

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bratlikollen Boligsameie

Møtedato: 25.04.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Karlsrud skole

Til stede: 42 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mona Kvandahl.

Møtet ble åpnet av Brit Magnell.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Mona Kvandahl foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne ble Heidi Wøllo foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000,-.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag fra styret

Sak 1) Solskjerming til innglassinger

Gjennom fasadeoppussingsprosjektet besluttet styret valg av to typer solskjerming for å tilstrebe ens uttrykk på balkongene. Seksjonseierne kunne således velge mellom plissé i hvit, lysgrå eller mellomgrå farge, eller persienne i grå farge. Styret ønsker tilbakemelding fra seksjonseierne om de ønsker at vi fortsetter med lik standard for solskjerming på balkonginnglassingene, både typer og farger, eller om seksjonseierne skal kunne bestemme dette selv.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt til å fortsette med standard for solskjerming på balkonginnglassingene i forhold til plissé og persiener. I tillegg gi mulighet til varianter av gardiner i tilsvarende farger.

Styret vil oppdatere husordensreglene og vedtektene i henhold til det sameiermøtet bestemmer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt med følgende tilføyelse:

Sideskjermer kan skjermes med folie. I tillegg ble orden «tilslutning» (se forslag til vedtak) endret til «fullmakt»

Sak 2) Tilføyelse i husordensreglene vedrørende ventiler

Ved befaringer viser det seg at enkelte seksjonseiere har koblet kjøkkenvifte til leilighetens luftventil eller avtrekksventil. En slik direkte montering på leilighetens ventiler er ikke tillatt, er en fare for brannsikkerheten og gir skade på fasaden. Dette påfører sameiet ekstra kostnader til vask og rens. Styret vil synliggjøre denne kostnaden som tilfaller den enkelte seksjonseier og tilføye en setning i vedtektene.

Forslag til vedtak

Styret ber om tilslutning til å tilføye denne setningen i sameiets vedtekter § 5-2(3): «*Kostnader i forbindelse med ekstra vask og rens av fasade og ventilasjonssystem vil tilfalle den enkelte seksjonseier som har ureglementert montert vifte*».

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 3) Vaskerilokalet

Siden vi har en uavklart situasjon i forhold til boet etter S-Bygg ser styret det som fornuftig å avvente en avklaring i forhold til etterbruken av vaskerilokalet. Vi ser lokalet som en ressurs i sameiet og vil gjerne at beboerne skal kunne ha glede av lokalet i stedet for at det står tomt.

Styret har diskutert muligheter og kommet frem til at vi vil fremme forslag om en dugnad for en enkel oppussing av lokalet og innkjøp av brukte møbler.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt til at seksjonseierne selv maler lokalet innvendig og innreder enkelt med brukte møbler slik at beboerne kan gjøre nytte av lokalene til sosialt samvær. Vi setter et tak på kr 50 000 til innkjøp av oppussingsmateriell og innkjøp av møbler.

Styret søker om bruksendring hvis det kreves av Plan- og bygningsetaten.

Vedtak: Vedtatt

Sak 4) Ladestasjoner til elbiler

Det blir en større og større andel elbiler også på Bratlikollen, og Stortingets mål er at alle nybilene som selges i Norge fra 2025 skal være nullutslippsbiler. Styret foreslår å legge til rette for dette ved å bygge ut infrastruktur for ladeplasser. Sameiet er også ifølge ny lov pliktig til å legge til rette for dette til en viss grad.

Da det er en begrenset mengde strøm man kan ta ut, foreslår styret å gå for en «intelligent» løsning med lastbalansering slik at vi kan sette opp mange flere ladebokser enn ved bruk av tradisjonelle ladebokser.

Det er i første omgang tenkt at det legges til rette for 20 til 30 plasser. Disse plassene lokaliseres over veien fra Libakkfaret 5 (det gamle vaskeriet) og Libakkfaret 3A/B. Plassene skal enkelt kunne utvides. Dette er tenkt gjort ved å legge opp infrastruktur med mulighet til å legge inn nye kabler og ladestasjoner uten å måtte grave.

Arbeidet med tilrettelegging består i hovedsak av:

- Bygge om elektrisk tavle i det gamle vaskerilokalet i Libakkfaret 5
- Grave ned rør og trekke kabler
- Sette opp ladestolper
- Sette opp styresystemer

Kostnaden for infrastrukturen

Kostnaden for infrastrukturen vil være i størrelsesorden kr 500 000. Kostnadene for infrastrukturen er tenkt fordelt på sameiet og den enkelte elbileier som leier plass. Elbilplasser vil gjøre sameiet vårt mer attraktivt fremover.

Oslo kommune vil dekke 20 % (maks. kr 5 000 pr. plass) av kostnaden på infrastruktur forutsatt av at vi legger opp for minst 20 plasser. Dette utgjør ca. kr 100 000.

Styret foreslår at Sameiet dekker 40 % (kr 200 000) for tilrettelegging.

De siste 40 % foreslås da dekket av den enkelte som leier elbilplass. Ved nedskrivning på 20 år vil dette utgjøre ca. kr 50 pr. måned avhengig av hvor mange som blir med fra starten.

Kostnad for ladebokser

Når det gjelder selve ladeboksen vil kostnaden for dette legges til den som leier. Av praktiske grunner er den beste løsningen at sameiet kjøper inn ladeboksene og leier de videre til den enkelte med et månedlig beløp.

Prisen pr. ladeboks er fra ca. kr 15 000 til kr 25 000 avhengig av typen som velges. Dette vil utgjøre en kostnad pr. måned for den enkelte på fra ca. kr 125 til kr 210. Dette er basert på at en ladeboks har 10 års levetid.

Parkeringsleie for ladeplass til elbil

I tillegg kommer utgifter til vedlikehold og kapitalkostnader. Dette er antatt å være kr 50 pr. måned.

Leie av ladeplass vil bli ca. kr 400 til kr 500 inkludert leie av selve parkeringsplassen. I tillegg kommer betaling for strømmen som den enkelte elbil benytter. Det vil være individuell innbetaling av strøm.

Rokkering av parkeringsplasser

De som allerede leier parkeringsplass i ladeområdet vil måtte omplasseres til andre plasser, og kan måtte belage seg på andre plasser lenger unna. Vi håper på forståelse for dette, da dette vil være den mest gunstige løsningen for at sameiet skal få ladeplasser til elbiler. For å frigjøre parkeringsplasser i dette området, vil de som har to plasser i dag mest sannsynlig måtte gi avkall på den ene. Det samme gjelder de som leier plass, men ikke eier eller disponerer bil.

Utvidelse og muligheter

Alt etter utvikling og etterspørsel kan det vurderes om det skal anlegges mindre ladeområder på andre deler av sameiet, f.eks. bak Libakkfaret 9/11 og Libakkveien 6/8.

Det kan også være at noen ladeplasser blir omgjort til delte plasser.

Forslag til vedtak

Styret ber om mandat til å innføre infrastruktur til 20-30 ladeplasser for elbil og samtidig legge til rette for utvidelse.

Kostnaden for infrastruktur vil bli ca. kr 500 000. Dette fordeles slik:

- Oslo kommune kr 100 000
- Sameiet kr 200 000
- Den enkelt som leier plass kr 200 000 fordelt over 20 år

I tillegg ber styret om mandat til å kjøpe ladebokser for inntil kr 500 000 for videre leie. Dette er avhengig av hvor mange seksjonseiere som vil leie elbilplass fra starten.

Basert på regnestykket over blir kostnaden for den enkelte kr 400–500 pr. måned inkludert grunnleie av parkeringsplass.

En forutsetning for at arbeidet går videre:

- At det minst er 10 beboere som forplikter seg til å leie plass
- At sameiet kan ta investeringen uten å øke fellesutgiftene eller ta opp lån

Vedtak: Vedtatt med 31 stemmer for.

9 stemte imot

10 stemte blankt

Sak 5) Endring av vedtekter

Tillegg til § 4-1 i vedtektene hvis ladestasjoner blir vedtatt

Gir seksjonseierne tilslutning til å gi styret mandat til løsning for ladestasjoner må det tilføyes tekst i § 4-1 i vedtektene om forutsetningene for videre arbeid i vedtaket innfris.

- (1) «En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn».
- (2) «Kostnad til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler».

Styret foreslår følgende tillegg til § 4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

Forslag til vedtak

«Sameiet dekker kostnadene for etablering av infrastruktur lokalisert i området over veien fra Libakkfaret 5 (det gamle vaskeriet) og Libakkfaret 3A/B, samt innkjøp av ladebokser. Den som leier plass til elbil betaler et månedlig beløp som dekker leie av ladeboks, en andel av kostnadene for infrastrukturen, og vedlikehold. Det månedlige beløpet settes av styret. I tillegg kommer betaling for strøm som den enkelte elbil benytter. Det vil være individuell innbetaling av strøm».

Vedtak: Vedtatt med 2/3-flertall

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble **Brit Magnell** foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlemmer for 2 år, ble **Afzal Hussain** og **Thomas Kjerland** foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

1. **Aashild Ødegaard**
2. **Espen Løken**
3. **Maria Nordbø Baugstø**
4. **Mohammad Razzaq**

Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Per Morten Jørgensen og **Daniel Azouar**

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20:10. Protokollen signeres av

Mona Kvandahl/s/
Møteleder

Mona Kvandahl/s/
Fører av protokollen

Heidi Wøllo/s/
Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1B	2019-2020
Nestleder	Afzal Hussain	Skogvollveien 31B	2019-2021
Styremedlem	Brit E. Fisher	Gamleveien 859	2018-2020
Styremedlem	Annveig Isaksen	Libakkveien 1B	2018-2020
Styremedlem	Thomas Kjerland	Libakkfaret 9B	2019-2021