

Protokoll til årsmøte 2022 for Sameiet Tonsenhagen 10

Organisasjonsnummer: 975433919

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. april kl. 21:00 til 28. april kl. 21:00 og møtet ble avholdt 25. april 2022, Møterommet i Anna Rogstads vei 43 A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **34**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Liv Hernæs Kvanvig er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **37**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000 (ref. sak 8)

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **21**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Utrede muligheter for installasjon av solcelleanlegg

Fremmet av: Thorben Dunse, Anna Rogstads vei 45A

Det sør og sørøst-vendte taket av blokkene i Anna Rogstads vei 45, 41 og 43 er svært godt egnet for produksjon av solenergi (se Oslo solkart). Oslo kommune støtter etablering av solcelleanlegg med inntil 1 million kroner gjennom «Klima- og energifondet» og har i det siste spesielt lagt til rette for at solcelleanlegg blir mer lønnsomt for borettslag og sameier (se her). I tillegg fins det støtteordninger gjennom Enova, men disse gjelder i utgangspunkt privatpersoner og eneboliger.

Forslaget handler i første omgang bare om at styret (muligens med hjelp av en støttegruppe) setter i gang en utredning av praktiske løsninger, støtte og finansieringsmuligheter og henter inn en/flere uforpliktende pristilbud. Deretter kunne vi tatt en ny avstemning om vi ønsker å gå videre og faktisk bygge anlegget.

Nyttige lenker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/solkart/>

<https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-bygges>

<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/solenergi/solcelleanlegg/?gclid=CjOKCQjwOPWRBhDKARIsAP>

<https://solceller.no/enova-st%C3%B8tte>

Forslag til vedtak:

Styret utreder muligheter for installasjon av solcelleanlegg.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om tillegg i husordensregler, indre orden punkt 3

Fremmet av: Tommy Ødegård

For å unngå misforståelser og samtidig reflektere hva gjeldende lov om helligdagsfred sier foreslås følgende tillegg i husordensregler, indre orden punkt 3:

«På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm. Følgende dager er helligdag: Vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, andre påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, andre pinsedag, første juledag og annen juledag». (ref: Lov om helligdager og helligdagsfred, § 2-3).

Forslag til vedtak:

Tillegg til husordensreglene vedtas.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**

Antall stemmer mot vedtaket: **11**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om tillegg i husordensregler, ytre orden som punkt 13

Fremmet av: Tommy Ødegård

Barnehagen i 43B genererer en del ekstra trafikk inn til sameiet i forbindelse med besøk og henting/levering. Det blir parkert både rett utenfor oppgangen og på plassene i området rundt som er til hinder for sameiets beboere. Den økte trafikken er også ikke minst en sikkerhetsrisiko for sameiets barn som er på vei til og fra barnehage, skole, fritidsaktiviteter og leker ute i det samme tidsrommet. Barnehagen har av disse årsakene tidligere blitt instruert i at alle biler skal parkere ute i veien og ikke kjøre inn til sameiet. Dette har dessverre ikke blitt fulgt opp og jeg foreslår derfor følgende blir lagt til i husordensregler, ytre orden som punkt 13.

«For å begrense trafikk inn til sameiet og samtidig ivareta sikkerheten til sameiets barn og øvrige beboere skal alle biler med ærend i barnehagen i 43B parkeres ute i veien og ikke kjøre inn på sameiets eiendom. Styret følger opp at dette overhold

Forslag til vedtak:

Tillegg til husordensreglene vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Økning av styrehonorar

Fremmet av: Mathias Heimerback

Gjennomsnittet på styrehonorar i Obos ligger på 1500 kr pr enhet, vårt sameie har 50 enheter. Vi er heldige som har flere som ønsker bidra i styrearbeid i vårt sameie. For at vi også i framtiden skal fortsette med internt styre, foreslår jeg samme kompensasjon som snittet i Obos, dvs. kr. 75 000,-

Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**

Antall stemmer mot vedtaket: **10**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag utbygging av loftsboeder

Fremmet av: Mathias Heimerback

Hver enhet disponerer i dag 3 boder, og det er stor variasjon i bruken av bodene. Spesielt loftsbodene er det generelt lite bruk av. Etter befaring i mars av samtlige boder er det ca 55 % utnyttelsesgrad*. Kjellerbod ca. 18 m³, samlet volum av 2 loftsboeder; en mindre

på ca. 6 m³, og en større på ca. 8 m³. Sameiets enheter disponerer forholdsvis mye bodplass.

Det er i dag 4 enheter som har bygget ut loftsareal i egne loftsboeder, hvilket utgjør ca 10 m². Det er flere som ønsker å bygge ut, men med dagens Tek17 forskrifter er det en meget dyr affære for få kvadratmeter. Samlet tilbud i 2022 gir et estimat på 1.300.000 for utbygg av egne boeder, og byggekostnadene øker kontinuerlig mer enn konsumindeks.

Det finnes gode løsninger for bedre utnyttelse av loft, som gir flere fordeler for de fleste.

Fordeler ved bruksendring:

- Det etableres brannceller ved utbygging. Mye sikrere bygg for eventuell brannspredning over loft.
- Bedre økonomi for sameie. Kostnad for utkjøp av råloft pr. 2022, kr. 15 000 pr m² – potensielt innskudd i sameie, kr. 330 000 pr utbygger i 2022.
- Økte muligheter og potensiale for intern flytting i sameie.
- Få leiligheter i området med mulighet til 4 rom.
- Potensielt mer stabil beboermasse når ved mulighet for større bolig internt.
- Lavere felleskostnader for andre enheter. Felleskost er fordelt på m² pr enhet. Økte m² gir økte månedskostnader for utbygger.
- Bedre utnyttelse av sameiets ressurser.
- Endringene vil kunne gi økt verdi på alle enheter, tryggere område med mer stabil beboermasse, og ikke minst et mye mer brannsikkert bygg.
- Fortsatt vil samtlige enheter ha mulighet til stor bod i kjeller og på loft.

*Vurdert på en skala mellom 1-4, hvor 4 er sprengt bod (ikke mulighet å komme inn i bod) og 1 er bare noen ting plassert i bod. Antall boeder – 44, med snitt på 2,22 hvilket utgjør 55 %.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **12**

Antall stemmer mot vedtaket: **27**

Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Varmvannsforbruk

Manuell avlesning av vannmålere på bad utføres ikke lenger av Ista. Styret må derfor sette fjorårets årsmøtevedtak om avlesing av vannmålere til side. Ista er også av den

opfatning av at målerne ikke lenger viser reelt forbruk, noe styret også har fått en muntlig bekreftelse på fra en rørlegger som kjenner sameiet godt.

Kostnadene ved å installere nye vannmålere i alle leiligheter, slik at hver enkelts virkelige forbruk blir avlest, er såpass dyrt at styret anbefaler at vi fortsetter med stipulert forbruk for hver enkelt leilighet når det gjelder vannforbruket. Et prisestimat er 10.000-25.000,- per leilighet for nye vannmålere og arbeid knyttet til dette.

Vi har fått opplyst fra Ista at regnestykket som gjelder for vårt sameie og forbruk ser slik ut:

65% av kostnadene fordeles på varme (radiatorer) Her blir det faktiske forbruket betalt av hver enkelt leilighet basert på individuelt forbruk.

10% defineres som varmetap/rørtap, en kostnad sameiet betaler, fordelt på alle 50 boenhetene.

25% er for varmtvann, noe som sist år ble stipulert, jevnt fordelt på hver enkelt leilighet. Hver enkelt leilighet betalte i overkant av 3000,- i fjor for varmtvann for et helt år. Kostnadene for i år er forventet høyere grunnet høyere strømkostnader.

Styret anbefaler at hver enkelt beboer aksepterer at varmtvannforbruket blir stipulert, selv om dette ikke blir helt rettferdig fordelt i og med at alle har forskjellig forbruk. Konsekvensene av å måtte installere nye vannmålere i hver enkelt leilighet vil påføre sameiet store kostnader noe som vil måtte bli dekket inn av høyere husleie.

Forslag til vedtak:

Varmtvannforbruk blir stipulert av Ista for hver enkelt leilighet

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**

Antall stemmer mot vedtaket: **11**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Husby (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Irene Hegbom

Kristian Husby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tyler Jones (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tyler Jones

Trond Gribbestad Lund

Tommy Ødegård

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Gribbestad Lund (21 stemmer)

Tommy Ødegård (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tyler Jones

Trond Gribbestad Lund

Tommy Ødegård

12. Valg av valgkomite

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Forslag til vedtak:

Liv Hernæs Kvanvig (Anna Rogstads vei 45 A) og Ingvild Rishøi (Anna Rogstads vei 41 A)

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **30**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Oslo, 28.04.2022

Møteleder

Hilde Simsø /s/

Protokollvitne

Liv Hernæs Kvanvig /s/

Etter valgene har styret fått følgende sammensetning

Rolle	Navn	Valg for
Styreleder	Kristian Husby	2022-2024
Styremedlem	Tyler Paul Jones	2022-2024
Styremedlem	Anne Skjellerud	2021-2023
Varamedlem	Tommy Ødegård	2022-2023
Varamedlem	Trond Gribbestad Lund	2022-2023