

SAMEIET DOKKBYGNINGEN

PROTOKOLL

Den 25. april 2023 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Dokkbygningen i Fellesrommet, Bryggegata 22 på Aker Brygge.

Styrets leder Magnus Ervik Fossheim ønsket velkommen og åpnet møtet.

SAK 1 – KONSTITUERING

- a) Det møtte 22 seksjonseiere som inklusive fullmakter til sammen representerte i alt 47 av totalt 89 seksjoner. Således var 53 % av seksjonene representert. Fra forretningsfører møtte Stein Egil Mangseth og Kari Guldteig.
- b) Magnus Ervik Fossheim ble valgt til møteleder og Børje Karlsson ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- c) Det fremkom ingen spørsmål til innkallingen og dagsorden og disse ble således godkjent.

SAK 2 – MEDDELELSE FRA STYRET

Kravet om styrets årsberetning opphørte fra og med regnskapsåret 2017. Styret i Sameiet Dokkbygningen har derfor valgt å utarbeide en meddelelse for å dele informasjon med seksjonseierne.

Det ble oppdaget en feil under punkt 4 Regnskap 2022, tredje avsnitt. Beløpet som skal dekkes av næringsseksjonene er kr 148 928,- inkl. mva.

Kommentarer til vedlikeholdssaker ble notert av styret og Bryggedrift.

Vedtak:

Styrets meddelelse ble tatt til etterretning.

SAK 3 – ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

Årsmøtet etterspurte en forklaring på fordelingen av felleskostnader inkl. fordelingsnøkler som praktiseres iht. regelverket på Aker Brygge. I budsjett- og avregningsvedlegg til faktura for felleskostnader vises kostnader per regnskapskonto og tilhørende fordelingsnøkkel. Se forklaring i eget vedlegg.

Styret anbefaler at regnskapet gjøres opp ved at underskuddet på kr 1 272 200,- inkl. mva innbetales fra seksjonseierne.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble vedtatt.

SAK 4 – INNKOMNE SAKER TIL ÅRSMØTET

Innkomne saker 1 – Fra Isabella og Geir Aarøe – Behov for informasjon

Forslag til vedtak

Styret utgir to ganger årlig, helst en gang før sommerferien og en gang mot slutten av året, et informasjonsskriv om det som har skjedd og skal skje og som har betydning for Sameierne.



SAMEIET DOKKBYGNINGEN

PROTOKOLL

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok til orientering at styret skal sende ut informasjon to ganger i året.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Innkomne saker 2 – Fra Kaare Mathiesen – Melding til forsikringselskap

Forslag til retningslinjer ved skademelding fra sameierne

«Sameierne skal rette skademelding og forespørsel om forsikringsdekning til styret v/Bryggedrift. Bryggedrift skal uten opphold formidle meldingen til forsikringselskapet. Forsikringselskapet skal ta kontakt med den sameier/bolig skaden gjelder, og sende sin egen takstmann til skadestedet. Forsikringselskap og sameier skal på denne måten ha direkte kontakt for å vurdere om skaden er forsikrings sak; og skadens omfang. Styret og Bryggedrift skal kun være instanser som sørger for øyeblikkelig hjelp når det er et objektivt eller subjektivt behov for tiltak for boligsameiet og/eller den enkelte sameier.»

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om sameiets håndtering av forsikrings saker til orientering.

Vedtak:

Forslaget til Kaare Mathiesen ble ikke vedtatt. 19 stemte for og 28 stemte imot forslaget.

Innkomne saker 3.1 – Fra Janne Blix – Varamedlemmers deltagelse i styremøter

Forslag til vedtak.

Vi som er vara i styret skal få invitasjon og mulighet til å delta på styremøtene. Vi skal få tilsendt styrereferat.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om styrets vurdering av varamedlemmers deltakelse i styremøter til orientering.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt. 25 stemte for, 20 stemte imot styrets forslag til vedtak. Det var 2 blanke stemmer.

Innkomne saker 3.2 – Fra Janne Blix – Oppfølging av renhold

Forslag til vedtak.

Deleger oppgaver i styret. Etterse rutinemessig spyling og blomster.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om oppfølging av renhold til orientering.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 28 stemmer for forslaget.

SAMEIET DOKKBYGNINGEN

PROTOKOLL

Innkomne saker 3.3 – Fra Janne Blix – Behandling av eiere

Styrets vurdering

Styret forventer at alle eierne blir behandlet på en god måte.

Vedtak:

Årsmøtet tok saken til orientering.

Innkomne saker 3.4 – Fra Janne Blix – Distribusjon av eiernes e-postadresser

Styrets vurdering

Styret ønsker ikke at e-postadressene til eierne gis ut. Dels av personvern hensyn og dels fordi ikke alle eierne ønsker at e-postadressen skal bli kjent.

En av eierne har nylig tatt initiativ til at de som ønsker det kan gi vedkommende opplysning om sin e-postadresse. Dette vil gjøre det mulig for de eierne som ønsker det å kommunisere med hverandre på e-post.

Vedtak:

Årsmøtet tok saken til orientering

Innkomne saker 4.1 – Fra Aage Vintervoll – Valg

Styrets vurdering

Valgkomitéens forslag er inntatt i årsmøteinnkallingen og valg av nye styremedlemmer vil skje i årsmøtet.

Vedtak:

Saken behandles under sak 6 Valg av styremedlemmer.

Innkomne saker 4.2 – Fra Aage Vintervoll – Samhandling

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om at eiernes e-postadresser behandles konfidensielt av sameiet, men at den enkelte kan velge å dele sin kontaktinformasjon med andre sameiere til orientering.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

Innkomne saker 4.3 – Fra Aage Vintervoll – Forsikring

Forslag til vedtak:

Vår styreleder i vårt sameie, vårt eget styre, Bryggedrift og vårt forsikringselskap skal ikke hevde/begrunne elde som årsak til forsikringskader, ikke godkjenne slike skader.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om sameiets håndtering av forsikringsaker til orientering.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 26 stemmer for forslaget.

SAMEIET DOKKBYGNINGEN

PROTOKOLL

Innkomne saker 4.4 – Fra Aage Vintervoll – Egenandel på forsikring

Forslag til vedtak:

Alle henvisninger til påstått egenandel for beboer på kr. 100 000 for alle bolig forsikringskader er feil og MÅ KORRIGERES.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om egenandel på forsikring til orientering.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 34 stemmer for forslaget.

SAK 5 – GODKJENNELSE AV STYREHONORAR

Det foreslås å godgjøre styret med uendret honorar, jf. valgkomitéens innstilling.

- 1) Et honorar på kr 80 000,- til hele styret til fordeling.
- 2) Kr 5 000,- per måned til styreleder iht. til dagens gjeldende ordning.

Vedtak:

Styrehonorar ble vedtatt iht. valgkomitéens forslag.

SAK 6 – VALG AV STYREMEDLEMMER

Valgkomitéens innstilling til valg av styrerepresentanter var sendt ut med innkallingen. I årsmøtet valgte 1. varamedlem Janne Blix å trekke seg fra gjenvalg. Børje Karlsson ble da foreslått som 1. varamedlem, opp fra 2. varamedlem. Marianne Thoresen Fjeld ble foreslått som 2. varamedlem med resttid 1 år.

- Magnus Ervik Fossheim	styreleder	for to år (gjenvalg)
- Roar Rognes	styremedlem	for to år (ny)
- Børje Karlsson	1. varamedlem	for to år (fra 2. varamedlem)
- Marianne Thoresen Fjeld	2. varamedlem	for ett år (ny)
- Geraldine Salvador	3. varamedlem	for to år (ny)

Vedtak:

Valgkomitéens forslag ble vedtatt.

Etter valget har Sameiet Dokkbygningen følgende styre:

Magnus Ervik Fossheim	styreleder	på valg i 2025
Arild Jæger	styremedlem	på valg i 2024
Bjørge Aarvold	styremedlem	på valg i 2024
Roar Rognes	styremedlem	på valg i 2025
Børje Karlsson	1. varamedlem	på valg i 2025
Marianne Thoresen Fjeld	2. varamedlem	på valg i 2024
Geraldine Salvador	3. varamedlem	på valg i 2025

SAK 7 – VALG AV VALGKOMITE

Følgende kandidater var foreslått:

Åsmund Johansen	gjenvalg	velges for ett år
Helene Bryde Steen	gjenvalg	velges for to år



SAMEIET DOKKBYGNINGEN

PROTOKOLL

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Etter valget har Sameiet Dokkbygningen følgende valgkomité:

Isabella Aarøe	på valg i 2024
Åsmund Johansen	på valg i 2024
Helene Bryde Steen	på valg i 2025

Det forelå ikke flere saker til behandling, og årsmøtet ble hevet.

Oslo, 25.04.2023

Magnus Ervik Fossheim
Møteleder

Børje Karlsson



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492035360

Dokument

Sameiet Dokkbygningen - Protokoll fra årsmøte
25.04.2023 ENDELIG til sign
Hoveddokument
5 sider
*Initiert på 2023-05-03 10:30:07 CEST (+0200) av Kari
Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2023-05-05 12:11:44 CEST (+0200)*

Initiativtaker

Kari Guldteig (KG)
Bryggerdrift AS
*kari.guldteig@bryggerdrift.no
+4797783017*

Signerende parter

Magnus Ervik Fossheim (MEF)
*mfossheim@me.com
Signert 2023-05-04 10:24:11 CEST (+0200)*

Børje Karlsson (BK)
*bkarlssonas@gmail.com
Signert 2023-05-05 12:11:44 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Vedlegg til årsmøteprotokollen

Kostnadene til Sameiet Dokkbygningen består av tre kostnadstyper. Alle tre kostnadstyper belastes sameiet. Det er sameiets ansvar å sørge for at kostnadene blir fakturert til den enkelte seksjonseier. Det er sameiets forretningsfører, Bryggedrift AS, som fakturerer seksjonseierne på vegne av Sameiet Dokkbygningen.

Nivå 1:

- Kostnader som dekkes av nivå 1 avtalen er vektertjenester, drift av uteareal, varelevering/økonomigata, kloakk/grunnvannspumper, o.l.
- Driftsavtale (nivå 1) av 6. november 1989 mellom alle sameier/eiendommer på Aker Brygge. Avtalen angir hvilke tjenester som skal leveres og hvordan kostnadene skal fordeles.
- Nivå 1 kostnader fordeles til alle sameier/eiendommer på Aker Brygge. Fordelingskriteriene er areal og type bruk (kontor, bolig, restaurant, etc.)
- Iht. driftsavtalen er det Bryggedrift AS som har ansvaret for at tjenestene blir levert og at kostnadene fordeles til sameier/eiendommene etter gjeldende fordelingsmodell. Justering av fordelingskriteriene beslutes av Bryggedrifts eiere.
- Budsjett og regnskap for kostnader nivå 1 beslutes av Bryggedrift AS.

Nivå 2:

- Kostnader som dekkes av nivå 2 avtalen er energi- og vannforbruk (byggetrinn II), elektro/VVS (byggetrinn II), renovasjon, forsikring (byggetrinn II), o.l.
- *Driftsavtale (nivå 2)* av 6. november 1989 mellom alle sameier/eiendommer på Aker Brygge. Avtalen angir hvilke tjenester som skal leveres og hvordan kostnadene skal fordeles.
- Nivå 2 kostnader fordeles til to eller flere sameier/eiendommer avhengig av type kostnad. Fordelingskriteriene er areal og type bruk (kontor, bolig, restaurant, etc.)
- En stor del av nivå 2 kostnadene er knyttet til byggetrinn II som består av Dokkbygningen, Fondbygningen, Kaibygning I, Kaibygning II, Sameiet Kjelleren og "Soppen" (dvs. Stranden 57).
- Iht. driftsavtalen er det Bryggedrift AS som har ansvaret for at tjenestene blir levert og at kostnadene fordeles til sameier/eiendommene etter gjeldende fordelingsmodell. Justering av fordelingskriteriene beslutes av Bryggedrifts eiere.
- Budsjett og regnskap for kostnader nivå 2 beslutes av Bryggedrift AS.

Nivå 3:

- Dette er sameiets egne kostnader som budsjetteres og følges opp av styret i sameiet.
- Kostnader som inngår i nivå 3 er bygningsmessige arbeider knyttet til fasade/tak, driftsoppfølging av sameiets areal, renhold av fellesareal i bygget, o.l.

Fordelingsmodellen:

- I 1991 vedtok styret i Bryggedrift og årsmøtene i sameiene ny kontoplan og fordelingsnøkler for vekting av seksjonenes areal
- Vektet areal for seksjonen = oppmålt gulvareal x fordelingsnøkkel
- Fordelingsnøkkel i kontoplanen avgjør hvilket vektet areal som benyttes ved fordeling av kostnader mellom sameier/eiendommer

Fordelingsnøkklene som benyttes i 2023:

Nøkkel	Kontor	Forretning	Restaurant	Kultur	Boliger	Parkering	Kjeller
A	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
B	1,9	4,1	4,3	2,8	1,0	2,1	2,1
C	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
D	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
E	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
F	1,9	4,1	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0
G	1,9	4,1	4,3	2,8	0,0	2,1	2,1
H	1,9	6,0	10,0	2,8	1,0	2,1	2,1
I	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0
K	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
L	1,0						
M			1,0				
N	1,0	1,0	1,0	1,0		1,0	1,0
P	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Q	1,9	4,1	4,3	2,8			
R	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Eksempel på hvordan fordelingsnøkklene benyttes for utvalgte kontoer:

FN	MK	Kontonr	Kontonavn
D	X	43115	Boliginstallasjoner
A	X	43122	Fasade/tak/glasstak
B	X	43311	Strømforbruk
B	X	43511	Renovasjon - tømmeavgifter
H	X	43612	Sikkerhetsvakt
H	X	43714	Feiing/spyling uteareal

Avregning 2022:

Tabellen nedenfor viser avviket mellom budsjett 2022 og regnskap 2022, splittet opp mellom bolig og næring. Som dere ser er det noen av de positive avvikene som kommer næring til gode og dermed kompenserer noe for avviket på energiforbruk som treffer næring hardt. Det andre store negative avviket er bygningsmessig hvor bolig straffes fordi det er mye nøkkel A, dvs. avviket fordeles etter areal som ikke er vektet. Ser vi på budsjett 2022 og regnskap 2022, plukker næring opp 27-28% av kostnadene. Andelene for budsjett og regnskap vil aldri være identiske, da fordelingen av estimerte kostnader og faktiske kostnader aldri vil treffe 100% nede på kontonivå.

Kostnadstype	Budsjett 2022				Regnskap 2022				Budsjett 2022 vs. avregning						
	Næring	Andel næring	Bolig	Andel bolig	Totall	Næring	Andel næring	Bolig	Andel bolig	Totall	Næring	Andel næring	Bolig	Andel bolig	Totall
	FORVALTNING	287 738	26,2 %	810 250	73,8 %	1 097 988	253 570	25,3 %	747 675	74,7 %	1 001 245	34 168	35,3 %	62 576	64,7 %
Drift og vedlikehold:															
Bygningmessig	301 556	16,5 %	1 522 428	83,5 %	1 823 984	407 547	16,6 %	2 043 388	83,4 %	2 450 935	-105 991	16,9 %	-520 959	83,1 %	-626 951
Brannvern	33 360	22,2 %	116 791	77,8 %	150 151	40 273	21,5 %	147 152	78,5 %	187 425	-6 913	18,5 %	-30 362	81,5 %	-37 275
Elektroanlegg	149 918	21,3 %	552 997	78,7 %	702 914	72 032	14,0 %	442 245	86,0 %	514 278	77 885	41,3 %	110 752	58,7 %	188 637
VVS-anlegg	196 717	38,1 %	319 282	61,9 %	515 999	205 697	34,5 %	390 434	65,5 %	596 131	-8 980	11,2 %	-71 152	88,8 %	-80 133
Popp ganger/økonomigate	58 202	42,9 %	77 442	57,1 %	135 643	50 616	41,0 %	72 785	59,0 %	123 401	7 585	62,0 %	4 657	38,0 %	12 242
Renhold	67 996	37,0 %	115 808	63,0 %	183 805	57 906	34,4 %	110 495	65,6 %	168 401	10 090	65,5 %	5 314	34,5 %	15 404
Energiforbruk	261 513	37,0 %	445 398	63,0 %	706 912	511 407	34,4 %	975 844	65,6 %	1 487 251	-249 893	32,0 %	-530 446	68,0 %	-780 339
Vannforbruk	106 574	37,0 %	181 513	63,0 %	288 087	64 486	34,4 %	123 049	65,6 %	187 534	42 089	41,9 %	58 464	58,1 %	100 553
Avfallshandtering	103 701	37,0 %	176 619	63,0 %	280 319	91 311	34,4 %	174 235	65,6 %	265 546	12 390	83,9 %	2 383	16,1 %	14 773
Sikkerhet/ overvåkning	235 898	36,8 %	405 872	63,2 %	641 769	209 086	33,8 %	409 779	66,2 %	618 865	26 812	117,1 %	-3 907	-17,1 %	22 905
Utendørsinstallasjoner	138 615	35,7 %	250 078	64,3 %	388 693	121 014	32,2 %	254 847	67,8 %	375 861	17 601	137,2 %	-4 769	-37,2 %	12 832
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	1 654 050	28,4 %	4 164 226	71,6 %	5 818 276	1 831 375	26,3 %	5 144 252	73,7 %	6 975 627	-177 326	15,3 %	-980 026	84,7 %	-1 157 351
OPPGA D/PA KOSTNINGER	145 918	30,7 %	328 915	69,3 %	474 834	129 350	28,7 %	321 157	71,3 %	450 507	16 568	68,1 %	7 758	31,9 %	24 327
ADMINISTRASJONSKOSTNADER	135 247	37,0 %	230 346	63,0 %	365 593	99 834	34,4 %	190 498	65,6 %	290 332	35 413	47,1 %	39 848	52,9 %	75 261
ANDRE SAMBEEKOSTNADER	-436	37,0 %	-743	63,0 %	-1 180	-1 222	2,9 %	-40 577	97,1 %	-41 798	785	1,9 %	39 833	98,1 %	40 618
TOTALT (ekskl. mva)	2 222 516	28,7 %	5 532 995	71,3 %	7 755 511	2 312 907	26,7 %	6 363 005	73,3 %	8 675 912	-90 391	9,8 %	-830 011	90,2 %	-920 402
TOTALT (inkl. mva)	2 741 517	28,8 %	6 783 604	71,2 %	9 525 121	2 890 446	26,8 %	7 906 875	73,2 %	10 797 321	-148 928	11,7 %	-1 123 271	88,3 %	-1 272 200