

Innkommende spørsmål til ekstraordinær generalforsamling om garasjerehabilitering

Styret har oppfordret andelseierne om å sende inn spørsmål i forkant av den ekstraordinære generalforsamling i september som omhandler garasjerehabilitering. Vi har samlet alle henvendelsene fra totalt fem andelseiere og svarer her ut alle spørsmålene i forkant av møtet.

Andelseier A

Heisann.

Som oppfordret i innkallingen til ekstraordinær digital generalforsamling (21.09.2020 - 29.09.2020) så følger her tre spørsmål/kommentarer hvis svar undertegnede tror vil kunne være av allmenn interesse. Hvis deler av eller hele spørsmål bygger på misforståelser eller manglende faktagrunnlag fra min side så oppfordres det til at disse ignoreres/svares ut så kortfattet som mulig. Det bør for øvrig understrekes at jeg, i utgangspunktet, er utelukkende positiv til forbedringene som skal gjennomføres.

1) Totalkostnad, avvik fra originalt anslag

I tilstandsrapporten til Multiconsult, presentert i spesial-nummeret til Ener'n i 2018 ble totalkostnaden til nødvendig rehabilitering av garasjen estimert til å koste 38 millioner kroner. Anslått totalramme for prosjektet som foreligger i dag er 45 millioner kroner, et avvik på ca. 7 millioner kroner (eller en økning på 20 prosent).

Det er umiddelbart vanskelig å vite hvor sammenlignbare størrelsene er (involverer begge prosjektene de eksakt samme arbeidene etc.) og jeg antar at det er lagt inn en solid sikkerhetsmargin. Allikevel, hva er årsaken til kostnadsøkningen?

Svar: Rapporten fra Multiconsult (tidl. Hjøllnes Consult) kom frem til et grovt anslag på kostnadene til et fremtidig garasjeprosjekt basert på en nivå 1-tilstandsanalyse gjennomført i 2016/2017 (som ble presentert i Ener'n i 2018). Vi var forberedt på at disse anslagene kunne endre seg etter hvert som tiden gikk og vi kom lengre ned i detaljene i forprosjektet. Årsaken til kostnadsøkningen er både en generell prisøkning fra 2018 til 2020 (byggekostnadsindeksen for boliger har økt med 5,7 % siden 2018) samt at det er lagt inn kostnader til ekstern byggeledelse og tatt høyde for eventuelle utforutsette arbeider som kan dukke opp underveis i byggeprosessen. Det er også slik at en aldri kan være helt sikker på pris før alle tilbudene er kommet inn.

2) Finansiering, egenkapital vs. låneopptak

Sakspapirene fremlegger en ramme for en finansiering tilsvarende 45 millioner kroner, hvorav 40 millioner kroner skal hentes gjennom låneopptak og de resterende 5 millionene skal innhentes gjennom bruk av oppsparte midler.

I årsregnskapet til borettslaget står borettslaget oppført med ca. 9,5 millioner i oppsparte midler, som antas å øke til ca. 13 millioner i løpet av 2020.

Gitt at det er svært lite lønnsomt å ha "penger på bok" i en situasjon med mer eller mindre null rente på innskudd hvorfor brukes såpass lite av de oppsparte midlene til rehabiliteringen? Spørsmålet er særlig aktuelt siden økningen i felleskostnader ble begrunnet med et ønske om å bygge opp kapital for å gjennomføre rehabiliteringsarbeider.

Svar: Styret legger til grunn denne fordelingen av lån og egenkapital for å ivareta de økonomiske forpliktelsene til borettslaget. I tillegg til den løpende driften og vedlikeholdet i borettslaget planlegger styret å gjennomføre et bunnledningsprosjekt som vi tidligere har redegjort for. Dette prosjektet ønsker vi å finansiere med oppsparte midler.

Styret vil alltid vurdere borettslagets finansielle situasjon og vil ikke benytte mer av lånerammen enn det som er nødvendig.

3) Utbedring av bunnledninger, kostnadsramme

Det fremlegges i innkallelsen at utbedring av bunnledningene anses for å være innenfor rammene av ordinært vedlikehold, ikke krever låneopptak og derfor ikke trenger å behandles i generalforsamling.

Det påpekes fra undertegnede at borettslagsloven, §8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga, punkt 6 at: Styret kan ikke utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om:

6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

For borettslaget vil dette innebære alle utlegg på over 1,24 millioner kroner (hvis jeg har regnet riktig). Hvorvidt dette punktet er aktuelt her, altså hvorvidt dette er å anse som vanlig forvaltning er selvsagt et diskusjonsspørsmål (personlig antar at jeg dette er trygt innenfor den definisjonen). Jeg vil allikevel oppfordre om at man er åpne om kostnadene og legger det frem for generalforsamling hvis dette anses som praktisk mulig, særlig hvis det er snakk om betydelige kostnader. For å sitere Obos: ".. men styret kan selvsagt velge å forelegge saken for generalforsamlingen - hvilket kan være fornuftig for å sikre tilslutning til kostbare tiltak". Det etterspørres i den anledning om det er mulig å fremlegge en kostnadsramme for dette prosjektet.

*Som en ekstra kommentar så oppleves det noe underlig at man ikke har en klar kostnadsramme/tilbud å forholde seg til for dette arbeidet (som beboer i hvert fall) gitt at arbeidet er **en nødvendig forutsetning** gjennomføring av et prosjekt, som faktisk skal behandles på generalforsamlingen.*

Svar: Utbedring av bunnledninger er å anse som vedlikehold innenfor vanlig forvaltning, og det betyr at § 8-9 i Borettslagslova ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet. Derfor kan dette tiltaket gjennomføres uten vedtak på generalforsamlingen. Dette har også vært drøftet med OBOS.

Kostnadsrammen for bunnledningsprosjektet er 6 millioner. Det er lagt til 1 million ekstra i koronatiltak (slik at beboere kan benytte vann og avløp i leilighetene der dette er mulig). Bunnledningsprosjektet vil på et tidspunkt måtte gjennomføres uavhengig av garasjeprosjektet. Styret mener at det er kostnadsbesparende og mest hensiktsmessig å gjøre dette i sammenheng med garasjerehabiliteringen. Prosjektet vil bli finansiert uten låneopptak.

Andelseier B:

Jeg synes delen om ladere til elbil var litt tynt beskrevet. Jeg har flere spørsmål knyttet til dette:

1. Hvorfor velger styret å innstille på å bygge lading på bare en tredjedel av plassene i første omgang? Når skal resten av plassene få strøm? Norge har et mål om at alle biler som selges i Norge skal være fosilfrie (hovedsakelig med lading) i 2025. Det er om kun fire år. Ved nyttår var 20 % av alle biler registret i Oslo elbiler (<https://elbil.no/elbilstatistikk/elbilbestand/>) I tillegg kommer ladbare hybrider. Så langt i år er over 50 % av alle biler solgt i Norge ladbare (<https://ofv.no/bilsalget/bilsalget-i-august-2020>). Andelen er antakelig høyere her i Oslo. Selv om bare ¼ av beboerne har elbil i dag vil økt tilgjengelighet til lading også føre også til økt etterspørsel. Vi kan da risikere at det må oppgraderes allerede etter kun 6 måneder. Global oppvarming er også en krise som vi ikke kan ta for lett på. Hvis installasjonene av flere elbilladere nå gjør at vi kan senke CO2 utslippene er det et bidrag vi som kollektiv bør ta på oss nå og ikke utsette til vi må.

Svar: Vi legger opp til 56 ladepunkt fra start, og det klargjøres for ytterligere 32 punkter med tanke på fremtidig etterspørsel. Dette er det maksimale antallet elbilplasser borettslaget kan installere med dagens trafokapasitet. Utvides antallet, vil strømeffekten til hvert ladepunkt bli uhensiktsmessig svak.

Styret vil underveis i prosjektet ta en vurdering på hvorvidt det er økonomisk forsvarlig og nødvendig å installere maksimalt antall ladepunkt fra start (totalt 88).

2. Er det mulig å komme med endringsforslag til ekstraordinær generalforsamling om at alle parkeringsplasser inne skal bygges ut med lading i løpet av prosjektet?

Svar: Det er ikke mulig å komme med endringsforslag til den ekstraordinære generalforsamlingen. Som tidligere nevnt, styret vil vurdere om det skal installeres 88 ladepunkt fra start.

3. Hvordan skal ladingen organiseres? Er det slik at det er borettslaget som eier og drifter anlegget og kostnaden blir lagt flatt på alle som bruker det, eller er drift og betaling for strøm satt ut til en tredjepart? I tilfelle er denne leverandøren valgt og i tilfelle hvilken leverandør er dette?

Svar: Det legges til grunn at borettslaget selv investerer i og drifter anlegget fra start. Selve modellen for hvordan strømkostnadene skal fordeles på de som leier elbil-plass og hvordan anlegget videre skal driftes er en sak som gjenstår å beslutte. Styret er kontinuerlig i dialog med OBOS og El-bilforeningen som begge har mye kunnskap og erfaring innenfor dette området. Styret er av den oppfatning at utgiftene knyttet til ladeanlegget i størst mulig grad bør bæres av de som til enhver tid leier elbil-plasser.

4. Vil de nye garasjeportene ha samme teknologi for fjernåpning som idag eller skal det komme et nytt system? Hvis det velges et nytt system, vil dette da være kompatibelt med Homelink som er integrert i mange nye biler? Hvis det ikke velges et nytt system, er det vurdert å gjøre eksisterende system kompatibelt med Homelink?

Svar: Styret har ikke tatt endelig stilling til valg av system for åpning av nye garasjeporter, men er opptatt av at det skal være enkelt å bruke og det legges fortsatt opp til fjernåpning av portene. I tillegg må systemet ivareta sikkerheten til garasjeanleggene. Det legges opp til en dialog om valg av system i samarbeid med entreprenør.

Andelseier C:

Hei,

Til ekstraordinær generalforsamling: Kan man se på sykkelparkering i tilknytning til denne? Jeg tenker konkret på å få støpt /konstruert elementer å låse sykkelen fast til inne i garasjen? Et eventuelt bur/inngjerdning etc kan lett sees på uavhengig av denne beslutningen, men det man låser sykkelen fast til bør være solid.

Svar: Styret mener at det er noen praktiske utfordringer knyttet til sykkelparkering i garasjen med tanke på tilgangskontroll (nøkkeltilgang etc.), men er åpen for å vurdere dette i fremtiden. Det er mulig å sette av egne dedikerte områder til sykkelparkeringsplasser, men det er ikke inkludert i dette prosjektet.

Styret har satt ned en egen komité som skal jobbe med å løse utfordringene knyttet til både utvendig og innvendig sykkelparkering. Dette arbeidet starter nå og mer informasjon kommer så snart komiteen har lagt frem sine konklusjoner i styret.

Andelseier D:

Hei.

Spørsmål vedr. rehabilitering av garasjeanlegg: For en leilighet på 40 m2, hvor mye blir det i økt fellesgjeld for min leilighet?

Svar: Ved et låneopptak vil fellesgjelden øke i henhold til borettslagets fordelingsnøkkel. Se eksempler på fem ulike leilighetstyper basert på et låneopptak på 40 millioner kroner:

Andel gjeld Leilighet 33,5 m2	kr 48 134
Andel gjeld Leilighet 40 m2	kr 57 653
Andel gjeld Leilighet 48 m2	kr 68 920
Andel gjeld Leilighet 72,7 m2	kr 104 104
Andel gjeld Leilighet 88,5 m2	kr 126 811

Vi tar forbehold om at det kan finnes mindre variasjoner innenfor samme leilighetstype.

Andelseier E:

Jeg foreslår at vi utsetter den ekstraordinære generalforsamlingen til andelseierne igjen kan møtes fysisk. Koronasituasjonen forhindrer dette, men koronasituasjonen forhindrer også oppstarten av de arbeidene som evt, blir vedtatt. Dette er et for stort prosjekt for den mer lemfeldige behandlingen saken får på et ikke-fysisk møte. Å vedta en rehabilitering i denne størrelsesorden på et digitalt møte har vel heller ingen presedens i noe borettslag, og jeg ser ingen grunn til at vi skal være prøvekaniner for dette. Å vedta det ordinære driftsbudsjettet som ble gjort digitalt tidligere i år, er på ingen måte det samme.

Man kan såvidt jeg skjønner, stemme både analogt og digitalt allerede før generalforsamlingen er ferdig med debatten. Dette er ikke holdbart for et såpass stort prosjekt, med så store konsekvenser for den enkeltes bosituasjon og økonomi. Her er det viktigere enn noensinne at debatten gjennomføres på vanlig måte, og at alle andelseiere får sagt sin mening i samme sal, før stemmene avgis. Et hastevedtak til 50 mill, er ikke i andelseiernes interesse.

Det blir også gitt svært overfladisk info i forhold til rehabilitering av bunnledningene, det hadde vært fint om styret presenterte et regnskap for dette. Hvis dette prosjektet tar mesteparten av våre oppsparte midler, betyr det at vi må låne til borettslagets ordinære vedlikehold. og andre uforutsette utgifter. Jeg foreslår at styret tar forslaget om rehabilitering av bunnledningene til generalforsamlingen, istedet for å bruke vedlikeholdsbudsjettet på rehabilitering som ikke er vedtatt.

Svar: Vi er enige i at det i en ideell situasjon ville vært best å behandle denne saken i et fysisk møte, og vi prøvde å gjøre dette i mars. Korona-situasjonen gjør at dette ikke er mulig, og det vil mest sannsynlig ikke være mulig å møtes til fysisk generalforsamling på en god stund. Ifølge OBOS har det også vært gjennomført digitale generalforsamlinger med store prosjekter i andre borettslag, så dette vil ikke være et prøveprosjekt i denne sammenhengen. Styret ønsker mest mulig åpenhet i saken og derfor har vi lagt opp til denne spørsmålsrunden hvor beboere kan stille de spørsmålene de måtte ha i forkant av møtet.

Vi forholder oss til den samme totalrammen som ble presentert i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen som vi avlyste i mars. Vi gjør oppmerksom på at det er mulig å avgi og endre sin stemme helt frem til møteslutt den 29. september.

Angående bunnledningsprosjektet viser vi til tidligere svar.