Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 31.01.2019 i Haraløkka Borettslag org.nr. 950311649

Møtedato:	31.01.2019
Møtetidspunkt:	kl. 19:00
Møtested:	Ulsrud VGS Aulaen
Til stede var:	66 andelseiere og 10 med fullmakt
Til sammen:	76 stemmeberettigede
Fra forretningsfører:	Jon Rike og Lars Henrik Moberg
Møtet ble åpnet av:	Jon Rike

---

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jon Rike foreslått
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og to andelseiere til å underskrive protokollen
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Terje Mehlum Mork og Kathrine Rognlien foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak: Godkjent

1.4. Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Rehabilitering av fasader
Det vises til vedtak på siste ordinære generalforsamling 30. mai 2018. Styret bebudet at de ville komme tilbake til rehabiliteringssaken i en ekstraordinær generalforsamling. I tillegg ville styret også utrede behovet for å drenere rundt blokkene.

Som kjent har styret utredet mulighetene for å bygge på en 5. etasje på blokkene i borettslaget. Styret har, etter en samlet vurdering, ikke funnet grunnlag for å gå videre med utredningen om påbygging av en ny 5. etasje.

Det er på det rene at en slik utbygging vil kreve at borettslaget utarbeider en ny reguleringsplan for området. Det å lage en ny reguleringsplan for området er en nokså omfattende og kostbar prosess. Og det er ikke helt avklart hvilke utredninger som kreves. Arkitekten har uttalt følgende:

«Arbeidsomfang er uklart, da vi ikke kjenner tilstrekkelig til foreliggende prosjektmateriale og plan- og bygningsetatens stilling til dette.

Erfaringsmessig vil varighet fra oppstartsmøte med pbe og til planvedtak ta 15-24 mndr.

Honorar kan budsjetteres med mellom kr.1,2 til 1,5 mill., med forbehold om krav til konsekvensanalyse og at interne forhold i borettslaget er avklart.

Gebyrstørrelse fra kommunens regulativ 2017: «detaljregulering/detaljregulering, jf. pbl. § 12-12 kr 164 070». I tillegg til grunngebyret kommer gebyr i forhold til planområdet og prosjektets areal - sum antatt opp mot kr.600.000,- for ny detaljplan minus mulig 10 % rabatt hvis Pbe følger planforslaget. Det kan også vurderes som mindre reguleringsendring. Da er grunngebyret ca 50 % lavere.»

Oppsummert vil ikke styret anbefale at man går videre med alternativet som innebærer at man må utarbeide en helt ny reguleringsplan for området. Kostnadene vil antatt være for store i forhold til risikoen for kostbare oppgraderinger innenfor reguleringsområdet.

Styret vil på denne bakgrunn fremme forslag om at prosjektet begrenses til en ren fasaderehabilitering. Styret vil i samråd med rådgivende ingeniør finne frem til en anbefalt rehabiliteringsmetode.

Forslag til vedtak:

1) Styret gis fullmakt til å arbeide videre med et rehabiliteringsforslag som **ikke** omfatter utredning av en ny 5. etasje.

2) Styret gis fullmakt til å engasjere rådgivende ingeniører og/ eller andre fagfolk for å utarbeide alternative rehabiliteringsforslag.

Når utredning og anbudsrunden er gjort, vil styret fremlegge minst to alternative løsninger for generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent med overveldende flertall.

---

3. Regnskap 2017. Fordelingsnøkkel borettslagets utgifter og garasjelaget

Generalforsamlingen våren 2018 oppfordret styret i borettslaget til å presentere et forslag til endring i fordelingen av kostnader mellom Haraløkka Borettslag og Garasjelaget.

Det foreligger en avtale om fordeling av visse kostnader mellom Haraløkka Borettslag («Borettslaget») og Haraløkka Garasjelag («Garasjelaget»).

Tidligere har fordelingen vært basert på hvilke kostnader som utelukkende angår garasjelagets drift og vedlikehold. Slike kostnader har fullt ut vært dekket av garasjelaget. Denne fordeling ligger fast.

I 2018 ble det fastsatt en fordelingsnøkkel der garasjelaget i tillegg skulle bære en forholdsmessig del av enkelte øvrige kostnader som Borettslaget har og som også angår Garasjelaget. Fordelingsnøkkelen for disse kostnader ble satt til 25% for Garasjelaget, 75% for Borettslaget.

På grunnlag av tilbakemelding fra Generalforsamling i 2018, fremmes nå forslag om å nedjustere fordelingsnøkkelen for de kostnader som delvis angår Garasjelaget fra 25% til 15%.

Forslag til vedtak:

Kostnader som kun angår Garasjelaget, bæres av garasjelaget fullt ut.

Fordeling av kostnader som delvis angår Garasjelaget, fordeles mellom Borettslaget med 85% og Garasjelaget med 15%.

Vedtak: Vedtaket ble utsatt på bakgrunn at det ble valgt et nytt garasjeutvalg en uke før den ekstraordinære generalforsamlingen. Forsamlingen var enige om at det nye garasjeutvalget bør gis mulighet til å sette seg inn fordelingen før kostnadene mellom Garasjelaget og Borettslaget fastsettes. Forsamlingen ble enig i å utsette vedtaket til Borettslagets ordinære generalforsamling på våren.

---

4. El-bil ladeplasser

All lading av el-bil har vært forbudt i vårt borettslag pga brannfare. Mange beboere har bedt styret om å innhente tilbud på ladeløsning.

Sikkerhet: El-billading gir en kontinuerlig belastning på el-anlegget, noe som er svært ulik andre laster i et borettslag. Det er derfor viktig at installasjonen som benyttes til lading er laget for å tåle en slik belastning. En vanlig stikkontakt (schuko) er ikke dimensjonert for dette, og bruk over tid vil øke risikoen for varmegang, smelteskader og brann. Til tross for forbudet, har vi sett flere tilfeller av lading via skjøteledning. Dette er direkte brannfarlig, et brudd på NEK 400 og likeså FEL (Norsk lovgivning). Slik lading øker risikoen for varmegang med ti-gangeren, og vi kan ikke ha slike brannfeller i vårt borettslag.

En av to biler solgt i 2017/2018 har vært en ladbar bil, og de virkelige store bilprodusentene vil nå i 2019 og 2020 slippe sine elektriske biler. Fremtiden kommer raskt! Derfor er det viktig å tilrettelegge for el-bil-lading. For de som skal selge/kjøpe er el-billading vesentlig. Eiendomsmeglere sier at 9 av 10 kunder etterspør om sameiet/borettslaget har eller skal få lademuligheter for el-bil.

Eierseksjonsloven paragraf 25 pålegger sameier å tilrettelegge for lading, og dette vil sannsynligvis også gjelde borettslag i løpet av 2019.

Vi har i første omgang innhentet tilbud på å etablere 35 ladepunkter for å dekke behovet pt. Når det gjelder finansiering, er tanken at anlegget betales ned gjennom leien av plassene. Hver og en bruker betaler leie og sitt strømforbruk, slik at andre beboere ikke blir direkte belastet.

Styret har hatt en grundig gjennomgang av tre tilbud, og Datek installasjon anses som en god leverandør. De er best på pris, har fremtidsrettede muligheter, ingen etablerings- og driftskostnader av systemet. Datek har satt opp over 5500 ladepunkter for borettslag i Oslo i løpet av 2018, og har 20 års erfaring.

Ladestasjonene er fra Schneider, en teknologi som nyttigjør all ledig strøm til enhver tid (dynamisk strømstyring). Dermed unngår vi kostnader for økt tilførsel av strøm ved at ledig kapasitet i dagens hovedtavler utnyttes.

Ved å etablere en rekke med parkeringsplasser for el-bil nå, vil vi dekke behovet til flere av de som har el-bil, og samtidig øke sikkerheten for oss alle. Det er nok flere som nå vil kjøpe el-bil når de får mulighet til å lade hjemme. Verdien av boligen vil bevares eller stige.

Når det gjelder nedbetaling, ser vi for oss at månedsleie for parkeringsplass settes til et sted mellom 500-800 kr + strøm. Avhengig av lånebetingelser, antall utleide plasser og utgifter som ikke ligger i tilbudet (f.eks beskyttelse av ladestasjonene i forbindelse med snømåking), ser vi for oss at anlegget nedbetales I løpet av 6-10 år.

Priser oppsummert fra tilbudet:

Infrastruktur totalt: 420 000 kr (forutsatt 20 % tilskudd fra Oslo kommune).

Ladestasjoner totalt: 546 875 kr

Graving totalt: 146 875 kr

Totalt for 35 plasser: 1 113 750 kr

Pr plass: 32 000 kr

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Datek Installasjon for etablering av ladestasjoner for el- og ladbare hybridbiler.

Vedtak: Godkjent

Benkeforslag fra forsamlingen: Finansiering av El-bil ladestasjon skjer via innskudd fra andelseier.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av ny varamedlem i styret

Styremedlem May Magnussen trakk seg fra styret i august, og vara Irene Mathisen trådte da inn som styremedlem. Styret ønsker å få på plass en ny vara, og oppfordrer generalforsamlingen om å stille benkeforslag.

Forslag til vedtak:
Aktuelle kanditater:
Terje Mehlund Mork

Terje Mehlund Mork velges inn styret som vara frem til generalforsamlingen mai/juni 2020 med mulighet til gjenvalg

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet klokken 20.15 , torsdag, 31. januar 2019

Protokollen ble opplest og vedtatt. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: Jon Rike /S/

Protokollfører:
Lars Henrik Moberg /S/

Protokollvitne:
Terje Mehlum Mork /S/

Protokollvitne:
Kathrine Rognlien /S/