
Innkalling til ekstraordinært sameiermøte for Skoglia Boligsameie

Avholdes kl. 18.00, onsdag 5. desember i Utheim Grendehus
Nyveien 1K, 1482 Nittedal

Innkallelsen gis elektronisk i henhold til eierseksjonsloven § 43. Sameiere som vil la seg representere ved fullmektig bes selv skrive ut skjema for **fullmakt**. Fullmektigen må medbringe dokumentet i utfylt stand og undertegnet av sameieren. En sameier kan kun være fullmektig for én annen sameier. Sameiere som skal selv møte oppfordres også til å skrive ut og utfylle skjema for **navneseddel** før oppmøte. Stemmesedler utleveres ved registrering.

Vennligst møt frem i god tid før kl. 18.00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder
- b. Godkjenning av de stemmeberettigede
- c. Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- d. Godkjenning av møteinnkallingen

2. INNKOMNE FORSLAG TIL VEDTAK

- a. Styrets forslag: infrastruktur til lading av elbil i fellesgarasje
- b. Styrets forslag: oppstart av husordensregler

Det har ikke blitt mottatt noen forslag fra seksjonseierne

3. SAKER TIL ORIENTERING

- a. Bytte av styremedlem
- b. Avregning av energiforbruk 2018. Avregning utføres etter sameiebrøk frem til fjernavlesere er installert hos hver seksjon.

Nittedal, 19/11/2018
Styret i Skoglia Sameie

Silje Harvei Styreleder

Henrik Bjertnes Styremedlem

Steven Cooreman Fungerende styremedlem for Jesper Pedersen

NAVNESEDDEL

Skriv sameiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn: _____

Seksjonsnr/bolignr.: _____

På sameiermøtet kan sameier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med stemmerett for hver seksjon de eier. Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på sameiermøtet kan De i henhold til eierseksjonsloven § 20 2. ledd møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

.....

FULLMAKT

Jeg gir _____ fullmakt til å møte på årsmøtet i

Skoglia Boligsameie 05.12.2018.

Seksjonsnr/bolignr.: _____

(underskrift fra seksjonseier)

(gjenta med blokkbokstaver)

2.A: Styrets forslag: infrastruktur til lading av elbil i fellesgarasje

I tråd med spørreundersøkelsen som ble sendt ut til beboere i sameiet i september 2018, der halvparten av svar indikerer et behov for ladeinfrastruktur i løpet av under ett år, og en fjerdedel til i løpet av 1-3 år, har styret jobbet med å hente inn tilbud fra forskjellige leverandører av ladeinfrastruktur.

Det har kommet fire leverandører på befaring, som har til sammen sendt inn fem tilbud. Av disse fem tilbud, har styret selektert tilbudet som var best på pris, samt innfrir de tekniske krav som ble fremmet. Leverandøren som leverte det beste tilbudet, er den samme leverandøren som Skogtunet Boligsameie (nabosameiet til Skoglia) valgte for sin ladeløsning.

Forutsatte krav

- **Ivareta alle sin rett til å lade:** løsningen skal imøtekomme seksjonseieres rett i den nye eierseksjonsloven til å installere egne ladeopplegg. Styret ser det som nødvendig å unngå private ladeinstallasjoner som seksjonseierne har rett til å kreve, som i fremtiden vil vanskeliggjøre rettferdig fordeling av tilgjengelig ladekapasitet på Skoglia.
- **Sikkerhet:** løsningen skal legge opp til en sikker lading av elektriske motorvogn i vår fellesgarasje, ved å standardisere på en type felles infrastruktur, som er installert, sertifisert og kontrollert av godkjent installatør.
- **Verdi:** kostnaden og arbeid som skal brukes på felles infrastruktur skal være verdifullt for alle. Styrets innstilling er at installasjon av felles infrastruktur for lading vil føre til en verdibevaring eller verdiøkning av alle seksjonene, siden mulighet for lading av elbil har blitt en differensiator i boligmarkedet.
- **Kapasitet:** løsningen skal være fleksibelt nok til å kunne etablere ladepunkt på hver eneste garasjeplass, slik at alle eierne har mulighet for rettferdig og sikker lading av elbil, med meningsfull tilgjengelig kapasitet for alle, dersom behovet oppstår.
- **Rettferdig kostnadsfordeling:** Annet enn at ladeinfrastrukturen skal installeres og bekostes av sameiet, skal tilkobling, etablering av individuelle ladepunkt, eget strømforbruk og drifting av anlegget bæres av seksjonseierne som faktisk har koblet seg til og bruker ladeinfrastrukturen. Dette ivaretar rettferdighetsprinsippet for at seksjonseiere som ikke har ladbar motorvogn ufrivillig subsidierer den ladeaktiviteten som foregår over infrastrukturen.
- **Fremtidssikret:** infrastrukturen skal kunne lade alle ladbare motorvogn i den forutsigbare fremtiden, eller minst kunne oppgradere med enkle inngrep.

Beskrivelse av valgte løsningen

Styret velger å fremme tilbudet fra SEKO Elektro AS, som leverer ladeløsninger fra ZapTec med betalingsløsning fra Charge365/OfficeLink.

I det selekterte tilbudet inngår:

- Montering av 4 ekstra kurs på fellesanlegget (4x 63A på felleskurs 160A)
- Strekking og montering av flatkabel på hver kurs som dekker hver eneste p-plass. En kurs til hver 'rekke' p-plasser

- Montering av trådløs internettinfrastruktur i fellesgarasjen, slik at ladere kan kobles til skytjeneste som forsørger last- og fasebalansering
- Etablering av skytjeneste og betalingsløsning

Totalkostnad felles infrastruktur: 160.200 NOK eks. mva = 2 811 NOK eks. mva per plass.

I tillegg må det etableres en internettlinje i teknisk rom, som har en driftskostnad på 300 NOK per måned totalt, og er delt infrastruktur (dvs at kostnaden deles over alle som lader). Dette er inkludert installasjon, og var et krav i alle tilbudene som ble mottatt.

Ved å installere denne infrastrukturen muliggjør vi at:

- Alle har mulighet til å koble seg til ladeinfrastrukturen til enhver tid
- Tilgjengelig kapasitet blir fordelt rettferdig mellom bilene som står å lade. Er det få som lader, får de som lader maksimum effekt som bilen klarer å ta imot. Blir det flere, så blir den tilgjengelige kapasiteten fordelt jevnt over bilene.
- Det fulle potensiale av infrastrukturen blir benyttet, da ZapTec-systemet har intelligent balansering av både fase og last. ZapTec er det eneste systemet på markedet som tilbyr fasebalansering, som muliggjør å utnytte kapasiteten opptil 66% bedre enn ikke-fasebalanserte systemer.
- Eierne som benytter ladeinfrastrukturen betaler for sitt eget forbruk, og får oversikt over forbruket. Dette er muliggjort av betalingsløsning til Charge365, som støtter bl.a. betaling med kredittkort.
- Styret har mulighet til å justere gjeldende pris (per kWh og/eller måned) for brukere for å få dekket kostnadene til innkjøp av strøm samt driftskostnader (internett, laststyring, etc).
- Det kan installeres gjestelader(e) på gjesteplass(er) dersom det skulle bli et ønske, hvor gjester skal betale for sitt forbruk

Installatøren har målt forbruk til vårt felles anlegg, og antar at vi har nok kapasitet til å dekke gjennomsnittlig behov til ca. 60 bil. Skulle det derimot oppstå et ytterligere behov for kapasitet, kan systemet utvides med noe som heter 'dynamisk laststyring'. Dette innebærer at forbruket til resten av bygget (oppvarming, belysning, forbruk av seksjonene) måles i sanntid, og at restkapasiteten på hovedsikring blir gjort tilgjengelig til ladeinfrastrukturen. Dette vil kunne doble den tilgjengelige kapasiteten i tider der det er lav forbruk ellers, men har en total installasjonskostnad som ligger på 31.000 NOK eks mva per i dag, samt en driftskostnad på 399 NOK per måned (totalt for hele anlegget). Styret velger å ikke ta den kostnaden sammen med grunnleggende infrastruktur, men heller ta den når et reelt behov skulle oppstå.

Eierne som vil lade et ladbar motorvogn i fellesgarasjen, må da kjøpe et ZapTec ZapCharger Pro ladestasjon som installeres på eiernes p-plass, og kobles til felles infrastruktur. Dette koster i alt 21.990 NOK inkl mva per ladestasjon dersom montering kan utføres sammen med installasjon av felles infrastruktur. Ved senere bestilling koster ladestasjon inklusiv montering, i skrivende stund, 23.990 NOK inkl mva.

Finansiering

Etter pt. 5.1.3 i sameiets vedtektene, fordeles kostnaden til felles infrastruktur til parkering etter antall parkeringsplasser. Da garasjen består av 57 plasser, hvorav 6 er gjesteplasser, blir kostnad per p-plass eid $1/57$ del av totalkostnaden. Da dette er en oppgradering av infrastruktur til parkering, pliktes alle som eier p-plass i garasjen til å betale for den fellesdelen av ladeløsningen, på tidspunktet der oppgraderingen blir gjennomført.

Da infrastrukturen også tilrettelegger for eventuell ladepunkt på gjesteplass(er), blir kostnadsandel til gjesteplassene ($6/57$ -del) ført som vedlikeholdskostnad i sameiets budsjett for 2018. Dette betales med oppsparte midler av sameiet.

Styrets forslag til vedtak

- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med SEKO Elektro AS om levering og installasjon av felles infrastruktur til lading som beskrevet, med Charge365 for drift av betalingsløsning, og med HomeNet AS om levering og drift av internett til teknisk rom. Antatt tidshorisont til levering er 1. kvartal 2019.
- Hver seksjonseier faktureres en engangskostnad etter antall p-plasser eid (se punkt over vedr. finansiering).
- Det tilføyes i vedtektene:
 - Pt. 2.4.3: All lading av ladbare motorvogn i sameiets garasje eller på sameiets eiendom må skje på dedikert infrastruktur. Ladepunktene som etableres av eierne må være kompatibel med denne infrastrukturen, herunder faktureringsystemet.
 - Pt. 2.4.4: Til enhver tid gjeldende pris for ladeaktivitet på ladeinfrastruktur, herunder strømforbruk, blir fastsatt av styret og kan endres med to måneders varsel.

2.B: Styrets forslag: Husordensregler for Skoglia Boligsameie

Styret har i henhold til vedtektene for Skoglia Boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert til enhver tid på de gjeldende husordensregler.

1. FORMÅL OG OMFANG

- 1.1 Ordensreglenes formål er å skape et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
- 1.2 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.3 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

Omfatter svalganger, trappehus, boder, uteareal og garasje

- 2.1 Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 2.2 Alle inngangsdører i garasjeanlegg skal til enhver tid være låst.
- 2.3 Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal kun plasseres på sameiets sykkelparkeringer; i garasjeanlegg eller ved hovedinngang. Sykkelparkeringene er ikke en lagringsplass, og skal kun benyttes for sykler i daglig bruk. Barnevogn kan om det er nødvendig plasseres på fellesareal om plasseringen ikke utgjør et hinder, eller er til sjenanse for andre beboere i sameiet.
- 2.4 Vask av bil eller andre kjøretøy skal ikke gjøres i garasjeanlegget.
- 2.5 Aktiviteter som fører til oljesøl eller tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.
- 2.6 Røyking i trapperom, heis og garasjeanlegg er ikke tillatt.
- 2.7 Alle postkasser skal ha postkasseskilt.
- 2.8 Oppdages det skader, feil eller mangler på sameiets eiendom skal det straks meldes inn til styret.
- 2.9 Oppdages det veggdyr, sopp eller andre vesentlige skader i en leilighet som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal beboeren straks melde fra til styret.

3. BALKONGER OG TERRASSER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan falle ned fra balkongene, eller som kan være til sjenanse for andre beboere i sameiet. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter og vasking av balkong skal utføres med størst mulig hensyn for å forhindre at vann drypper ned til naboene.
- 3.2 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder leegger uten samtykke fra styret. Installering av markiser og persienner skal skje etter gitte retningslinjer (tilgjengelig på sameiets hjemmeside).
- 3.3 Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i

henhold til brannforskrifter. Engangsgrill eller kullgrill er ikke tillatt i bruk. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjeanlegg eller boder grunnet fare for lekkasjer.

3.5 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

3.6 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter fra verandaen slik at naboens eiendom forsøples.

4. RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. Varsling gjøres ved å gi beskjed på sameiets Facebook-gruppe, eller ved utsending av skriv i postkasser.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager og lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenerende arbeid på søndager og helligdager. Ved helt nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret og naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYREHOLD

5.1 Eier plikter å påse at dyr ikke plager andre beboere med støy eller lukt.

5.2 Hund skal alltid føres i bånd.

5.3 Alle ekskrementer fra dyr må fjernes umiddelbart.

5.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger

6. SØPPEL OG AVFALL

6.1 Ved bruk av søppelbrønnene skal instruks om søppelsortering som er påført hver følges. Søppelposene skal knyttes godt før de kastes.

6.2 Tilfeller med gjensatt søppel utenfor brønnene, hensetting av store gjenstander eller fylling av søppelbrønn av én boenhet medfører gebyr på 1000 kr.

6.3 Plastposer for matavfall finnes i skap ved postkassene. Meld ifra til styret om det er snart tomt for poser.

7. MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1 Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.

8.2 Sameiet har fem gjesteparkeringer utendørs, og seks gjesteparkeringer inne i garasjeanlegget. Bruk av gjesteparkeringene er forbeholdt gjester og ikke tillatt brukt av beboere. Sameiet har opprettet avtale med parkeringsselskap. Regler for parkering hos

sameiet finnes på skilter ved henholdsvis gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegg og ved innkjøring til eiendommen.

8.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser for lengre tids lagring. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser. Opphenging av kroker/hyller eller liknende endringer av garasjeplass som kan påvirke eller ødelegge tekniske installasjoner og føringer er ikke tillatt.

8.4 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i felles garasjen, teknisk rom eller bodene om ikke det er gitt spesiell tillatelse til dette. Lading av elektriske kjøretøy skal kun utføres etter gjeldende ladesystem.

9. LEILIGHETER

9.1 Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2 Ta kontakt med vaktmesteren/styret for veiledning ved tette avløp. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3 Filter til balansert ventilasjonsanlegg må renses halvårlig og byttes én gang årlig etter anbefaling fra leverandør. Beboere oppfordres til å opprette abonnement hos FLEXIT AS; næværende leverandør av filtrene.

10. KLAGER

10.1 Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter husordensreglene. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret. Etter tre klager på samme beboer(e) vil styret med visning til §§ 26 og 27 i Lov om eierseksjoner vurdere fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven, eventuelt pålegg om salg.

11. DUGNAD

11.1 Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte boenheter til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter til å delta på dugnad for sameiet.

12. KOMMUNIKASJON OG INFORMASJON

12.1 Styret har opprettet og regulerer en felles gruppe på Facebook, kalt Skoglia Boligsameie, hvor alle beboere er velkomne til å være medlem. Dette er en plattform som beboerne kan bruke til å kommunisere med hverandre.

12.2 Styret har opprettet og regulerer sameiets hjemmeside. Her er det tilgjengelig relevant informasjon for sameiets beboere og eiere.

13. ENDRINGER

13.1 Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.