatetun. Disse skiltene angir i henhold til Veitrafikkloven blant annet:

- at området er ment å fremme opphold og lek på steder hvor trafikk med kjøretøy har begrenset omfang og hvor blanding av trafikk er på fotgjengernes premisser.
- at farten til biltrafikken skal reduseres sterkt (gangfart er styrets anbefaling).
- at det ikke skal forekomme gjennomgangstrafikk i området.”

Styret og de fleste beboere har forståelse for kjøring inn til eiendommen ved behov, men **det er ikke lagt opp til at man skal lage sin egen parkeringsplass inne på tunet**. Det er rapportert spesielt om at flere beboere knyttet til grå garasje ikke overholder dette, og at de har mer eller mindre permanent oppstillingsplass utenfor huset.

Oppgradering ved rød garasje

I 2021 ble "jungelen" av en hekk ved rød garasje fjernet og i 2022 ble prosjektet ferdigstilt med ny hekk og asfaltering. Vi har nå fått:

- Mer oversiktlig trafikkbilde når man kjører inn på tunet
- Mer oversiktlig trafikkbilde når man kjører ut av parkeringsplassen ved rød garasje
- Enklere dugnad
- En ekstra parkeringsplass

Oppgradering ved grå garasje

Styret foreslår å bygge videre på den flotte jobben som ble gjort på høstdugnaden.

Forslag til videre oppgradering:

- Male den hvite murveggen (på garasjen)
- Fjerne eksisterende hekk og erstatte med samme type hekk som ved rød garasje
- Se om det er mulig å forbedre eller få ekstra parkeringsplasser ved å flytte steiner.

Bastian fra styret tar lead og vi håper flere fra "grå garasje" kan være med å bidra i prosjektet. Gruppen får et budsjett på 20.000 kr og utfordringen med å tyne mest mulig ut av hver krone for å gjennomføre forslagene listet her eller komme opp med egne forslag.

Trefelling

Trefellingsprosjektet med å felle noen trær rundt omkring på tunene havarerte etter å ha innhentet pris (som var for høy). Styret oppfordrer beboerne selv å gå sammen, og bli enige om å felle trær som har blitt for store, for syke, tar for mye sol, for mye nedfall etc.

4.3 Årsavgiften 2023

Årsavgift for 2022 var kr 8.450 kr

Av dette utgjorde:

Andel TV/Internett: 5748 kr pr år (479 kr pr måned)

Andel PHV driftskost: 2702 kr pr år (225 kr pr måned)

Årsavgiften øker med 420 kr (5748 + 420 = 6168 kr) for å dekke inn Telenors økning (30 kr av 10 måneder + 10 kr av 12 måneder for avvikling av momsfristak).

Ny betalingsplan for 2023 (årsavgift + garasjefond)

Vare	Pr måned	Pr år
TV/Internett	514 kr	6168 kr
Driftskostnader	225 kr	2702 kr
Sum årsavgift	739 kr	8870 kr
Garasjefond	312 kr	3750 kr
Totalt for 2023	1051 kr	12620 kr

Ny faktureringsplan for 2023

Januar	April	Oktober	Des
25% av årsavgiften + 25% av garasjefondet	25% av årsavgiften + 25% av garasjefondet	25% av årsavgiften + 25% av garasjefondet	25% av årsavgiften + 25% av garasjefondet
Avregning elbil-strøm (kvartalsvis eller annen hver måned)	Avregning elbil-strøm (kvartalsvis eller annen hver måned)	Avregning elbil-strøm (kvartalsvis eller annen hver måned)	Avregning elbil-strøm (kvartalsvis eller annen hver måned)

5. Godkjenning av regnskap for 2022 og budsjett for 2023

Regnskap for 2022 og budsjett for 2023:

Regnskap 2022		Budsjett 2022		Budsjett 2023	
Driftsinntekter		Driftsinntekter		Driftsinntekter	
3615 Garasjestrøm	289 318,68	Garasjestrøm	120,000 kr	Garasjestrøm	290,000
3900 Årsavgift	654 706,12	Årsavgift	642,200 kr	Årsavgift	674,120
6600 Garasjefond	300 000	Garasjefond	300,000 kr	Garasjefond	300,000
Sum inntekter	1 244 024,80	Sum inntekter	1,062,200 kr	Sum inntekter	1,264,120
Driftskostnader		Driftskostnader		Driftskostnader	
6300 Tilskudd Grendehuset	- 8 000,00	Tilskudd Grendehuset	-8,000 kr	Tilskudd Grendehuset	-8,000
6341 Garasjestrøm + vedlikehold	- 273 636,69	Garasjestrøm + vedlikehold	-120,000 kr	Garasjestrøm + vedlikehold	-290,000
6600 Fond + utlegg	- 303 429,70	Fond + utlegg	-300,000 kr	Fond + utlegg	-300,000
6690 Vedlikehold av fellesareal	-121 604,17	Vedlikehold av fellesareal	-125,000 kr	Vedlikehold av fellesareal	-130,000
6907 Kabel-TV + internett	- 459 992,17	Kabel-TV + internett	-452,789 kr	Kabel-TV + internett	-468,768
7360 Styremiddag	- 4 009,95	Styremiddag	-3,000 kr	Styremiddag	-3,000
7500 Forsikring	- 26 373,00	Forsikring	-40,000 kr	Forsikring	-30,000
7770 Bank- og kortgebyr	- 515,50	Bank- og kortgebyr	-250 kr	Bank- og kortgebyr	-700
Sum kostnader	-1 197 561,18	Sum kostnader	-1,049,039 kr	Sum kostnader	-1,226,768
Driftsresultat	46 463,62	Driftsresultat	-27 809	Driftsresultat	37,352

Garasjefond - Regnskap for 2022 og budsjett for 2023:

Garasjefond 2022		Garasjefond 2023	
Innskudd 2022	300,000 kr	Innskudd 2023	300,000 kr
Saldo 2021	19,619 kr	Saldo 2022	319,619 kr
Saldo 31.12.2022	319,619 kr	Saldo 31.12.2023	619,619 kr

(for styret i Pauline Halls vei):

Thor Moesman

styremedlem – kasserer / Pauline Halls vei 76

5.1 Revisor

Regnskapet har ikke blitt revidert da revisor flyttet fra Pauline Halls vei i perioden. Styret foreslår å fjerne kravet om revisor fra vedtektene. Grunnen til dette er at regnskapet er enkelt, det er vanskelig å få frivillige til vervet og det er ikke et krav fra myndighetene.

TIL AVSTEMNING - Krever $\frac{2}{3}$ flertall pga vedtektsending

- a) **Styrets innstilling:** Revisorkrav (punkt 6) i vedtektene fjernes, eller
- b) Vi fortsetter med revisor og en person blir valgt fra forsamlingen

5.2 Fakturering og regnskap med Fiken

I 2022 startet vi med Club Spond for å ha track på beboerinfo og betalinger. Dette er nå blitt erstattet av regnskapsprogrammet Fiken. Alle betalinger sendes ut fra Fiken med automatisk purring etter 7, 14 og 21 dager. Betalingene går automatisk til inkasso etter 28 dager.

8) Innkomne forslag fra beboere (0 saker)

Ingen forslag mottatt.

9) Nye styremedlemmer 2023

Eventuelt motkandidater til sittende styre

10) Eventuelt

Annet som kommer opp i møtet

VEDLEGG 1

Resultat fra beboerundersøkelsen om Fiber/TV-løsning

Utgangspunkt

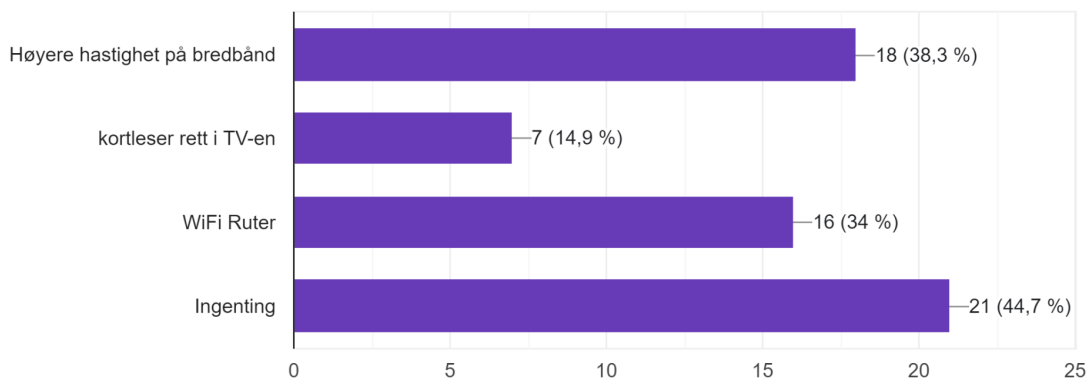
Styret har vært i kontakt med OBOS OpenNet om en fiberavtale. I dag har vi Telenor med 100/10 Mbit/s hastighet + TV-pakke for 479 kr. Estimert for OpenNet er 329 kr med 1000/1000 Mbit/s og INGEN TV-pakke.

Resultater fra undersøkelsen - det ble mottatt 47 svar (av 80 mulige)

SPM 1:

Jeg kjøper i dag tillegg fra Telenor (ikke Tv-pakker/ekstra kanaler)

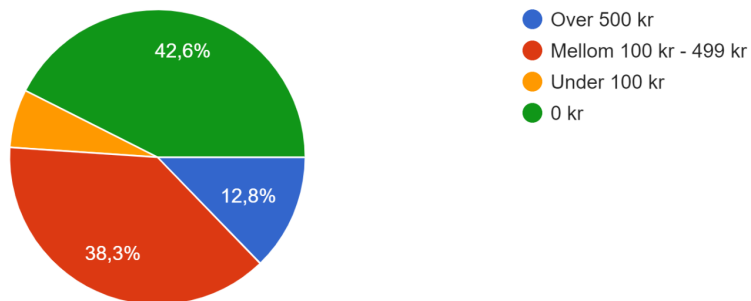
47 svar



SPM 2:

Hvor mye betaler du ekstra pr måned for dine tillegg?

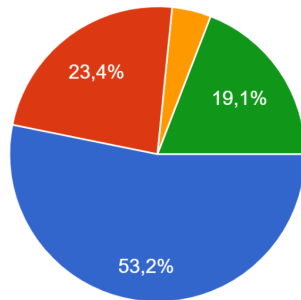
47 svar



SPM 3:

Hvor mye ser du på vanlig TV (Lineær-TV)?

47 svar

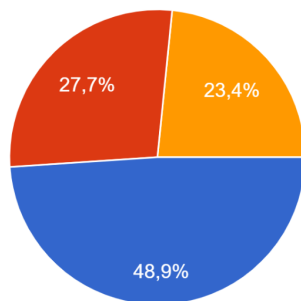


- Hver dag
- Litt
- Bare Sportssendinger
- Aldri

SPM 4:

Er du positiv til å bytte til fiber uten TV-pakke

47 svar



- Ja, det er bedre å kjøpe strømmejenester individuelt
- Nei, jeg vil ha det slik som i dag
- Usikker



Frihet M

Ditt boligselskap har inngått en fellesavtale med Telenor på produktpakken Frihet M. Produktet gir deg fleksibilitet til å velge hvor mye bredbånd og TV du vil ha. Du har 240 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for deg. I avtalen er det forhåndsvalgt bredbåndshastighet 75 Mbps, T-We Basis og et startoppsett med de mest populære kanalene (100 poeng). Dette ser du på neste side. Ønsker du høyere hastighet eller mer TV-innhold, kan du kjøpe ekstra poengpakker med 20 poeng til 29 kroner per stykk per måned.

Produktinformasjon

T-WE			BREDBÅND						
+	-	-	+	-	+	+	+		
Uten TV 0 poeng			T-We Basis 100 poeng		Valgfritt innhold 100 poeng				
Forhåndsvalgt			Forhåndsvalgt		Forhåndsvalgt				
BREDBÅND			BREDBÅND		BREDBÅND		BREDBÅND		BREDBÅND
10 Mbps 0 poeng			75 Mbps 40 poeng		150 Mbps 140 poeng		300 Mbps 240 poeng		500 Mbps 340 poeng
			Forhåndsvalgt						