



Styrereferat / orientering fra styret

Tid: Løpende arbeid
Sted: Dialog på e-post, styreportal, chat og fysiske møter
Til stede: Marius Knudssøn (styreleder)
Roberto Vasquez (styremedlem)
Henrik Bakke (styremedlem)
Dato: 2020-09-15

Oppdatering på styrets arbeid den siste tiden

- 1) Overgang til ny forretningsfører 1. oktober, samt platform for drift og kommunikasjon. Sannsynlig tvist med nåværende forretningsfører, men styret jobber mot en minnelig løsning.**

Som kjent har styret inngått avtale med Solibo om forretningsførsel for Wessel Parkering. I forbindelse med denne overgangen vil løpende kommunikasjon med sameiere og generell drift gjøres av styret. Sameiet har fått en ny nettportal der alle kan lese seg opp på praktisk informasjon, oppslag fra styret, og henvende seg for spørsmål.

For tiden er adressen til portalen <http://wesselparkering.lettstyrt.no>, men i fremtiden vil dagens www.wesselparkering.no legges ned, mens adressen vil rutes videre til vår nye portal. Dere vil forhåpentligvis ikke merke store forandringer, men for oss i styret er dette en stor forbedring. Eget memo om denne overgangen vil publiseres i portalen i nær fremtid.

Sameiets nåværende forretningsfører, Rune Toalango Johannesen hos Mitt Eget AS ('MEAS'), er opprinnelig engasjert ut 2020, i henhold til avtalen. I sameiermøtet den 23. april sa MEAS opp avtalen, og ønsket samtidig en dialog om tidligere terminering enn avtalt. Etersom avtalen med MEAS dekker all administrativ og operativ drift, samt forhindrer styret tilgang til e-post og annen viktig informasjonsflyt, har styret ønsket en glidende overgang.

På grunn av et kjølig samarbeidsklima og et ønske fra MEAS om tidligere avslutning av forretningsførsel, har styret avtalt en fullstendig løsrivelse fra MEAS den 1. oktober, og ser seg godt forberedt til å ta over den daglige operative driften.

På bakgrunn av dette har styret også bedt MEAS utstede en kreditnota for de 3 månedene vi har forskuddsbetalt, hvor MEAS ikke lenger vil være forretningsfører (Oktober-Desember). Dette beløpet dreier seg omtrent kr 16 000,-, og styret har

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

Side:

1/4



mottatt et brev fra MEAS, hvor dette kravet avvises. MEAS forventer altså full betaling for de 3 månedene det ikke lenger er forretningsfører.

I tiden fremover vil styret forsøke å jobbe frem til en minnelig løsning med MEAS, hvor sameiet får tilbake så mye som mulig av det utestående beløpet MEAS skylder sameiet, uten å involvere rettsvesenet. I denne anledning har styret sett seg nødt til å ikke utbetale en utestående faktura fra MEAS på ca kr 13 000,- (for tjenester til variabel pris), for å begrense sameiets netto eksponering overfor MEAS frem til denne uenigheten er avklart.

2) Prøveprosjekt - vasking av garasjen om vinteren istedenfor på høsten.

Styret har besluttet at den tradisjonelle høstvasken av garasjeanlegget, som vanligvis er gjennomført i oktober, vil skyves til januar/februar neste år. Bakgrunnen for dette er at garasjen blir mer skitten i vinterhalvåret, og helst trenger to vask i løpet av vinteren.

Styret mener det er lite hensiktsmessig å bruke penger på vask rett foran den mest grisete sesongen. I år var sameiet nødt til å engasjere vaktmestergruppen til å fjerne vann i månedsskiftet januar/februar, som vi kanskje kunne spart oss for dersom det likevel skulle vært utført en vask på dette tidspunktet.

Garasjen er heller ikke ansett å være så skitten i dag, at en høstvask er strengt nødvendig. Derfor, som et prøveprosjekt, vil garasjen bli vasket i månedsskiftet januar/februar samt sent april neste år. Hvis dette viser seg å være en god løsning, vil vi foreslå å gjøre det samme til neste år.

3) Søknad om fjerning av omsetningsrestriksjoner – Foreløpig vurdering fra kommunen gir svært lite håp om tillatelse til fjerning, styret trekker derfor saken. Mulige politiske endringer i nær fremtid vil endre på disse forutsetningene.

Sameiet har fått brev fra kommunen i saken som omhandler mulig fjerning av omsetningsrestriksjoner. MEAS har skrevet søknaden og jobbet med denne prosessen tidligere, men videre behandling vil påføre sameiet minimum kr 3 600,- gjennom ytterligere tilleggsfakturering, som vi vil unngå. Vi prøver derfor å redegjøre kort for styrets forståelse av saken på egenhånd.

Etter plan- og bygningsloven er det en hovedregel at hver eiendom skal ha tilgang til et bestemt minimum antall parkeringsplasser på egen grunn. Ettersom Wessel Atrium (WA) og Wessel Studio (WS) ble oppført i nyere tid, var utbygger og Oslo kommune nødt til å forholde seg til gjeldende parkeringsnorm, som gir føringer til hvor mange parkeringsplasser som skal være tilgjengelig for hver eiendom på egen

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

Side:

2/4



grunn. Dette var en forutsetning for å gi byggetillatelse til prosjektet, og er generelt et tungtveiende moment i byggesaker.

Dersom kommunen skal gi tillatelse til fri omsetning av parkeringsplassene, vil ikke lenger WS og WA ha nok parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormen. For at kommunen skal fjerne restriksjonene og dermed fravike parkeringsnormen, kreves det enten at sameiene får tilgang til andre parkeringsplasser, eller en svært god begrunnelse for at dette ikke er et behov lenger. I praksis er ikke dette noen reell mulighet.

Ettersom det vil bli svært kortbart, i tillegg til å ha en lav sannsynlighet for gjennomslag, har styret valgt å trekke saken. Sameiet unngår da saksbehandlingsgebyret på ca kr 6 000,- og videre kostnader med dette arbeidet som mest sannsynligvis vil være forgjeves.

For tiden pågår det politiske prosesser på dette området. Byrådet i Oslo, drevet frem av Miljøpartiet De Grønne (MDG), har foreslått å skrote minstekrav til antall parkeringsplasser, for å oppnå en by med færre biler og mindre bilkjøring. Dersom dette blir vedtatt og minstekrav til parkering blir skrotet, vil sannsynligheten for at sameiet skal få fjernet de tinglyste restriksjonene gå betydelig opp. Vi foreslår derfor at sameiermøtet tar stilling til dette spørsmålet på nytt, når disse foreslåtte endringene eventuelt blir vedtatt.

4) Sameier Tone Ekman bestrider vedtak fattet av sameiermøtet 1. september

Styret mottok den 8. September en mail fra sameier og tidligere styremedlem, Tone Ekman, som bestrider vedtaket som sameiermøtet den 1. september fattet i sak 4 (fellesanlegg el-bil lading).

Sameieren har informert om at hun vil bruke en måneds tid, men trolig mer, på å grave dypere ned i de juridiske aspektene sammen med en juridisk ekspert.

Styret har ingen juridisk kompetanse, men legger blant annet denne artikkelen til grunn for sin forståelse: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/lading-av-el-bil-i-sameier/>

Flertallet i et sameie veier tungt, og investeringskostnadene er svært begrenset. For å sette det i perspektiv vil de totale investeringskostnadene for infrastruktur i begge etasjer beløpe seg til godt under 1% av markedsverdien til hver eierandel. Vi har også diskutert vedtaket med Solibo, som har sett liknende vedtak fattet i mange andre sameier, og derfor styrker denne forståelsen.

Styret er trygge på at vi kan forholde oss til vedtaket fattet av et stort flertall i sameiermøtet, og går naturligvis videre med å utrede den planlagte oppgraderingen.

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

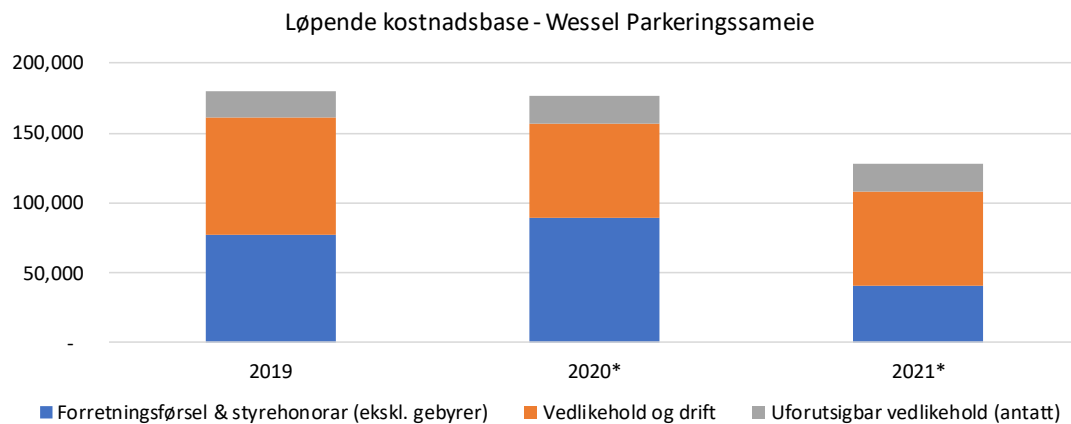
Side:

3/4



5) Kort oppdatering på sameiets økonomi og likviditet. Kommende innkreving av felleskostnader ventes å ligge på omtrent samme nivå som i fjor.

Etter overgang til ny forretningsfører og omlegging av driftsmodell, estimerer styret at sameiet vil ha en årlig kostnadsbase på minimum kr 125 000,- per år (kr 2 600,- per andel), inkludert uforutsigbare kostnader som over tid antas å være rundt kr 20 000,- årlig. Som illustrert i grafen under er denne kostnadsbasen fremover fordelt med ca 30% på forretningsførsel, regnskap og styrehonorar, mens resterende 70% er vedlikehold og generell drift.



*2020 og 2021 er styrets estimat pt.

I forkant av den årlige faktureringen av felleskostnader vil styret legge opp til at sameiet over tid har en likviditetsbuffer på rundt kr 100 000,-.

Frem til sameiet har lagt uenighetene med MEAS og sameier nevnt i sak 4 bak seg, vil styret vente til neste års innkreving med å fullt ut reflektere de besparelser vi kommer til å realisere fra ny driftsmodell. Styret regner derfor med at den kommende innkrevingen av felleskostnader denne høsten vil ligge tett opp mot gjennomsnittet de siste 4 årene, på omtrent kr 2 600,- per andel, tilsvarende fjorårets felleskostnader.

Når sameiet legger de nevnte uenigheter bak seg, samt ferdigstiller arbeidet med å etablere god infrastruktur for el-bil lading til alle sameiere, vil et normalnivå fra 2021 og fremover ligge anslagsvis på rundt kr 1 800,- per andel, per år.