Sameiet Lilleborg B2 (Ivan Bjørndals gate 18, 20 og 32)
Foretaksnr 984 671 768
G.nr/B.nr 224/378, Oslo kommune

www.b2.lilleborger.no

Forr.fører Brækhus Dege Eiendom AS (ref S-139)
Steffen Tronstad, tronstad@bd.no
Dr. Mauds gt.10, Boks 1369 Vika
0114 Oslo



ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2016

Til seksjonseierne i Sameiet Lilleborg B2:
Det innkalles til ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg B2
Tid: **Onsdag 26. april 2016 - kl. 20.00**
Sted: **Copa Con Oro, Ivan Bjørndalsgate 21**

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1. **Konstituering**
2. **Årsmelding fra styret**
3. **Årsoppgjøret**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Valg av revisor**
6. **Valg av styremedlemmer**
7. **Saker fra styret**

Oslo, 18. april 2016

STYRET

Vedlegg: Tilbud om leie av ekstra kjellerbod 2016-2017 (frist for budgivning er 25. april).

Styrets saksliste med innstillinger til ordinært B2 sameiermøte den 26. april 2016

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opptak av navnefortegnelse
1.5 Godkjenning av saksliste

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: **Årsmelding fra styret**

Årsmeldingen for 2015 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 3: **Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2015, balanse pr. 31.12.2015, budsjett for 2016 følger vedlagt.
Revisors beretning vil bli distribuert på sameiermøtet.

Sak 3.1 Forslag til vedtak: Overskuddet for 2015 tillegges egenkapitalen.

Sak 3.2. Budsjett for 2016 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: **Godtgjørelse til styret**

Forslag til godtgjørelse til styret framkommer i årsmeldingen.

Sak 5: **Valg av revisor**

Forslag til vedtak: Sameiermøtet gjenvelger RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen som revisor.

Sak 6: **Valg av styremedlemmer til B2-styret**

Følgende styreplasser står på valg:
Astrid Marie Tanbjør, styremedlem - til 2016
Richard Opsahl-Engen, styremedlem - til 2016
Espen Haugo Killingstad, styremedlem - til 2016 .

Svein Olav Thoresen har vært B2's deltaker i DLG-styret de siste årene. Svein Olav har gitt beskjed om at han ikke tar gjenvalg på neste DLG-sameiermøte. Formelt er det DLG-sameiermøtet som velger DLG-styremedlemmer, men B2 sameiermøtet og/eller B2-styrets forslag blir tillagt stor (i praksis avgjørende) vekt.

Styret oppfordrer seksjonseiere til å fremme sitt kandidatur før eller i møtet.

Sak 7: **Saker fra B2-styret**

7.1 Forslag til endring av B2-vedtekter ihht DLG sameierbrøk.
7.2 El-bil lading – saksunderlag fra DLG og B4.

DLG-vedtekter er lastet opp på www.b2.lilleborger.no.

STYRETS ÅRSBERETNING

for perioden 15.04.2015-26.04.2016.

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 15.04.2015 fikk styret følgende styresammensetning;

Roar Holtedahl	styreleder - til 2017
Astrid Marie Tanbjør	styremedlem - til 2016
Richard Opsahl-Engen	styremedlem - til 2016
Espen Haugo Killingstad	styremedlem - til 2016
Ingrid Skulstad	styremedlem – til 2017

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Dege Eiendom AS. Kontaktperson er Steffen Tronstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Sameiets revisor er RSM Hasner Kjellstrup & Wiggen AS.
Styret har ikke engasjert vaktmester. Bjerkan Renhold leverer renholdstjenester i sameiets fellesarealer.

Eiendom og forsikring

Sameiet består av adressene Ivan Bjørndals gate 18, 20 samt 32 i Oslo kommune med gnr. 224, bnr. 378. Gården er fullverdiforsikret i SpareBank1 Skadeforsikring AS, kundenr 1867188 (ny avtale virksom fra våren 2015).
Sameiet består av 33 seksjoner, hvorav en næringsseksjon.

Møtevirksomhet og styrets aktivitet forøvrig

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter

- Styremøte 15.05.2015. Behandlingen var relatert til innkalling ordinært DLG sameiermøte 2015.
- Styremøte 16.11.2015. Styremøtet behandlet regnskapstall per 30.09. og vedtok et budsjett med samme fellesutgift innkreving i 2016 som i 2015.
- Styremøte 02.03.2016. Gjennomgang av foreløpig regnskapsoppstilling for 2015 og planlegging av ordinært sameiermøte. Det ble ikke gjort vedtak i saker og dermed ikke protokollført fra møtet.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- DLG's nye vedtekter begrunnet med redusert antall parkeringsplasser i garasjeanlegget, sammenlignet med det som NCC Bolig AS stilte til utsikt og som dannet basis for fastsettelse av DLG sameierbrøk og kostnadsandeler ved stiftelsen i 2003. B2 fikk igjennom at ikrafttredelse av ny sameiebrøk får effekt fra 01.07.2015.
- Sameiet Lilleborg B2 (og andre AB-sameier) har inngått avtale med Lynet.no om bredbåndstilknytning (ytterligere en leverandør til de eksisterende på området vårt, valgfri for den enkelte seksjonseier).
- Sameiet Lilleborg har inngått gjensidig bindende avtale med Sameiene Lilleborg B1-B6 om ny formell avtale mellom CDK Kabel-TV AS (nå Telenor Norge AS) og Sameiet Lilleborg B2 om videreføring av kabel-tv distribusjon med digitale signaler (analoge signaler vil opphøre og dekodere vil bli distribuert).
- Heisene i oppgang 18 og 20 har fått skiftet ut belysningen i heisstolen sommeren 2015.
- Bygningen har fått oppgradert brannvarslingsanlegget i hht tilbud fra Romerike Svakstrøm høsten 2015.

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer, ut over styrehonorar som vedtatt på ordinært sameiermøte den 15.04.2015.

Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne i hht gjeldende lov og vedtekter. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses å være veldig bra.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Sameiet driver ikke FOU.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Det er brukt i størrelsesorden samme beløp til reparasjoner og vedlikehold i 2015, som i 2014.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. -176.027 *. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Differanse mellom inntektsposten «Leie av fellesanlegg» (innkreving DLG) -210.000, se note 2, andel driftskostnadsført DLG («Kostnader Sameiet DLG» kr. 220.890, «Fordeling andre inntekter» DLG kr. -55.754 i note 9) og finansposter («Renteinntekt DLG» -950 i note 13 og «Rentekostnader DLG» kr. +350 i note 14) utgjør netto kr. -45.464 og samsvarer med bevegelse på omløpsmidler og gjeld relatert til DLG i balansen.
B2's "eget" resultat utgjør dermed et overskudd på kr -130.563.
Netto endring i B2's bankinnskudd og fordringer minus redusert kortsiktig gjeld speiler dette resultatet.
Årsaken til at DLG`s regnskapstall er inntatt i B2`s regnskap skyldes at det er den samlede oppstillingen som ligger til grunn for ligningsrapporteringen for seksjonseierne.

Overskuddet er tillagt egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som sameiet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

*) Overskudd/inntekter vises med minustegn (-) og underskudd/kostnader med pluss-tegn (+).

Budsjett for 2016
Styret har beholdt samme å konto innbetalingsbeløp for fellesutgifter i 2016 som i 2015. Innkreving av DLG-andel per leilighetsseksjon garasjeplass utgjør i tillegg for tiden kr. 500, per måned.

Styret anser B2-sameiets økonomi og likviditet som god per inngangen til 2016, med bankinnskudd på kr. 577.598,00 og et budsjettert overskudd på kr. -93.000,00 i 2016.

Vedlikeholdsplan

Styret fikk utarbeidet en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan av Aase Byggeadministrasjon i 2007. Denne gir anbefalinger mht. planlagt vedlikehold som bør utføres på bygget med typisk 2-10 års intervaller. Denne planen ligger til grunn for vedlikeholdsarbeidet, og kostnadene styret planlegger ut fra.

Informasjonsformidling

Nye beboere og seksjonseiere er gitt kontaktinformasjon ved innflytting.
Styret har publisert omfattende dokumentasjon på hjemmesiden www.b2.lilleborger.no.

Styrehonorar

For perioden 2015 (dvs. for perioden som denne beretningen omfatter) foreslår styret at sameiermøtet vedtar et styrehonorar på kr. 30.000 (det samme som tidligere angitt i budsjett og vedtatt for foregående år).
Styret fordeler selv disse midlene etter en intern vurdering av innsatsen i perioden.

- - - - - - - - - - - - -

Styret takker alle seksjonseiere/beboere for gode naboforhold og bidrag til et trivelig bomiljø.

Oslo, 14.04.2016

Roar Holtedahl Styreleder		Ingrid Skulstad Styremedlem
Astrid Marie Tanbjør Styremedlem	Richard Opsal-Engen Styremedlem	Espen Killingstad Styremedlem

Resultatregnskap 2015

Sameiet Lilleborg B2
av Brækhus Dege Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	687 036	763 152	687 036	687 000
Andre leieinntekter	3	210 000	210 000	210 000	220 000
Andre inntekter	4	14 255	3 782	0	2 500
Sum driftsinntekter		**911 291**	**976 934**	**897 036**	**909 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	5	34 230	34 230	34 230	34 000
Revisjonshonorar	6	6 075	6 303	5 850	6 000
Forretningsførerhonorar		43 956	43 096	44 000	45 000
Forsikringspremier		38 259	43 316	47 400	40 000
Energikostnader	7	14 544	13 607	21 000	15 000
Kommunale avgifter	8	184 643	156 664	184 700	192 000
Andre driftskostn. eiendom	9	326 929	424 386	358 690	352 000
Driftskostnader administrasjon	10	14 627	13 336	16 100	13 500
Reparasjoner og vedlikehold	11	78 994	82 753	115 000	115 000
Andre kostnader	12	3 856	3 848	7 500	7 000
Sum driftskostnader		**746 113**	**821 538**	**834 470**	**819 500**
Driftsresultat		**165 178**	**155 396**	**62 566**	**90 000**
Finansinntekter	13	11 199	6 591	2 500	3 000
Finanskostnader	14	350	46	0	0
Resultat av finansposter		**10 849**	**6 545**	**2 500**	**3 000**
Årsresultat		**176 027**	**161 942**	**65 066**	**93 000**

Balanse pr. 31.12.2015

Sameiet Lilleborg B2
Alle beløp i NOK

	Note	2015	2014
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	2 327	338 881
Bankinnskudd og kontanter	16	859 338	504 362
Sum omløpsmidler		**861 665**	**843 243**
Sum eiendeler		**861 665**	**843 243**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		530 423	529 504
Årets resultat		176 027	0
Sum egenkapital/udekket tap	**17**	**706 450**	**529 504**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesutgifter		18 179	4 249
Leverandørgjeld		46 519	292 840
Annen kortsiktig gjeld	18	90 517	16 649
Sum kortsiktig gjeld		**155 215**	**313 739**
Sum egenkapital og gjeld		**861 665**	**843 243**

OSLO,

Styret for Sameiet Lilleborg B2

Roar Holtedahl
Styrets leder

Ingrid Skulstad
Styremedlem

Astrid Marie Tanbjør
Styremedlem

Richard Opsahl-Engen
Styremedlem

Espen Haugo Killingstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.
Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.
Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Note 2 Fellesutgifter

	2015	2014
Fellesutgifter fakturert	687 036	763 152
Sum fellesutgifter	**687 036**	**763 152**

Note 3 Andre leieinntekter

	2015	2014
Leie av fellesanlegg	210 000	210 000
Sum andre leieinntekter	**210 000**	**210 000**

Note 4 Andre driftsinntekter

	2015	2014
Leie boder	8 299	0
Nøkkelsalg	5 956	3 782
Sum andre inntekter	**14 255**	**3 782**

Note 5 Lønnskostnader

	2015	2014
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Styre- og møtehonorar	30 000	30 000
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note 6 Revisjonshonorar

	2015	2014
Revisjonshonorar	6 075	6 303
Sum revisjonshonorar	**6 075**	**6 303**

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Energikostnader

	2015	2014
Strøm	14 544	13 607
Sum energikostnader	**14 544**	**13 607**

Note 8 Kommunale avgifter

	2015	2014
Kommunale avgifter	184 643	156 664
Sum kommunale avgifter	**184 643**	**156 664**

Note 9 Andre driftskostnader

	2015	2014
Annet renhold	27 349	21 228
Brannalarm	6 787	9 254
Fordeling andre inntekter	-55 754	0
Heis alarm	0	1 469
Kabel-tv/internett	71 169	60 989
Kostnader Sameiet DLG	220 890	282 143
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	339
Matteleie	10 400	10 065
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	5 694	-193
Trappevask/renhold	40 395	39 093
Sum andre driftskostnader eiendom	**326 929**	**424 386**

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2015	2014
Giroer, ligningsoppgaver mm	6 682	6 279
Ikke fradragsberettigede gaver	0	400
Møtekostnader	0	2 561
Porto	2 020	1 006
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	371
Telefon	5 925	2 685
Trykksaker, kopiering	0	34
Sum driftskostnader administrasjon	**14 627**	**13 336**

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2015	2014
Brannvernsutstyr	27 431	0
Egenandel forsikring	0	15 000
Heiser	50 413	63 321
Malerarbeid	0	632
Rørleggerarbeid	0	139
Vedlikehold og rep. bygning	1 150	3 662
Sum reparasjoner og vedlikehold	**78 994**	**82 753**

Note 12 Andre kostnader

	2015	2014
Andre kostnader	0	1 455
Bank og kortgebyr	1 618	2 393
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 238	0
Sum andre kostnader	**3 856**	**3 848**

Note 13 Finansinntekter

	2015	2014
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	5 618	502
Renteinntekt bank	4 631	4 502
Renterinntekt DLG	950	1 587
Sum finansinntekter	**11 199**	**6 591**

Note 14 Finanskostnad

	2015	2014
Rentekostnader DLG	350	46
Sum finanskostnader	**350**	**46**

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2015	2014
Kundefordringer	**1 827**	**0**
Andre fordringer	500	500
Periodisering kabel TV	0	296 794
Periodisering forsikring	0	41 587
Andre kortsiktige fordringer	**500**	**338 881**
Sum kortsiktige fordringer	**2 327**	**338 881**

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2015	2014
Andel omløpsmidler i fellesanlegg DLG	281 740	147 215
Bank skatt 6027.86.00907	36	36
Fornebubanken 1450.12.88579	213 133	207 177
Nordea 6001.05.11731	0	-100
Nordea 6027.05.23326	364 429	150 033
Sum kontanter og bankinnskudd	**859 338**	**504 362**

Note 17 Egenkapital

	2015	2014
Innskutt egenkapital	6 560	6 560
Annen egenkapital	522 944	522 945
Sum egenkapital 01.01	**529 504**	**529 505**
Endring egenkapital	919	0
DLG resultatjustering ligningsmessig rapportering	- 10 890	0
Årets resultat	186 917	0
Sum egenkapital 31.12	**706 450**	**529 505**

Note 18 Annen Kortsiktig gjeld

	2015	2014
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg DLG	89 508	11 337
Andre påløpte kostnader	1 009	4 685
Purregebyrer BDE	0	627
Sum annen kortsiktig gjeld	**90 517**	**16 649**

Note 19 Garantiansvar/andel anleggsmidler/langsiktig gjeld i fellesanlegg Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, org.nr. 986 960 066.

Selskapet eier 7,91 % av Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne.
Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene andel omløpsmidler i fellesanlegg og andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnadene, inkludert differansen mellom balansepostene nevnt over, er inntatt i resultatregnskapet under posten driftskostnader eiendom.
Samlet gjeld i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er i 2015 kr 1.152.758,-
Samlede finansinntekter i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er i 2015 kr 12.240,-
Samlede finanskostnader i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er i 2015 kr 4.510,-
Samlede inntekter, fellesutgifter, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er i 2015 kr 3.030.025,-
Samlede kostnader i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er i 2015 kr 2.736.153,-
Samlede omløpsmidler i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er i 2015 kr 3.628.465,-

Opparbeidet egenkapital i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er i 2015 på kr 2.475.707. Sameiet Lilleborg B2 sin andel av egenkapital i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er kr 195.828,-

Sak 7. Saker fra styret:

7.1 Forslag til endring av B2-vedtekter, ihht endret DLG sameierbrøk.

Vedtekter for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne (DLG) ble revidert på ekstraordinært sameiermøte 10.februar 2015 og trådte i kraft den 1. juli 2015 (i hht vedtak i ordinært DLG-sameiermøte mai 2015).
I hht den nye DLG sameierbrøken har leilighetsseksjonene i B2 fortsatt en ideell brøkenhet i DLG. For næringsseksjonen utgjør kostnadsbrøkenheten 2,1 ganger ideell brøkenhet (mot 3,0 fram til og med juni 2015).

Med bakgrunn i denne endringen foreslår styret at Sameiet Lilleborg B2's vedtekter § 2. Eierforhold, 4. ledd endres.

1. **Dette leddets nåværende tekst er:**

Gjennom B2's sameierandel (33/425 deler) i Sameiet Det Lille Grønne (DLG) er det til alle eierseksjoner i Sameiet Lilleborg B2 knyttet bruksrett til en garasjeplass og til fellesområdene. Andelen utgifter som påløper for DLG vil bli fordelt likt på alle eierseksjoner; altså ikke ihht. sameiebrøken, imidlertid slik at næringsseksjonen tilleggsbelastes med 2 utgiftsandeler. Sameiet B2's utgiftsandel i DLG utgjør 35/449-deler.

2. **Forslag til vedtak av nytt §2, 4. ledd (endring er <u>understreket</u>):**

Gjennom B2's sameieandel ~~(33/425 deler)~~ i Sameiet Det Lille Grønne (DLG) er det til alle eierseksjoner i Sameiet Lilleborg B2 knyttet bruksrett til en garasjeplass og til fellesområdene. Andelen utgifter som påløper for DLG vil bli fordelt likt på alle eierseksjoner; altså ikke ihht. sameiebrøken, imidlertid slik at næringsseksjonens <u>belastning kan avvike. Avviket for næringsseksjonen reguleres gjennom DLG's vedtekter.</u>

3. **Forslag til vedtak om ikrafttredelse**

DLG's innkreving av fellesutgifter er regulert med virkning fra 01.07.2015 og materialisering av ovenstående endring i B2's vedtekter foreslås gitt avregningseffekt fra samme dato.
Innkreving av DLG-andel for næringsseksjonen er redusert med kr. 1500,00 til kr. 1.050,00 per mnd.
Om dette forslaget vedtas innebærer dette at Sameiet's regnskap for 2016 vil bli belastet med en refusjon på kr. 450,00*6 = 2.700,00 (for 2. halvår 2015). Dette krediteres/utbetales til eier av næringsseksjonen.

Styret vil sende ut oppdaterte, gjeldende vedtekter sammen med sameiermøte protokollen.

7.2 El-bil lading – saksunderlag fra DLG og B4.

Forslag til vedtak: Se punkt 7.2.4 under.

7.2.1 DLG-styrets innstilling.

DLG-styret v/Hans Martin Asheim DLG styremedlem) viser til DLG sameiermøtets vedtak fra mai 2015, hvor styret bes utrede alternativer for installasjon av elbilladere i garasjen. Styrets utkast til saksfremlegg ligger vedlagt (se fila «7.2.1 DLG styrets Utkast saksfremlegg parkeringsplasser 20160329.pdf»).

Saken vil bli fremmet på DLG sameiermøtet 2015, styret gjør oppmerksom på at det i den sammenheng vil bli foreslått å bevilge inntil kr 200.000 til installasjon av utendørs ladepunkter for elbil. Styret vil derimot <u>ikke</u> foreslå å tillate installasjon av ladepunkter innendørs (i garasjeanlegget).
DLG-styret ber alle eierseksjonssameiene diskutere dette internt.

7.2.2 B4 styret v/Willy Østvold sitt tilsvar til DLG styrets's innstilling.

Se vedlegget «7.2.2 B4-styrets tilbakemelding ladere for elbil - til DLG-styremøte 20160314.pdf».
B4-styret anser ikke DLG's refererte tekniske vurderinger til trafo kapasitet i garasjeanlegget som korrekte og dermed at DLG-styrets innstilling til vedtak er basert på feil grunnlag.
Det har per 18. april ikke lyktes å innhente eventuelt saksunderlag fra B4-styret til B4 sameiermøtet.

7.2.3 B3 styreleder Kjell Omdal Erichsen's sak og forslag til vedtak

Vedrørende utbygging av ladepunkter for elbil/ladbare hybrider i garasjeanlegget har følgende blitt forelagt i innkallingen til ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg B3 (som avholdes 20. april):
Faktaunderlag:

1. Målingene utført i DLG-regi vinter 2015-2016 viser at det er så mye som 900 A (3-fas 400V) ledig kapasitet på den ene transformatoren inn til Lilleborg selv på vinteren. Denne ledige 900 A kapasiteten (3-fas 400 V) vil kunne brukes til lading av el-biler/hybridbiler med en maksimal effekt på total 623 kW. Dette tilsvarer 169 biler som lades samtidig på vanlige 16 A kurser. Med

strømstyring slik at flere biler deler hvert ladepunkt er det faktisk nok tilgjengelig strøm til å lade minst 340 biler. Dette innebærer at 87% av P-plassene i fellesgarasjen kan få tilgang til lading.

2. Profesjonelle utbyggere av ladepunkter, slik som for eksempel Salto Ladestasjoner, legger til grunn i sine overslag for ladekapasitet at 100 A (3-fas 400V) kan betjene lading av 48 elbiler. Dette betyr for Lilleborgs del at 900A (3-fas 400V) tilsvarer 432 ladepunkter som er mer enn de 390 garasjeplassene i fellesgarasjen.
3. Dokumentasjonen levert av NCC viser at vegger og dører i fellesgarasjen er R90 og taket/konstruksjonen opp mot B-blokkene er REIM120. Dette innebærer at alle bærende deler i garasjen skal være konstruert for å tåle en full brann 2 timer før de begynner å svikte.
4. Garasjeanlegget er utstyrt med sprinkleranlegg for å dempe varmeutvikling og utluftingsvifter for å trekke røyk bort fra B-blokkenes oppganger ved brann.
5. Profesjonelle utbyggere monterer ladepunkter for el-biler/hybridbiler i både nye og gamle garasjeanlegg i Oslo. Denne kompetansen kan innhentes for utbygging også i K1/K2-garasjeanlegget

Med bakgrunn i overnevnte faktagrunnlag fremmes følgende forslag til vedtak.

1. DLG-styret innhenter minst 2 tilbud på totalentreprise for utbygging av alt fra 50 til 240 ladepunkter spredt rundt i K1/K2-garasjen. Det forutsettes at utbygger har oversikt over hvilke krav som stilles til både driftssikkerhet og brannsikkerhet hva gjelder ladeutstyr og eventuell supplering av eksisterende brannvern/brannsikringsutstyr i garasjeanlegget.
2. Det gjennomføres en spørreundersøkelse blant sameiere som disponerer P-plass i garasjeanlegget om interessen for å betale for etablering og drift av et ladepunkt på
3. P-plassen den enkelte disponerer
4. Det etableres en prosjektorganisasjon (heretter kalt «ladepunkt-styret») og et prosjektregnskap (under DLG-styret) for å holde oversikt over kostnader og arbeid knyttet til etablering og forvaltning av ladepunktene i garasjeanlegget.
5. «Ladepunkt-styret» arbeider frem en skriftlig avtale som regulerer forholdet mellom den enkelte «ladepunkt-disponent» og «ladepunkt-styret». Avtalen må utover beregning av årlig driftskostnad pr ladepunkt også avklare hva som skjer dersom en sameier sier opp avtalen, samt regulere hvordan kostnadsfordelingen skal være dersom flere sameiere på et senere tidspunkt ønsker å knytte seg til avtalen og etablere ladepunkt på P-plassen som vedkommende disponerer i fellesgarasjen. Avtalen godkjennes av DLG-styret.
6. Når ladepunkt-avtalen (punkt 4) er klar, tilbys alle interessenter som meldte seg i spørreundersøkelsen (punkt 2) å signere avtalen. De sameiere som signerer avtalen vil dermed forplikte seg til å dekke sin andel av kostnaden knyttet til etablering og til løpende drift av ladepunktene. Selve etableringen av ladepunktene gjennomføres under oppsyn av «ladepunkt-styret» koordinert med driftsansvarlige i DLG-styret hva gjelder det praktiske. Kostnadene til etablering og drift av ladepunktene i fellesgarasjen dekkes dermed i sin helhet av de sameiere som disponerer ladepunkt på egen P-plass.

7.2.4 B2 styrets underlag og forslag til vedtak

Forslag til vedtak: B2 (styrets voterende) gis fullmakt til, i DLG-sameiermøte 2016, å stemme for det/de alternativ som voteres frem i ordinært B2 sameiermøte:

- Alternativ 1: Stemme for at det installeres ladepunkter på inntil 1/3-del av gjesteparkeringsplassene i K1 og at disse forbeholdes el-biler. Framføring av strøm til gjesteparkeringen dimensjoneres slik at det senere kan danne basis for ladepunkter m/lastfordeling på øvrige garasjeplasser mellom gjesteparkeringen og trafo. Samme p-avgift tilkommer gjesteparkeringsplassene, som for de øvrige.»

- Alternativ 2: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å stemme for punktene 1-5 i B3 styreleder Kjell Omdal Erichsen's vedtaksforslag.

- Alternativ 3: Stemme for DLG-styrets innstilling som gjengitt over. Med en tilleggspresisering at samme p-avgift tilkommer disse parkeringsplassene, som de øvrige p-plassene ute.

Bakgrunn (utenom ovenstående avsnitt med vedlegg):
B2s styre ønsker at ordinært sameiermøte (B2) gjennomfører en votering over hvilket av de tre alternativene gjengitt over som styrets voterende skal fremme, og stemme på, under DLG-sameiermøte 2016. Bakgrunnen er at vi anser dette som en sak der styret har innhentet en voteringsfullmakt fra sameiermøtet, da utfallet kan få store konsekvenser for den enkelte sameier.

a. Innspill fra B2 styreleder:

B2 styreleder har vært i telefonsamtale med Fredrik Lundberg, styremedlem for Borettslaget Carl Berner Terrasser (http://www.carlberner.net/?page_id=2), adressene Sinsenveien 5, 7 og 9.
Kort fortalt om borettslaget/anlegget: Antall garasjeplasser = 110. Bygg ferdigstilt ca. 2005.
Det ble fra «garasjefondet» i borettslaget investert i 2 strømfordeler/-internmåler-skap med kostnad på mellom 300.000 og 400.000. Dette er dimensjonert for å kunne knytte opp alle garasjeplassene (16A = 3,68 kW). Dette ble installert av el-installatøren Lefdal.no høsten 2014.
Med denne basisen ble parkeringsplass eierne invitert til å selv bekoste ledningsstrekk og ladepunkt til sin plass. I tillegg til å dekke inn egenandel på kr. 4.000 til fondet må eierne også bekoste eget ledningsstrekk og ladepunkt. Dette koster ytterligere i størrelsesorden kr. 16.000. Dersom ledningsstrekket er ekstra langt tilkommer ytterligere noe.
Per april 2016 er det oppgitt at 5-10 stykker er tilkoplet anlegget. De tilkoblede er ansvarlig for å dekke sin andel av felleskostnadene (strømuttaket m/nettleie til Hafslund) dels basert på sitt eget variable uttak. Så lenge ladepunktet er tilknyttet må det også betales for en fast kostnadsdel.
Borettslaget har ikke hatt noen diskusjon om brannsikkerhet. Fredrik var ukjent med om garasjeanleggets beskaffenhet skulle tilsi restriksjoner på innkjøring/parkering av el- eller brenselcellebiler.

Det er et paradoks i den prosessen som pågår at DLG-styret foreløpig ikke har kunngjort restriksjoner til innkjøring/parkering av noen kjøretøy typer, i DLG-garasjeanlegget.
DLG-styret og andre understreker at det er behov for å vurdere krav om restriksjoner på innkjøring/parkering av el- og/eller brenselcelle- (hydrogentank) biler i garasjeanlegget.
Så vidt vites er det allerede konstatert fra byggteknisk ekspertise at det lukkede garasjeanlegget ikke er godkjent for oppbevaring av gass under trykk (dette diskvalifiserer brenselcellebiler).
Ref potensiale for kapasitet og antall ladepunkter gjengitt over:
Med lastfordelingsløsning kan muligens alle garasjeplasser få installert ladepunkt.

b. Innspill fra styremedlem, Espen Haugo Killingstad:

Som utgangspunkt er jeg positiv til at det legges til rette for miljøvennlige løsninger som erstatning (eller supplement) til fossilt brennstoff, og ønsker ikke at mine innspill ses på som en trenering av en utvikling mot et grønnere samfunn. Dog er jeg, og flere med meg, usikker på om det er riktig å på nåværende tidspunkt å investere i utbygging av lademuligheter for elbil og ladbar hybrid. Mine personlige vurderinger følger under:
Vi vet ikke hvilken teknologi som i framtiden erstatter fossilt brennstoff. Av alternativene jeg kjenner til er elbil og hydrogenbil (brenselceller) mest aktuelle, men det forskes også på atomkraft (thorium). Jeg har ingen krystallkule å se inn i, så hvordan fremtidens bilpark ser ut tør jeg ikke gjette på, men der vi står i dag fremstår ikke elbil som eneste reelle alternativ. Derfor ser jeg det i alles interesse at man ved beslutning etterstreber en teknologinøytral løsning (en hydrogenbil vil nødvendigvis stille andre krav til brannsikkerhet, lufting, gassdeteksjon etc. i garasjeanlegget enn det som eksisterer i dag).

Notatet fra DLG-styret og kommentarene fra B3 og B4 gir ulike svar på kapasiteten i eksiterende anlegg, og eventuelle kostnader ved utbedring. Det anslås opp i mot en million kroner. Det er av åpenbare grunner få som per i dag disponerer elbil på Lilleborg, og det er ikke en biltype som passer inn i alles kjøremønster. Ikke alle har heller mulighet til å gå ut og kjøpe en elbil med tilstrekkelig kapasitet dersom det skulle bli lagt opp til lademuligheter i garasjeanlegget. Derfor vil en stor fellesinvestering potensielt kun gagne enkelte sameiere.

DLG-styret, B3 og B4 har utelatt å vurdere hvilken verdiøkning man kan forvente på leilighetene dersom det er tilrettelagt for lading av elbil. Med antallet elbiler på norske veier i dag er det nærliggende å anta at verdiøkningen ikke er ubetydelig. Hvordan en eventuell tildeling av ladeplasser og etterfølgende administrasjon skal foregå ser jeg, i likhet med DLG-styret, på som en stor utfordring. Spesielt dersom kun en andel av plassene får lademuligheter.

STEMMESEDDEL

∃----------

STEMMESEDDEL

∃----------

STEMMESEDDEL

Vedlegg: Tilbud om leie av ekstra kjellerbod i K1 2016-2017

a. Utleieperiode iverksettes med virkning fra 01.05.2016 og gjelder til og med 30.04.2017.
   Styret forplikter kun utleie for en periode på et år av gangen og utlysning av leiemulighet skal sendes ut hvert år.
b. Frist for innlevering av leietilbud settes til mandag 25. april 2016.
c. Utleie skjer til høystbydende i en budrunde.
   Leiebeløpet for siste år var på kr. 3775,00.
d. Leiebeløpet for utleieperioden vil bli engangsfakturert, med forfall av hele leiebeløpet den 15. mai 2016.
e. Bud sendes på e-post til styremedlem Espen Haugo Killingstad, på e-post espen.killingstad@outlook.com ,
   innen 25.04.2016.
f. Resultatet av budrunden vil bli kunngjort etter avholdt sameiermøte den 26. april.

Merk: Det er kun nåværende seksjonseiere i Sameiet Lilleborg B2 som kan gi inn bud
og inngå leieavtale, for egen seksjons anvendelse.