

Protokoll til årsmøte 2022 for Harbitzalleen Bs 9-21-25

Organisasjonsnummer: 924645148

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. april kl. 09:00 til 9. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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: **37**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede Årsmøtet

bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Carl Henrik Munthe-Kaas og Ellen Caroline G. Jacobsen velges til protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av møteleder

Styreleder Øystein Granheim foreslås.

Forslag til vedtak:

Øystein Granheim velges som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd på kr 139 033 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Godkjent.**

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling

Begrunnelse:

- Nivå på styregodtgjørelser i forhold til andre sameier rundet oss.
- Tidkrevende arbeidsoppgaver i håndtering av renovasjonsløsning
- 5 befaringer.
- Oppfølging av heisproblematikk.

- To store oversvømmelser i bod-arealene.
- Oppfølging av leverandører.
- Besvarelse av ca 150 e-poster og 100 Vibbo-meldinger.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bytte av revisor

Etter overgangen til OBOS Eiendomsforvaltning foreslås det at sameiet bytter revisor til en av OBOS sine samarbeidspartnere.

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiet velger enten BDO eller Otterstad Revisjonskontor AS som sin revisor.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **30**

Antall stemmer mot saken: **0**

Antall blanke stemmer: **14**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet bytter revisor til BDO.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:

Sameiet bytter revisor til Otterstad Revisjonskontor.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **20**

Antall stemmer for vedtak 2: **10**

Antall blanke stemmer: **14**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Granheim (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øystein Granheim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Vivi Gevelt (27 stemmer)

Caroline Jacobsen (25 stemmer)

Ole Revhaug (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nderim Alihajdaraj

Vivi Gevelt

Caroline Jacobsen

Hugo Lund Maurstad

Ole Revhaug

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nderim Alihajdaraj (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nderim Alihajdaraj

9. Utvendig vask av vinduer og terrasserekkverk

Fremmet av: Elisabeth T.lothe Brodersen

Jeg ønsker at vi får vasket glassrekkverket på balkongene og vinduene som ikke er tilgjengelige fra terrassen.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget ikke bør fattes fordi kostnaden blir for stor i forhold til nytten.

Et annet aspekt er at de fleste leiligheter ikke kan nås med lift.

Det finnes utstyr som beboere kan ta i bruk for å vaske glassrekkverk og vinduer selv. Det også mulig å leie inn nødvendig kompetanse individuelt.

Forslag til vedtak:

Utvendig vask av verandaglass og vinduer som ikke er tilgjengelig fra verandaer

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Nøkkelfrie fellesdører

Fremmet av: Vegard Storaunet

For å gi oss mulighet til å leve nøkkelfritt ønsker jeg at vi installerer et passende system på felles inngangsdører både fra kjeller og bakkeplan. Det finnes flere leverandører som leverer tjenesten, eks. Unloc, Defigo eller Keyfree.

Styrets innstilling

Styret mener at løsningen er aktuell hvis kostanden ikke er for høy. Til opplysning så påventer vi tilbud for å åpne inngangsdører fra garasjen gjennom porttelefonen.

Hvis eiere stemmer for vil styret innhente tilbud og vurdere løsning i forhold til kostnad og sameiets økonomi.

Forslag til vedtak:

Styret bestiller løsning for nøkkelfri åpning av alle fellesdører.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Fastmonterte vannslangetromler til å spyle av barnevogner, sykler ol.

Fremmet av: Vivi Gevelt

Vannslangetromler foreslås montert ved hver inngangsdør for å enkelt tilgjengeliggjøre spyling av barnevogner, sykler, ol. for å unngå at for mye skitt dras inn i oppgangen. Da slipper også beboere å lete etter frittstående vannslangeholdere som kun har tilgang til spreder, men vil enkelt ha tilgjengelig installerte slanger ved hvert bygg slik at spyling vil være lett tilgjengelig for alle.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å sette opp vannslangetromler ved hver inngangsdør og kostnaden dekkes av sameiets midler.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Individuell varme og vannmåler

Fremmet av: Vivi Gevelt

Installasjon av individuell varme og vannmåler for å bidra til energieffektivitet og at hver husstand har kontroll og oversikt over eget forbruk. En slik installasjon vil også sikre at hver og en betaler etter faktisk forbruk.

Styrets innstilling

Dette forslaget var også oppe til avstemming i fjorårets årsmøte. Styret hadde da følgende kommentarer til saken

- Styret mener det er fordelaktig å kunne måle forbruk av vannbåren varme i hver leilighet slik at man betaler for faktisk forbruk. Altså hva hver enhet bruker i varmtvann for oppvarming av gulv og forbruk av varmtvann generelt. I dag fordeles kostanden i forhold til leilighetens kvm.
- I dagens løsning er det installert målere, men ikke kommunikasjon for å registrere målingen.
- Styret har vært i dialog med en bedrift (Ista Norge) som kan installere dette systemet. Kostnaden er kr 139.000 for installeringen og kr 43.900 i årlige driftskostnader.
- Leverandør sier at erfaringsmessig er det store individuelle forskjeller i forbruk, også i like leiligheter med samme antall beboere. Normalt sett står ca. 20% av leilighetene for 50% av forbruket. Boligsameier som har måling, har normalt 15-25% lavere energikostnader enn de som ikke har.
- Leverandøren har allerede installert system i felt A.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok at individuelle varme og vannmålere installeres

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**

Antall stemmer mot vedtaket: **16**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Måling av gassforbruk

Det er behov å fordele kostnad ved forbruk av gass. I dag inngår kostnaden for gass som en del av felleskostnadene og fordeles da mellom alle boenheter.

- Stemmer man for forslaget må leiligheter med gass betale for eget forbruk av gass.
- Blir forslaget nedstemt må leiligheter med tilgang på gass dele totalregning likt.

Hvis forslag blir vedtatt måler eier sitt eget gassforbruk en gang i året.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at leiligheter med tilgang på gass betaler for eget forbruk. Eiere måler forbruk selv ved å avlese måler som er i gassboksen festet på utside av leilighetens vegg.

Forslag til vedtak:

Eierne stemmer for at leiligheter med tilgang på gass betaler for eget forbruk.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Endring av vedtekter: **Kostnadsansvar for tilgjengelighet ved vedlikehold av fasade**

Etter råd fra vedlikeholdsansvarlig ved OBOS-prosjekt bør vedtektene endres slik at det kommer tydelig frem at seksjonseier er ansvarlig for å dekke kostnad for demontering og remontering av gjenstander (F.eks solskjerming) ved vedlikehold av fasade.

Endring er markert med "fet" skrift

*§5.2 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. **Adgang må også gis der solskjerming og tilsvarende gjenstander er hengt opp. Den enkelte eier er selv ansvarlig for å dekke kostnaden for demontering og remontering av solskjerming eller tilsvarende.***

Styrets innstilling

Forslaget bør vedtas for å forhindre misforståelser og konf liker i fremtiden når vedlikehold er påkrevd.

Forslag til vedtak:

Eierne stemmer for endring av vedtektene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **9**

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

Protokollen signeres av:

Møteleder: Øystein Granheim /s/

Protokollvitne: Carl Henrik Munthe-Kaas /s/

Protokollvitne: Ellen Caroline G. Jacobsen /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Øystein Granheim	Harbitzalleen 25	2022-2024
Styremedlem	Magnus Kristoffer Liaaen	Harbitzalleen 21	2021-2023
Styremedlem	Vivi Gevelt	Harbitzalleen 21	2022-2024
Styremedlem	Caroline Jacobsen	Harbitzalleen 25	2022-2024
Styremedlem	Ole Revhaug	Harbitzallen 21	2022-2024
Varamedlem	Sumit Dhir	Harbitzallen 21	2021-2023
Varamedlem	Nderim Alihajdaraj	Harbitzallen 25	2022-2024