

# Sameiet Beitostølen Andelshytter

Referat af styremøde på Beitostølen 3. september 2024 kl. 09.00 – 17.30.

Deltage: Benny K. Andersen, Claus Poulsen, Else Lydia Toverud. Afbud fra Vera Bergstrøm.

Referat v/Claus Poulsen 9.9.2024.

## 1. Gennemgang af hytterne og området for vurdering af tilstand og fremtidig vedligeholdelse. Terje Goflebakke deltog her.

Vi gennemgik området i regnvejr. Generelt fremstår hytterne og hyttetomten i fin stand. Terje bekræftede, at der i den kommende uge foretages påfyld af stabilgrus på vejene og på p-pladsen. Nogle få runde huller over indgangen, nok anvendt til kabelføring, lukkes af Terje, som desuden bejser nye brædder på indgangsterrasserne.

Styreleder Benny bad os vurdere, om tomten i det sydøstlige hjørne, hvor tidligere søppelcontaineren var placeret, kan stykkes fra til salg. Vi bemyndigede Benny til at undersøge det nærmere. Et salg kan måske indbringe 1,5 – 2 mio. til Sameiet, som kan anvendes til fornyelse og vedligeholdelse.

Der var mange hyttegæster, men mødet fortsatte i en tom hytte. Her bemærkede vi nye tæpper under spisebordet og sofabordet, og vi vedtog, at lignende tæpper kan indkøbes til alle hytter. Der skal også købes nyt tæppe til gangen, Dette skal række forbi til døren til badeværelset.

Vi vedtog at den gamle væglampe med 2 stofskærme skal skiftes til en ny væghængt lampe i sofakrogen. Lampen skal lyse tilstrækkeligt til at kunne bruges som læselampe. Else Lydia foretager indkøb af lamper, som installeres med stikkontakt. Terje sørger for ophæng.

Vi indhenter nye tilbud på at udskifte de 3 gamle loftslamper i vindfang, gang og køkken.

Terje bekræftede, at der er bestilt smed til at reparere 3 defekte skorstensspjæld. Reparation skal udføres inden vinteren.

Når TV udskiftes ved defekt, indkøbes nye 36”.

Under vedligeholdelsesugerne gennemgår Terje, om der er service og kogegej i hytterne.

Else Lydia gennemgår og ajourfører ordensreglerne, som er ophængt i vindfang.

Terje gennemgår baderum for defekt mellem gulv og vægplade ved bruserummet. Der repareres med en elastisk fuge.

Der bør altid være et lager med et køleskab, et komfur, en opvaskemaskine, en kaffemaskine og et TV.

## 2. Drøftelse af arbejdsforhold m.v. for Terje Goflebakke.

Terje bekræftede, at han er tilfreds med det fysiske og det psykiske arbejdsmiljø.

Når Terje konstaterer dårlig udført rengøring, kan han gøre rent og underrette administrationen om medgået tid, Administrationen udsender derefter faktura og Terje honoreres for tidsforbruget.

Aftaler mellem andelsejerne og Terje om rengøring ved udlejning o.l. er styret uvedkommende. Terje er selvansvarlig for korrekt angivelse af indtægterne.

Arves Vagmesterservice udfører rengøring for 1.200 kr. inkl. moms.

Vi vedtog, at Terjes grundløn og timesats for ekstraarbejde øges med 6%.

Styret er godt fornøjet med samarbejdet med Terje Goflebakke.

### **3. Møde med Arves Vagmesterservice.**

Vi aftalte, at Arves igen i 2024 udfører rundvask i vedligeholdelsesugerne. Pris totalt 189.000 kr. + moms.

Arves indhenter tilbud på nye lamper i gang, køkken og vindfang, samt en pris på slibning og lakering af gulve.

Arves sender os en jobbeskrivelse for rundvasken, som vi lægger op på hjemmesiden til orientering for andelsejerne.

Vi konkluderer, at vi har et godt samarbejde med Arves Vagmesterservice.

### **4. Opfølgning på årsmødet.**

Vi vedtog, at årsmødet fremover skal afholdes med digital deltagelse. Ved påmelding en uge før mødet med registrering af fuldmagter, bør det kunne tilrettelægges på sikker og god facon. Kommentarer fra digitale tilmeldte håndteres via chat, så vi skal have en chatredaktør på mødet.

Vi vil gennemgå vedtægterne med henblik på at foreslå, at Styret kan bestå af 3-5 medlemmer samt 1-2 varamedlemmer. Vi ser gerne en bredere alderssammensætning af Styret.

Desuden skal vedtægterne tilpasses Loven om Sameier.

Behandling af mindre væsentlige sager henvises til Styret, som i styrevedtægten fastsætter Styrets kompetencer.

### **5. Gennemgang af regnskabet pr. 31.7.2024.**

Styret vurderer, at regnskabet for 2024 vil balancere ret tæt på budgettet.

Vi gennemgik reskontrollisten, som alvorligt bekymrer Styret. Der er restancer på 180.000 kr. Vi har kendskab til, at andelseiere ikke opkræves årskontingent, fordi andelen er købt af et dødsbo, som ikke fik udstedt skødet. Principperne hos Obos for registrering af ejerskifte bør ændres og tilpasses virkeligheden.

Vi skal desuden have præciseret forretningsgangene for rykker (purring) samt overdragelse til inkasso. Samtidig med overdragelse til inkasso skal der tilgå opsynsmanden en liste, så der kan monteres hængelås, når årskontingent ikke er betalt.

Benny aftaler møde med Obos, et fysisk eller et digitalt møde, hvor vi kan gennemgå principperne og oprydning på reskontrollisten. Jurister hos Obos må vejlede os i, hvordan ejerforholdene kan bringes på plads.

Udkast til årsregnskab bør tilgå Styret senest medio februar. Opkrævning af årskontingent bør ske tidligt med betalingsfrist senest 1. marts. Deltagelse i årsmødet er betinget af, at årskontingentet er betalt. Likviditeten styrkes derved, så der kan overføres flere midler til sparekonto og opnås højere renteindtægt.

Benny indkalder til digitalt styremøde omkring 1. november 2024 med henblik på at gennemgå budgetudkast for 2025. Budgetudkastet skal indeholde regulering for stigning i skatter, afgifter, forretningsførerhonorar, løn til opsynsmanden m.v.

Styret vurderer behovet for omkostningerne til vedligeholdelse i 2025.

Vi har fortsat nogle usolgte andele, om end listen på hjemmesiden skal rettes, så der ikke er ugeandele til salg i vedligeholdelsesugerne 43-48. Vi vedtog, at Benny kontakter Gry Sundet med henblik på ajourføring af listen og efterfølgende annoncering på Finn.no.

#### **6. Gennemgang af forslag til styrevedtægt.**

Desværre havde vi ikke helt enslydende eksemplarer. Claus fremsender et ajourført forslag, hvor der er foretaget rettelser:

Styret består af mindst 3 medlemmer og mindst et, om muligt to varamedlemmer. Styre-og varamedlemmer skal være andelsejere.

Desuden præciseres det, at ordensreglerne besluttet af Styret.

Den godkendte styrevedtægt oversættes til norsk bokmål og bekendtgøres for andelsejerne.

Endelig godkendelse kan ske på det næste digitale styremøde.

#### **7. Drøftelse af opvarmningsstrategi.**

Dette er også en opfølgning på årsmødet. Styret kan se følgende principielle muligheder:

- At elforbruget delvis udgår af årsbudgettet, og der monteres målere og foretages afregning for forbrug. Styret vurderer, at det kun kan blive aktuelt ved væsentligt højere elpriser, da der vil være høje omkostninger til installation af målere og digital aflæsning samt til forbrugsafregning.
- Pejseindsats. Koster vel 30- 40.000 kr. El erstattes delvis af birkeved, hvilket ikke behøver at blive billigere.
- Luft til luft varmepumper.
- Energibesparelser ved nye døre og vinduer, hvilket er aktuelt om nogle få år.
- Ekstra isolering om muligt.
- Fjernvarme, hvilket forudsætter radiatoranlæg og nye varmtvandsinstallationer. Det aftaltes, at Benny undersøger tilslutningsafgifter og overslag på installationer i hytterne. Styret vurderer, at fjernvarme er den bedste langsigtede løsning. Kan salg af hyttetomt bidrage til finansieringen?
- 

#### **8. Afslutning på mødet.**

Vi vurderer, at der er nødvendigt med det årlige styremøde på Beitostølen, selv om der er omkostninger til rejse og ophold.

Else Lydia var meget tilfreds med at deltage i mødet, og dermed få indblik nogle af de ret komplekse problemer og i jobbet med at varetage andelsejernes interesser på både kort og på lang sigt.

Claus bekræftede, at han ikke søger genvalg til styret på årsmødet i april 2025.

Mødet sluttede kl.17.30.

