

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Valdresgata Borettslag

Møtedato: 07.05.2018

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Salemkirken

Til stede: 61 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 63 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kenan Jasarevic.

Møtet ble åpnet av Jan Arne Grønli.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristin Halvorsen og Rune Karlsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kenan Jasarevic foreslått.

Som protokollvitne ble Aina Romanich og Gunnar Reistad foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90 000.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Utvidelse av låneramme til 55 000 000 - for dekning av pågående setningsskadeprosjekt

Vi har i dag tilsagn om lån på 40 millioner for dekning av setningsskadeprosjekt og påfølgende arbeider i tilknytning til dette prosjektet.

Oppdatert kostnadsberegning fra januar i 2018 som ble gjort tilgjengelig for alle beboere konkluderer med et behov på 48 millioner til fullføring av setningsskadeprosjektet. Det er ikke lagt inn noen vesentlig sikkerhetsmargin siden prosjektet nå er kommet så langt at det ikke er grunn til å forvente noen store nye overraskelser.

Rehabilitering av veiene ligger på vent inntil arbeidene i VG 13 er slutført. De to beste tilbudene fra 2016 lå på 2 600 000 og 2 800 000,- så når vi mottar oppdaterte tilbud i løpet av våren er det rimelig å forvente ny pris i størrelsesorden 3 til 3,5 millioner.

I tillegg kommer arbeider med grøntområdene som følge av setningsskadeprosjektet.

Det overføres fortløpende etter behov innenfor den ramme man har fått innvilget fra banken. Det betales ikke for den man eventuelt ikke tar ut.

Styret anbefaler at vi utvider låneramme til totalt 55 000 000,-

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt.

B) Gradvis utbygging av elbil-lading i borettslagets garasjeanlegg Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Saken fremmet av : Olav Norrud, Valdresgata 17

Den enkelte beboer skal kunne sette opp en type 2-ladeboks på egen parkeringsplass dersom man selv betaler for denne.

Ansvar for strøm, betaling og infrastruktur generelt legges på fellesskapet. Borettslaget skal sørge for at strømmettet og dertil utstyr blir tilstrekkelig oppgradert.

Borettslaget skal vurdere å investere i tilgjengelig og utprøvd utstyr til intelligent lastfordeling ved samtidig bruk av flere ladestasjoner, for å redusere behov for oppgradering av infrastruktur, herunder forhåpentligvis å kunne unngå å måtte utvide kapasitet for trafo-stasjon i de første runder.

Borettslaget skal også ved oppgradering velge kommersielt tilgjengelig utstyr som medfører at bruker identifiserer seg og det beregnes og fordeles ladekostnad til hver enkelt.

Oppstart august 2018. Kjøres samtidig med andre aktiviteter. Vi forventer at det vil trengs 2-3 måneder til innhenting og vurdering av tilbud. Maks pris for borettslagets investering skal være i underkant av hva som ville være saklig grunn til å nekte elbil-lading pga urimelig stor kostnad. 27 Valdresgata Borettslag

Kun de som melder sin interesse og betaler for monteringen av ladeboksen skal med. (dagens systemer skal ikke bli særlig dyrere totalt sett, om man monterer selve ladeboksene i flere runder)

Om stemmegivningen:

Undertegnede mener at et eventuelt nei må bety at den her foreslåtte løsningen ikke ønskes, men at borettslaget uansett må forholde seg til de krav som beboere allerede nå har meldt inn for å kunne montere ladeboks.

Fra eierseksjonslovens §25 (<https://lovdata.no/NL/lov/2017-06-16-65/§25>) i kraft 2018-01-01: «En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.»

De fleste avis/nett-artikler konkluderer med at «henvising til brannfare er ikke saklig grunn», jfr DSBs konklusjon (<https://www.dsb.no/lover/elektriske-anlegg-og-elektrisk-utstyr/tema/elbil---lading-og-sikkerhet/#elbiler-lading-og-brannfare>) «..ikke er grunnlag for å hevde at elbiler representerer en større fare ved brann enn fossile biler..»

Diverse artikkelforfattere virker klare på at sameies eller borettslags økonomi heller ikke er saklig grunn, ifbm påtvungne oppgraderinger, så lenge det ikke foreligger uvanlig kompliserte forhold. (anbefaler den enkelte å søke opp informasjon)

Eierseksjonsloven gjelder ikke borettslag. Men fra innstilling i Stortingets energi- og miljøkomite 2017-05-23 (<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2016-2017/inns-201617-315s/>): «Stortinget ber regjeringen fremme forslag til utforming av nasjonal regulering som sikrer eiere i borettslag og sameier rett til å anlegge ladepunkt – med mindre det foreligger saklig grunn for at en slik etablering ikke kan finne sted.»

Det kan virke som en del aktører tolker dette som et allerede etablert regelverk for borettslag. Andre skriver at regjeringen forventes å implementere vedtaket også i en snarlig endret borettslagslov, og at eneste årsak til at borettslag ikke er tatt med i første runde er at det må to separate lovendringer til. Undertegnede har ikke klart å søke fram begrunnede gjetninger på at regjeringen ikke vil rette seg etter Stortinget i denne saken.

Mvh
Olav Norrud
Valdresgata 17

Styrets vurdering

Tilrettelegging for lading av biler i parkeringshuset innebærer i praksis en større investering i nytt elektrisk opplegg helt fra nærmeste trafo med tilstrekkelig kapasitet, fram til den enkelte p-plass. Et nytt anlegg omfatter også styringssystemer, sikkerhetstiltak og mer prinsipielle spørsmål som f.eks om den enkelte elbileier selv skal betale for sitt strømforbruk. 28 Valdresgata Borettslag

Vi har ikke oppdaterte tilbud som har fanget opp utviklingen det siste året. Det siste kostnadsoverslag stammer fra enøkanalyse fra våren 2017. Da ble det nevnt en kostnad i størrelsesorden 4 850 000 for elektriske anlegg. Styringssystem, sikkerhetstiltak o.l. kommer i tillegg.

Uavhengig av om man foretar utbygging samlet eller stegvis er det klart at vi snakker om et prosjekt i millionklassen. En eventuell gradvis utbygging bør baseres på en løsning som man kan bygge videre på når man senere vil utvide til hele P-huset. Det betyr at det grunnleggende inkludert dimensjonering av inntak og styringssystemer bør kunne takle tilrettelegging i hele P-huset.

Prosjekt med tilrettelegging av lading i p-huset må lånefinansieres i sin helhet. Det må følgelig behandles av generalforsamling på lik linje med, og i konkurranse med tiltak som ny ventilasjon og nødvendige vedlikeholdsprosjekt som f.eks. fornyelse av vannrør og reparasjon av fasader.

Det er generelt ikke vanskelig for borettslaget å få lån så økonomisk er begrensningen knyttet til spørsmål om hvor rask og kraftig økning i felleskostnader generalforsamlingen er villig til å akseptere.

Når det gjelder tilrettelegging for elbillading i P-huset har Styret har lagt opp til å bruke perioden frem til generalforsamlingen 2019 til å utarbeide et godt gjennomarbeidet forslag som også vil omfatte alternativ gradvis utbygging. Borettslagets økonomi tilsier at vi ikke bør sette i gang nye dyre prosjekt i 2018. Siden det skjer så mye rundt regelverk, teknologi og produkter er det uansett sannsynlig at vi er godt tjent med å ikke gjennomføre dette som et hasteprojekt.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagsstiller og generalforsamlingen ber styret om å utarbeide et forslag om tilrettelegging for el-billading i p-huset til generalforsamling i 2019.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jan Arne Grønli foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B Som styremedlem for 2 år, ble Cecilie Winger foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Håvard Arnstad foreslått.

Vedtak: Vedtatt

C Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Halvorsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kari Sveen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Åse Svartis Christiansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Astrid Lervåg foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Håvard Arnstad

Varadelegert Ingrid Våge

Vedtak: Vedtatt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Nard Schreurs, Knut Sandli og Henrik Seip foreslått

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Møteleder

Kristin Halvorsen /s/

Rune Karlsen /s/

Fører av protokollen

Kenan Jasarevic /s/

Protokollvitne

Aina Romanich /s/

Protokollvitne

Gunnar Reistad /s/