

# Protokoll til årsmøte 2022 for Konows Gate 83 Sameie

Organisasjonsnummer: 898419282

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 10:00 til 28. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

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: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

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

### Styrets innstilling

Styrets innstilling til navn på eiere som forspørres om å signere protokollen er Oskar Dahl og Katarzyna Dabrowska

### Forslag til vedtak:

Oskar Dahl og Katarzyna Dabrowska er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### **4. Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### **5. Valg av tillitsvalgte**

##### **Innstilling**

Styreleder: Lise Grendar (1 år)

Styremedlem (2år) Lars Petter Fjeld

##### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lise Grendar (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lise Grendar

##### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Lars Petter Fjeld (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Petter Fjeld

#### **6. ETABLERING AV FULLVERDIG LADEKAPASITET PÅ ALLE 43 - PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN.**

## INNLEDNING

I 2016 gjennomførte styret en undersøkelse omhandlende antall billadere som kunne etableres i garasjen, uten ytterligere tilførsel av strøm til sameiet, da en slik tilleggstilførsel ville bli uforholdsmessig kostbar. Konklusjonen var at det kunne etableres 17 uttak for elbillading. De siste laderne innenfor denne rammen ble etablert i 2020.

Utviklingen i kjøp av el-biler har tiltatt, stimulert av statlig politikk gjennom økonomisk gunstige investeringsordninger. På denne bakgrunn er kapasiteten på el-billading i garasjen blitt for liten. Stadig flere kjøpere/innflyttere etterspør mulighet for lading, samt at lovgivningen nå pålegger sameiet å tilby lademulighet dersom kostnadene ved dette ikke blir uforholdsmessig høye. «Uforholdsmessig høye» er i forarbeidene definert til ca. Kr 50 000,- pr plass.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven § 5-11 a og eierseksjonsloven § 25 a er at beboerne har rett til å få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Den enkelte boligeier har nå, som et utgangspunkt, krav på å få ladet bilen sin på sameiets eiendom. Seksjonseiere og andelseiere må likevel søke styret om lov, men styret kan bare si nei hvis de har en saklig grunn til det. Beslutningen er lagt til styret. Årsmøtet kan bare nekte hvis de har saklig grunn.

**En viktig konsekvens er derfor at et flertall på årsmøtet ikke kan vedta at det ikke skal etableres lademulighet i sameiet. Vedtaket om etablering av ladepunkter krever simpelt flertall.**

Styret har i 2021 arbeidet med å finne løsninger som kan etableres innenfor et akseptabelt kostnadsbilde, slik som foreskrevet i forarbeidene.

## VALG AV LØSNING

Styret er av den mening at når man nå etablerer løsninger for lading må denne løsningen omfatte alle 43 parkeringsplassene i garasjen. Styret forutsetter derfor at valgt løsning betyr at det etableres infrastruktur for etablering av 43 plasser, inklusiv de 17 plassene som allerede er etablert. Styret har også lagt vekt på å finne en løsning som inkluderer eksisterende ladere, slik at disse ikke må byttes.

Det vil sikkert variere noe fra andelseier til andelseier når man vil etablere selve ladepunktet, men det er viktig at infrastrukturen er etablert, slik at det ikke påløper flere kostnader til dette. Se også kostnadsoverslag nedenfor.

Styret har innhentet tilbud på løsninger gjennom 2021. Vi har ikke funnet disse tilfredsstillende på bakgrunn av foreslåtte løsninger kombinert med pris. Løsninger og tilbud endres og utvikles raskt innenfor billading.

Høsten 2021 innhentet styret nye tilbud (3 stk.) og vil anbefale etablering av ett av de mottatte tilbudene. Styret mener at dette tilbudet tilfredsstiller de krav og forventninger til lading man kan få til, gitt dagens tekniske løsninger.

Tilbudet levert av **Torshov Elektro AS** er prismessig det gunstigste, samt at det innebærer at man kan benytte de 17 eksisterende ladepunktene. Skal man få til dette krever det at infrastrukturetableringen også omfatter disse 17 plassene. De andre tilbudene ville bety at de eksisterende 17 ladepunktene måtte etableres helt på nytt, med tilhørende kostnader.

## KOSTNADSOVERSIKT

Det er flere utgifter man kan regne med i forbindelse med å anskaffe lademulighet i sameiet. Man har behov for en lader og man trenger infrastruktur frem til ladeplassen. I noen tilfeller trenger man også mer strøm inn til sameiet, slik at en oppgradering av fellesanlegget er nødvendig. I vårt tilfelle løses dette ved ombygging av nåværende inntak, tavle mm.

Det å legge frem strøm til de enkelte parkeringsplassene regnes for å være en fellesutgift. Forarbeidene til loven åpner likevel for unntak i tilfeller hvor det bare er noen som har mulighet til å parkere. Det må vurderes i hvert enkelt sameie, og for vår del vil styret anbefale at dette vil gjelde kun de som har parkeringsplass i garasjen. Det gis ikke unntak for de som ikke har bil i det hele tatt eller for de som ikke har elbil, så lenge de har eller vil kunne få en parkeringsmulighet.

Der hvor den enkelte boligeier kan sette opp en lader på sin plass, vil utgiftene til selve ladeboksen være denne boligeiers sitt ansvar.

Utgiftene til forbruk av strøm, samt utgifter til fakturering mm på den enkelte lader, dekkes av den enkelt boligeier etter avlest målerstand.

Tilskudd fra Oslo kommune er maksimalt 20% av godkjente investeringskostnader, og begrenset oppad til 5 000,- pr ladepunkt. Det er bare faste installasjoner som sameiet selv eier som kan støttes. Det gis ikke tilskudd til selve ladepunktet på den enkelte parkeringsplass. For vår del vil grunnlaget for å søke bli investeringsbeløpet til etablering av infrastruktur på Kr. 246 250,-, som vil bety et samlet tilskudd på kr. 49 250,- dersom dette godkjennes.

**Torshov Elektro AS** tar forbehold om at det kan påløpe tilleggs kostnader selv om tilbudet er basert på befaring og teknisk informasjon fra styret. Uforutsette arbeider kan komme i tillegg.

## OPPGAVE

### Pris inkl mva

## Pris pr lader

Infrastruktur 43 ladeplasser

Kr. 246 250,-

Tilskudd fra Oslo kommune 20% til infrastruktur

Kr. 49 250,-

Netto investering pr biloppstillingsplass

Kr. 197 000,-

**Kr. 4 582,-**

Ladeboks installert pr stk.

Kr. 18 625,-

## SUM PR NY LADEBOKS

**Kr. 23 207,-**

Forutsatt at sameiet oppnår beregnet tilskudd fra Oslo kommune vil **pris pr ny ladeplassetablering bli Kr. 18 625,- + Kr. 4 582,- = Kr. 23 207,-**. Det er tilsvarende beløp hjemmelshaverne på eksisterende plasser har betalt ved etablering av disse.

**Hjemmelshaverne til 17 oppstillingsplasser i garasjen (de som disponerer ladepunkt nå) må betale Kr. 4 582,- hver for oppgradert infrastruktur pr lader. Det forutsetter fortsatt bruk av eksisterende lader.**

**Hjemmelshavere som disponerer leiligheter som ikke disponerer garasjeplass, betaler Kr. 0,-.**

Styret tar forbehold om at beløpene kan endres noe, avhengig av størrelsen på tilskudd fra Oslo kommune, samt endret kostnadsbilde på investeringene.

## FORUTSETNINGER/TILLEGG

Rettferdigheti form av lik tilgang på strøm til lading er et viktig prinsipp i borettslag og sameier. For å sikre at den tilgjengelige kapasiteten blir utnyttet gunstig og fordelt jevnt på alle som til enhver tid ønsker å lade, er man avhengig av et anlegg med strømstyring. Dette kalles også lastbalansering.

Dynamisk lastbalansering av ladeanlegg betyr at systemet fungerer som en overordnet kontrollenhet som dynamisk allokere strøm mellom ulike store laster. Når strømforbruket i bygningene reduseres midt på dagen eller om natten allokere mer strøm til lading. Dette er medtatt i tilbudet.

Styret forutsetter at alle hjemmelshaverne til garasjeplasser blir med på etableringen av infrastrukturen. Det kan variere når man eventuelt vil etablere selve ladeboksen. Dersom denne etableringen utsettes til senere, vil det påløpe ekstrakostnader for vedkommende.

Dersom tjenester etterbestilles, tilkommer en kostnad på Kr. 1000, + mva. pr bestilling.

Arbeid utover pristilbudet faktureres på grunnlag av medgått tid og materiell. Prisen pr time blir Kr 780,- + mva.

Ladestasjonen kan leveres med integrert ladekabel type 2 (ca. 6 m) uten tillegg i pris. Husk å oppgi hvilken type som ønskes ved en bestilling. Ladestasjon med T2 uttak leveres ellers som standard.

## Styrets innstilling

### INNSTILLING TIL VEDTAK

**1** Årsmøtet vedtar i samsvar med eierseksjonsloven § 25 a, å etablere tilgang til ladepunkter på 43 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Kostnaden fordels på de 43 biloppstillingsplassene.

**2** Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere ladeinfrastruktur på alle parkeringsplassene i garasjen i henhold til beskrivelsen i saken, samt beregnet utgiftsfordeling slik den kommer frem i saken, som betyr at kostnader til etablering av infrastruktur fordeles likt.

**3** Fakturering av infrastrukturkostnader vil skje samtidig med bestilling av infrastrukturen.

**4** Infrastruktur og ladepunkter forsøkes etablert så snart som mulig etter at vedtak foreligger.

#### Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **23**

Antall stemmer mot vedtaket: **6**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Installering av døråpnere

Ønsker at styret utreder installering av døråpnere, både på utgangsdørene og inn til heisene i kjelleren. Dette kan for eksempel være ved hjelp av nøkkelbrikke eller ved en kombinasjon av nøkkelbrikke og bryter. Det er tungt å åpne dørene, har registrert at både vi eldre og de som feks har barnevogn sliter med både å åpne og å holde de tunge dørene oppe.

### Styrets innstilling

Styret har i henhold til ønske om utredning av døråpnere fått tilbud fra to leverandører. Vedlagt ligger tilbudet fra den leverandøren som styret fant mest hensiktsmessig.

Dersom flertallet i sameiet ønsker en slik løsning vil det påløpe en engangskostnad på minimum 121.150 kr noe som må dekkes av sameierne i fellesskap.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret utrede løsninger og kostnader, og å komme med forslag til installering av døråpnere på inngangsdørene og dørene inn til heis i garasjekjeller.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **18**

Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557468413919

## Dokument

### 7151 Protokoll

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2022-05-02 15:41:28 CEST (+0200) av Camilla

Holen Nymark (CHN)

Ferdigstilt den 2022-05-03 11:22:22 CEST (+0200)

## Initiativtaker

Camilla Holen Nymark (CHN)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

camilla.nymark@obos.no

+4799002330

## Signerende parter

Oskar Dahl (OD)

dahl.oskar@gmail.com

+4748357055

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Oskar Dahl"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2021-12-22 14:05:59 CET (+0100)

Signert 2022-05-02 17:27:10 CEST (+0200)

Katarzyna Dabrowska (KD)

michal.kopras@gmail.com

+4741069309

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Katarzyna Dabrowska"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2021-11-05 14:03:18 CET (+0100)

Signert 2022-05-03 11:22:22 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

