

Innkalling til ordinær generalforsamling 27.06.2024 for 5310 Pallplassen Driftsforening.

Møtetid: kl. 19:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:

<https://teams.live.com/join/9470965105681?p=VdDlu5jftUupop0GWM>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 2: Regnskap

Sak 5: Personvalg

Sak 4: Styrehonorar

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Tom Pronstad velges til møteleder. Jan Otto Langleite signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 328 712 (mot budsjett 1 584 400)
Kostnader: 1 000 837 (mot budsjett 1 538 820)
Finans: - 1 176 (mot budsjett - 2 000)
Resultat: 326 698 (mot budsjett 43 580)

Dette er et oppstartsår og Driftsforeningen har ikke hatt full oversikt over nivå på kostnader, og alle kostnadselementer har ikke vært kjent.

Resultatet foreslås overført annen egenkapital.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 5: Personvalg

Hans Georg Helberg har overtatt som styreleder i Terningene Boligsameie, og erstatter tidligere styreleder Tom Pronstad i Driftsforeningens styre.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Jan Otto Langleite

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Helge Rognerud
- Hans Georg Helberg

Sak 4: Styrehonorar

Styret i Driftsforeningen har hatt svært mange oppgaver i forbindelse med oppstarten og har

brukt

mye tid på innhenting samt inngå avtaler med leverandører. Styret har hatt oppfølging med entreprenør/utbygger, etablert parkeringskontroll og -regler, mm

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000,-

Pallplassen Driftsforening

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Tom Pronstad	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Jan Otto Langleite	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Helge Rognerud	(valgt for 2 år i 2023)

Styreleder i hvert sameie er en del av styret i Pallplassen Driftsforening. Hvert sameie kan velge om et annet styremedlem skal representere sameiet i driftsforeningen.

Styreleder Tom Pronstad tar ikke gjenvalg i Terningene, slik at Terningene vil utpeke nytt styremedlem som del av Driftforeningens styre.

SELKAPSINFORMASJON

Pallplassen ble stiftet 23.03.2023 og har organisasjonsnummer 931192078. Driftsforeningen har som formål og drifte felles garasjekjeller og utenomhus på Pallplassen.

Anleggseiendommen har gnr.107, bnr. 2925 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), herunder HMS vurdering av lekeplass
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Etablert parkeringskontroll og parkeringsregler
- Få bukt med forsøpling ute og i garasjen
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere

- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Håndtering av falske brannalarmer, Securitasavtale
- Ladeinfrastruktur manglende funksjonalitet
- Kurs – møter
- Sent ut beboerinfo og oppdatert informasjonsskjermer. Informasjon sendes i hovedsak ut gjennom sameiene.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 08.06.2024.

INFORMASJON OM PALLPLASSEN DRIFTSFORENING

Pallplassen Driftforening ble stiftet 23.03.2023.

Styret kontaktes helst via sameiets epostadresse, men kan også kontaktes på e-post: pallplassenDF@borimail.no

FORMÅL

Pallplassen Driftforening skal i fellesskap drifte garasjeanlegg og utenomhus på Pallplassen.

Pr dags dato er det kun første byggetrinn som er ferdigstilt og satt i drift, dette gjelder Pallplassen Terningene, Pallplassen Tunhusene og Pallplassen Blokk A. Selvaag skal bygge ut neste trinn med 6 blokker som blir en del av driftsforeningen når trinn 2 startet innflytting og overtagelse. Alt fellesareal mellom blokken kan brukes av alle beboere med lik rett til bruk og adkomst. Hvert sameie betaler felleskostnader til Pallplassen Driftforening som dekker vaktmester, strøm, HMS, serviceavtaler, forretningsførsel, styrehonorar, mm.

Det er felles garasjekjeller under blokkene, hvor noen seksjoner har kjøpt plass. Det medfølger ikke plass til hver seksjon. Garasjekjelleren (anleggseiendommen) har gnr. 107, bnr. 2925.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet egne vedtekter for Pallplassen Driftforening og Pallplassen garasjesameie.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Styret ivaretar internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, mm.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med TOMA om vaktmestertjeneste.

VEKTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Securitas om brannsikring-vektertjeneste.

PARQIO

Driftsforeningen har avtale med Parqio om tilgangssystem til garasjeanlegget. Hver beboer kan selv laste ned en app, hvor styret gir tilgang. Ved eierskifte må sameiestyret varsles på e-post.

FLEXIBILITY:

Pallplassen Driftsforening har avtale med Flexibility vedrørende EL-bil ladning. Ved eierskifte må sameiestyret varsles på e-post.

PARKERING

Det finnes to typer garasje plasser, enkel parkeringsplass har en ideell andel på 2/806 i gnr. 107 bnr. 2925, doble parkeringsplasser må selges under ett og har en ideell andel på 4/806 i gnr. 107 bnr. 2925, MC-plass har en ideell andel på 1/806 i gnr. 107 bnr. 2925.

NØKLER

Nøkkelbrikker som gir adgang i fellesområder, kan bestilles ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Nøkler til leilighetene er det eiers ansvar å bestille selv hos låsesmed.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine parkeringsplasser om å registrere leietaker og kontaktinformasjon hos BORI.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK GARASJE OG UTENOMHUS

Type vedlikehold	Årstall
Nytt	2023

FORSIKRINGER**Bygninger**

Anleggseiendommen og utenomhus er forsikret i IF Forsikring ASA, polise nr. SP4986660.1.3

Ved akutt skade kan IF sin vakttelefon 21 49 24 00 benyttes.

5310 Pallplassen Driftsforening

Protokoll for ordinær generalforsamling 27.06.2024

Sted: Teams møte

115 stemmer av 137 mulige var representert.

Blokk A, 22 stemmer, ikke møtt

Tunhusene boligsameie, 67 stemmer, ved styreleder Jan Otto Langleite

Terningene boligsameie, 48 stemmer, ved styreleder Hans Georg Helberg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt

"Styreleder Tom Pronstad velges til møteleder. Jan Otto Langleite signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 328 712 (mot budsjett 1 584 400)

Kostnader: 1 000 837 (mot budsjett 1 538 820)

Finans: - 1 176 (mot budsjett - 2 000)

Resultat: 326 698 (mot budsjett 43 580)

Dette er et oppstartsår og Driftsforeningen har ikke hatt full oversikt over nivå på kostnader, og alle kostnadselementer har ikke vært kjent.

Resultatet foreslås overført annen egenkapital.

Styrets forslag - Vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret i Driftsforeningen har hatt svært mange oppgaver i forbindelse med oppstarten og har brukt mye tid på innhenting samt inngå avtaler med leverandører. Styret har hatt oppfølging med entreprenør/utbygger, etablert parkeringskontroll og -regler, mm

Styrehonorar - Vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Hans Georg Helberg har overtatt som styreleder i Terningene Boligsameie, og erstatter tidligere styreleder Tom Pronstad i Driftsforeningens styre.

Styret innstiller

Styreleder (1 år)

Jan Otto Langleite

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Hans Georg Helberg

Helge Rognerud

Styrets forslag – Vedtatt

Mot 0 stemmer