

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Pelton Borettslag

Møtedato: 23.09.2020

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Fyrhuset Kværnerbyen

Til stede: 21 andelseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 31 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stein Jelstad.

Møtet ble åpnet av Ernst Arne Larsen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ernst Arne Larsen foreslått.

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

Til å føre protokoll ble Stein Jelstad foreslått, og som protokollvitne ble Runar P. Olsen og Ernst Arne Larsen foreslått.

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 Forslag

A Vedtektsendring vedr. el-bil plasser i garasjeanlegget

Forslag fra styret

I løpet av 2019 ble vedtaket på fjorårets generalforsamling om å etablere infrastruktur for el-billading gjennomført. Samtidig ble de gamle ladekontaktene i garasjen frakoblet. Dette gjør at det er behov for å gjøre en vedtektsendring i år.

Gammel paragraf 4-1 (9) i vedtektene:

(9) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bil har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning

for å kunne gjøre krav på lade plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Andelseiere som disponerer parkerings plasser som er

tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil, må bytte plassen med andelseiere som disponerer slik bil og har behov for lade plass. Andelseiere som er berettiget til en slik lade plass melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer el-bil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Styret kontakter beboer med brev i postkassen i tillegg til epost. Det gjelder en to, -2-, ukers oppsigelsestid, fra brev legges i postkassen til byttet skal være effektivt. I mellomtiden må dokumentasjon fremlegges styret, fra andelseieren, om denne mener å ha rett til å beholde plassen.

Ny paragraf 4-1 (9) i vedtektene:

(9) Borettslaget har installert infrastruktur for lading av el-kjøretøy for alle parkerings plasser i garasjen. Den valgte leverandøren monterer på andelseiers bekostning ladere ved behov. De som disponerer lade plasser faktureres strømforbruk direkte fra den valgte leverandør til en pris besluttet av styret. Inntektene skal minimum dekke borettslagets kostnader for kraft og distribusjon. Andelseiere kan etter vanlige regler bytte parkerings plass med andre andelseiere dersom de ikke lenger har behov for lade plass. Dersom et ladepunkt må flyttes fordi parkerings plass tilpasset handikappede må tas i bruk av noen som har rett på slik plass (se 4-1 (8)), må borettslaget bekoste flytting av ladepunkt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre paragraf 4-1 (9) i borettslagets vedtekter slik styret har foreslått. (2/3 flertall)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Reklamasjon ventilasjon

Forslag fra Runar P. Olsen

Kjøkkenavtrekk/ventilasjon Pelton

Kjøkkenavtrekket er i flere leiligheter er altfor dårlig, i noen tilfeller ubrukelig. Ifølge styreleder Ernst Larsen, rådet den juridiske rådgiveren som jobber for Pelton til å ta disse reklamasjonene individuelt. Bakgrunnen for dette rådet er ikke kjent for forslagstiller.

Hvordan man løser det problemet individuelt blir da neste spørsmål. På reklamasjoner trekker ofte Obos frem at det er gjennomført en regulering, som de mener var innenfor rammene. Videre hevder de at noen må ha regulert den i etterkant. Hvorfor de hevder det er uvisst, og det er også kun en ubeviselig påstand.

Det stemmer at Obos var i vår og flere andres leiligheter, regulerte og ordnet kjøkkenavtrekket. Den fungerte da helt frem til de dro til de som bodde under oss. Den ble jo da regulert et annet sted, men da utført av Obos selv og IKKE av beboere. Under denne reguleringen fikk vi blant annet en muntlig beskjed om å «ikke røre avtrekket på badet». Hvis dette er et kriterium for funksjon i kjøkkenavtrekk vil vi få store problemer når folk flytter

inn og ut, i utleide enheter, hybler, osv. Nyinnflyttede har ikke fått disse muntlige beskjedene.

Vi bor i et borettslag som har 135 andelseiere + hybler(12stk) som alle har et sammenhengende kjøkkenavtrekk, og avtrekket i hver andel påvirker hvordan det blir i en annen leilighet. Hvis kjøkkenavtrekket er så skjørt at en regulering i et av det 147 kjøkkenavtrekkene fører til at det ikke fungerer vil det aldri kunne fikses, bare erstattes med noe som er i tråd med forskriftene.

Det er verdt å nevne at problemet slik det er i dag oppstod etter renoveringen av badene. Da reiser det seg et annet spørsmål, hvem som i så tilfellet har ansvaret. Det er et spørsmål vi ikke trenger ta stilling til. En siste viktig faktor som veier for forslaget I tidligere felles reklamasjoner har vi vunnet frem på alle punkt. Før de felles reklamasjonene vant noen frem i retten, andre ikke. Forslagstiller er kjent med at vinduene ble varslet fra om det første året ved innflytt, men det tok flere år før det ble stilt en felles reklamasjon som førte til at alle vinduer ble byttet.

Jeg er overbevist om at en felles reklamasjon er det riktige å gjøre i vårt tilfelle. Dersom en felles reklamasjon ikke fører frem, kan man ta det et steg videre.

Forslag til vedtak (1) Pelton borettslag skal levere en felles reklamasjon på kjøkkenavtrekket/ventilasjonen til Obos.

Styret har rådført seg med byggeteknisk og juridisk rådgiver og finner ikke å kunne anbefale å gjøre gjenstående ventilasjonsproblemer i enkelteleiligheter til en felles reklamasjon for borettslaget. Vi har fått dokumentert at anlegget med sine fire ventilasjonsaggregater nå er ifølge spesifikasjonskravene og at de utbedringer som kan gjøres i fellesområdene er utført. Vi mener derfor det beste er om de få leilighetene som det nå gjenstår ventilasjonsproblemer i betraktes som individuelle reklamasjoner og klages inn av den enkelte andelshaver. Styret er selvsagt behjelpelig med å dele dokumentasjonen vi sitter på og bidra til press overfor OBOS Ettermarked/GK Ventilasjon på å få utbedret manglene.

En felles klage nå er vi redd både vil forsinke den videre prosess, samt at sakskostnadene potensielt blir store for borettslaget. Den enkelte andelseier anmodes til å bruke Viscenario for klagen og eventuelt innboforsikringen for å dekke eventuelle rettslige kostnader som måtte påløpe.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget om å fremme en ny felles reklamasjon avvises

Vedtak: 13 stemmer for styrets forslag, 20 stemmer for forslagsstillers vedtak. Forslagsstillers forslag vedtatt.

C Endring av månedlig garasjekostnad

Til styret i Pelton borettslag.

Her følger et forslag til Pelton sin generalforsamlingen

for 2020. Hilsen Jon Christian Brekke

Endring av månedlig garasjekostnad

Månedlig kostnad for en garasje plass var frem til juli 2017 150 kr. Etter dette har satsen vært 200 kr. Med 106 garasjeplasser, og en uendret månedlig samlet inntekt fra MC-plassene på 600 kr, gir dette en månedlig inntekt på 16500 kr før endring og 21800 kr etter endring. 21800 kr per måned synes mye penger for drift av et slikt garasjeanlegg uten egen oppvarming. Garasjeanlegget varmes for øvrig med spillvarme fra hus D.

Utgiftene til garasjeanlegget for en valgt enkeltmåned kan være større enn inntektene ved større enkeltkostnader som f.eks. bytte av garasjeport. Men disse utgiftstoppene dekkes av sameiets arbeidskapital, som sakte fylles opp i vanlige måneder.

Garasjeinntektene er ment å dekke garasjeanleggets gjennomsnittlige utgifter iht. prinsippet om selvkost og dermed ikke være en inntektskilde for sameiet.

Garasjeanlegget eies for øvrig av Hjulet eierseksjonssameie som formelt bestemmer satsene. Men Pelton borettslag eier 95% av Hjulet og styrer dermed både det og satsene. Det gir dermed mening å ta opp dette spørsmålet på Pelton sin generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Primært: Månedlig kostnad for en garasje plass settes tilbake til 150 kr fra og med juli 2020.

Sekundært: Saken utsettes til generalforsamling 2021 hvor styret pålegges å legge frem detaljert regnskap som viser de faktiske kostnadene forbundet med langsiktig drift av garasjeanlegget.

Styret viser til forslag om å sette ned eller utrede reduksjon av garasjeleien i Pelton borettslag. Kostnadene knyttet til drift av garasjeanlegget kan ikke leses direkte ut av regnskapet da mye av kostnadene er knyttet til samleposter som strøm, varme og forsikring. Dette kommer i tillegg til årlige utgifter til vedlikehold av tekniske installasjoner som lasteramper, lys, garasjeport og renhold. Investeringer som infrastruktur for elbillading og montering av mobilrepeater er også med på å øke eierseksjonssameiets årlige utgifter selv om det ikke synes i regnskapet som direkte tilknyttet garasjeanlegget.

Styrets forslag til vedtak: Det gjøres ingen justeringer på månedlig kostnad knyttet til garasjeleie.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak vedtatt med 27 stemmer.

Møtet ble hevet kl.: 18.40

Protokollen signeres av

Møteleder/Protokollvitne
Ernst Arne Larsen /s/

Protokollvitne
Runar P. Olsen /s/

Fører av protokollen
Stein Jelstad /s/