

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Mellomenga Borettslag

Møtedato: Torsdag 3. mai 2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Thon Hotell Triaden

Til stede: 42 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 44 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS ble representert ved Anders Thorud.

Møtet ble åpnet av styreleder Cathrine Juul.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: **Anders Thorud fra OBOS**

Vedtak: Valgt

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: Godkjent

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

Som protokollfører ble foreslått: **Anders Thorud**

Som protokollvitne ble foreslått: **Stein Julner**

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Forslag til vedtak: Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt enstemmig

B Overføring av årets resultat til balansen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

A Styret

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2017/2018 iht. budsjett 2018, som tilsier kr 180.000,-.

Vedtak: Vedtatt enstemmig

B Andre godtgjørelser

Forslag til vedtak: Godtgjørelser til Miljøutvalget ble foreslått satt til kr 16.000,-.

Vedtak: Vedtatt enstemmig

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Fra arbeidsgruppen som fikk i oppdrag å utarbeide et forslag til løsning for lading av elbiler.

Se saksfremstilling i innkallingen.

Innstilling:

Arbeidsgruppen anbefaler Styret å inngå avtale om leveranse av ZapCharger Pro. Vår konklusjon er at denne løsningen er godt tilpasset vårt eksisterende og fremtidige behov for lading av ladbare biler. Vår innstilling er å fremføre felles infrastruktur i eksisterende bygningsmasse, slik at det ikke leveres lademulighet på parkeringsplasser som ikke er i direkte tilknytning til dagens garasjer.

1. **Felles infrastruktur**

Vi foreslår en løsning der borettslaget tar en investering i felles ladeinfrastruktur (pkt 1) på ca 300.000,-

2. **Ladepunkter**

Beboere som ønsker lademulighet bestiller ladepunkt til sin garasje eller motorvarmerplass. Dette koster ca 3-5.000,- pr ladepunkt og foreslås finansiert som en økning av innskuddet på den angjeldende garasje/motorvarmerplass. Borettslaget fakturerer beboerne som bestiller, og beboer får beløpet tilbake ved bytte eller oppsigelse av plass. Løsningen forutsetter at OBOS klarer å håndtere variable innskudd på garasjer/parkeringsplasser (noe vi mener bør gå greit).

3. **Ladeboks**

Beboer bestiller ladeboks og blir fakturert direkte fra valgt leverandør. Kostnad pr ladeboks er stipulert til ca 15.000,- pr stk. Ladeboksen er beboers eiendom og man kan velge å ta den med seg når man flytter eller å selge den til ny beboer/annen beboer.

4. **Strømforbruk**

Styret velger selv om man ønsker å innføre direkte fakturering ihht den enkeltes forbruk fra installasjonstidspunktet, men det kan være formålstjenlig å opprettholde dagens løsning med fast beløp frem til man har litt erfaringstall fra forbruket. Tall fra Benterudjordet viser at ca 40% av det totale strømforbruket i parkeringsanlegget gjelder lading av ladbare biler. 40 % er motorvarmere og resten er belysning og øvrig forbruk. Bli våre forbrukstall sammenlignbare er det rimelig å fastslå at dagens fastsum for elbiler subsidierer motorvarmerne.

5. **Beslutningsprosess**

Arbeidsgruppen legger til grunn at Styret selv velger om beslutningen ligger innenfor styrets fullmakt eller om det er nødvendig med behandling av saken på Generalforsamling. Dersom det siste er nødvendig ber vi om at det kalles inn til en ekstraordinær Generalforsamling i februar/mars for å kunne ha oppstart på installasjon like etter påske.

Styret stiller seg positivt til innstillingen fra el-bilutvalget og fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Borettslaget investerer ca. kr 300.000 i felles ladestruktur for ladbare kjøretøy
2. Beboere som ønsker lademulighet, bekoster tilkoblingspunkt og ladeboks
3. Beboer betaler for strøm etter forbruk med et påslag til dekning av kostnader og vedlikehold av infrastruktur
4. Styret får fullmakt til å finne løsning for fakturering

Benkeforslag fra EL-bil komiteen i lys av beboermøte:

1. Borettslaget anskaffer ladeløsning ZapChargerPro og investerer i nødvendig felles ladeinfrastruktur (tilførsel av strøm og flatkabel) med en kostnadsramme på ca 300.000,-
2. Borettslaget anskaffer eget Ladepunkt ZapChargerPro til garasje eller motorvarmerplass (der dette er mulig innenfor rammen av infrastrukturen), etter bestilling fra beboer. Ladepunktet finansieres ved at beboer betaler inn et tilleggsinnskudd på kr 5.000,- pr garasje/motorvarmerplass. Tilleggsinnskuddet tilbakebetales til beboer ved oppsigelse av garasje/motorvarmerplass. Eksempel: Garasje uten ladepunkt har innskudd kr 25.000, og garasje med ladepunkt har innskudd kr 30.000.
3. Beboer bestiller egen ZapChargerPro ladeboks og blir fakturert direkte fra valgt leverandør. Kostnad pr ladeboks er stipulert til ca 15.000,- pr stk. Ladeboksen er beboers eiendom som man kan velge å ta med seg når man flytter, eller selge den til ny beboer/annen beboer i borettslaget.
4. Strømforbruk til lading av ladbare biler betales av den enkelte etter faktura fra borettslaget. Forbruk ZapChargerPro måles og faktureres etter reelt forbruk uten påslag. Styret får fullmakt til å finne løsning for fakturering.
5. Strømforbruk til motorvarmere betales av den enkelte etter faktura fra borettslaget. Forbruk motorvarmer faktureres med kr 100,- pr løpende mnd hele året (tilsvarer ca 1000 kWh som dekker 2-3 timers bruk av motorvarmer pr natt i vinterhalvåret). Beløpet kreves inn sammen med husleie.
6. Vedtaket om et generelt tillegg i leien for lading av elbil oppheves.
7. Garasjeleie og motorvarmerplassleie justeres slik at kostnader til strømforbruk trekkes ut og erstattes av pkt 4 og 5.

Vedtaket: Benkeforslaget fra EL-bil komiteen ble vedtatt som følger: punkt 1, 3 og 6 vedtatt enstemmig. Punkt 2 og 4 vedtatt med 28 stemmer for. Det ble vedtatt enstemmig å gi styret fullmakt til å følge opp punkt 5 og 7.

Om opplegg for ladbare kjøretøy (el-bil) blir vedtatt, foreslår styret følgende endring i Parkeringsreglementet:

Forslag til vedtak: Parkeringsreglementets pkt 3.1.1 strykes og erstattes med:

"Det er ikke tillatt å lade kjøretøy på andre uttak enn godkjente ladepunkt for ladbare Kjøretøy"

Vedtaket: Forslag vedtatt enstemmig med iverksetting når ny løsning er etablert.

B Fra styret om ny utregningsmodell for leietillegg for påbygg

Gjennom årene har flere av leilighetene i borettslaget blitt påbygd. De første årene medførte ikke dette annen husleieøkning enn dekning for økte utgifter til forsikringspremie.

En del av borettslagets utgifter er avhengig av areal, typisk utgifter som kommunale avgifter, forsikringspremie og utvendig vedlikehold, mens utgifter til for eksempel snørydding og lekeplasser er de samme uavhengig av hvor stor den enkelte leilighet er.

Ved generalforsamlingen i 2013 ble det innført et påslag i husleien for påbygg med en faktor 0,25, det vil si at man anslo at de utgiftene som var arealavhengige, utgjorde 25 % av de totale utgiftene til borettslaget.

I kommentaren til borettsloven framkommer det at praksis i (mange) borettslag er at halvparten av kostnadene fordeles etter boligens størrelse og den andre likt på hver bolig. Denne praksisen benyttes nå ofte av OBOS når de skal gi råd om leietillegg for tilbygg. Styret har på bakgrunn av dette regnet på hvordan forholdet er i borettslaget vårt. Tar vi hensyn kun til leieinntektene for selve boligen (felleskostnaden) og leietilleggene for påbygg, og kun utgifter til maling/ utvendig vedlikehold, forsikringer og kommunale avgifter, er fordelingen i perioden 2013 – 2018 at 51 % av utgiftene er arealavhengige. Styret mener der for at det er riktig å justere faktoren for beregning av tilleggsleie for påbygg fra 0,25 til 0,50 med virkning fra 01.09.2018.

Eksempel:

Felleskost: 3.725

Areal leilighet: 107,5 m²

Areal påbygg: 27 m²

Dagens tilleggsleie påbygg: $3.725/107,5 \times 27 \times 0,25 = 234$

Foreslått tilleggsleie påbygg: $3.725/107,5 \times 27 \times 0,50 = 468$

Forlag til vedtak: Leietillegg for påbygg regnes med en faktor på 0,50 per m² sammenlignet med leie (felleskostnad) for opprinnelig areal for leilighet. Denne beregningen gjøres gjeldende fra og med 01.09.2018.

Benkeforslag til vedtak: Saken utsettes for videre utredning

Vedtak: Utsettelsesforslag vedtatt med klart flertall.

5. Valg av tillitsvalgte

A Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år, ble foreslått:
Som styremedlem for 2 år, ble foreslått:

Anette Aspelund
Arnt Prestjord

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Som 1. varamedlem for 1 år, ble foreslått:
Som 2. varamedlem for 1 år, ble foreslått:
Som 3. varamedlem for 1 år, ble foreslått:

Yngve Thoresen
Øyvind Kluge
Eivind Lund

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

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

Cathrine Juul
André Selliers

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Valg av Valgkomité

Som valgkomitémedlem for 1 år, ble foreslått:
Som valgkomitémedlem for 1 år, ble foreslått:
Som valgkomitémedlem for 1 år, ble foreslått:

Øyvind Dahl
Stein Kalland Johnsen
Roald Henning Stene

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Valgt av miljøutvalg for 1 år

Som medlem av miljøutvalg for 1 år, ble foreslått:
Som medlem av miljøutvalg for 1 år, ble foreslått:
Som medlem av miljøutvalg for 1 år, ble foreslått:
Som medlem av miljøutvalg for 1 år, ble foreslått:

Heidi S Von Moranville
Trude Mikalsen
Monica Jonassen Dagslett
Mette Røstum

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:45. Protokollen signeres av

Anders Thorud /s/
Møteleder / Protokollfører

Stein Julner /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Cathrine Juul	Finstadsletta 108	2017-2019
Nestleder	André Selliers	Finstadsletta 23	2017-2019
Styremedlem	Arnt Prestjord	Finstadsletta 108	2018-2020
Styremedlem	Annette Aspelund	Finstadsletta 121	2018-2020