

Ekstraordinær
generalforsamling/årsmøte
Belbuan Alleforening

5.Oktober 2020 kl. 19.00



INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BELBUAN ALLÈFORENING

Tidspunkt: 5.10.2020, kl. 19:00

Sted: TSK- huset i Gildheimsvegen 28.

Saksliste:

1. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive protokoll
2. Godkjenning av fullmakter
3. Godkjenning av innkalling
4. Sak om midler til utredning av konsekvenser v/overgang sameie til borettslag - TRUKKET
5. Prosjekt elbil-lading i Belbuan Alleforening jfr møtoreferat 28.5.2020 - www.belbuanalleforening.com.

Videre framdrift i elbil-ladingsprosjektet forutsetter at følgende avklares:

Tun 1 og 2 har ikke nok parkeringsplasser til alle i eget tun, og noen må parkere på hhv øvre og nedre parkeringsplass. Disse 2 store parkeringsplassene eies i fellesskap av alle 5 tun, og administreres av Alleforeningen (rep 1 fra hvert tun).

FORSLAG TIL AVSTEMMING OM PARKERINGSPLASSER

- Det avgis 4 parkeringsplasser (ladeplasser) fra felleseie på nedre parkeringsplass.
- Det avgis 6 parkeringsplasser (ladeplasser) fra felleseie på øvre parkeringsplass.

FORSLAG TIL AVSTEMMING OM VIDERE FRAMDRIFT FOR ELBIL-LADING:

Elbil-ladingsprosjektet videreføres ved at det innhentes uforpliktende tilbud på 3 ulike løsninger;

- Samlet for de tun som pr d.d. ønsker å etablere elbil-lading for sine beboere
- Spesifisert for hvert enkelt tun
- Felles for alle 5 tun

Nærmere spesifisering av innhold i tilbudet ivaretas av prosjektet.

Prosjektet må tilpasses kommunens krav om søknad på tilskudd.

Sameierne skal holdes orientert om prosjektet gjennom hjemmeside/infomøte.

Beslutning om endelig etablering elbil-lading tas på et senere tidspunkt.

Med hilsen styret i Belbuan Allèforening
Kate Aasen, Liv Langås, Geir T. Hammernes, Ivan Duric



VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN BELBUAN ALLEFORENING

§1. Foreningens formål er å forestå driften av fellesarealet (fellesarealet består pr dato av eiendommene gnr 12, bnr 171 + 172) (parkeringsplasser, gangveier, fellesledninger ol) som eies av eierne som ideelt sameie, eller av velforeningen, og fellesanlegg (.eks grendahus, barnehager og lignende) som måtte bli eierne ideelle eller fysiske sameie eller som skal eiers av velforeningen. Dessuten å samordne tiltak som berører flere av tunene.

§2. Pliktige medlemmer i foreningen er de som til en hver tid er seksjonseiere i de 5 tunene (sameiene) gnr 12, bnr 173, 174, 175, 176 og 177.

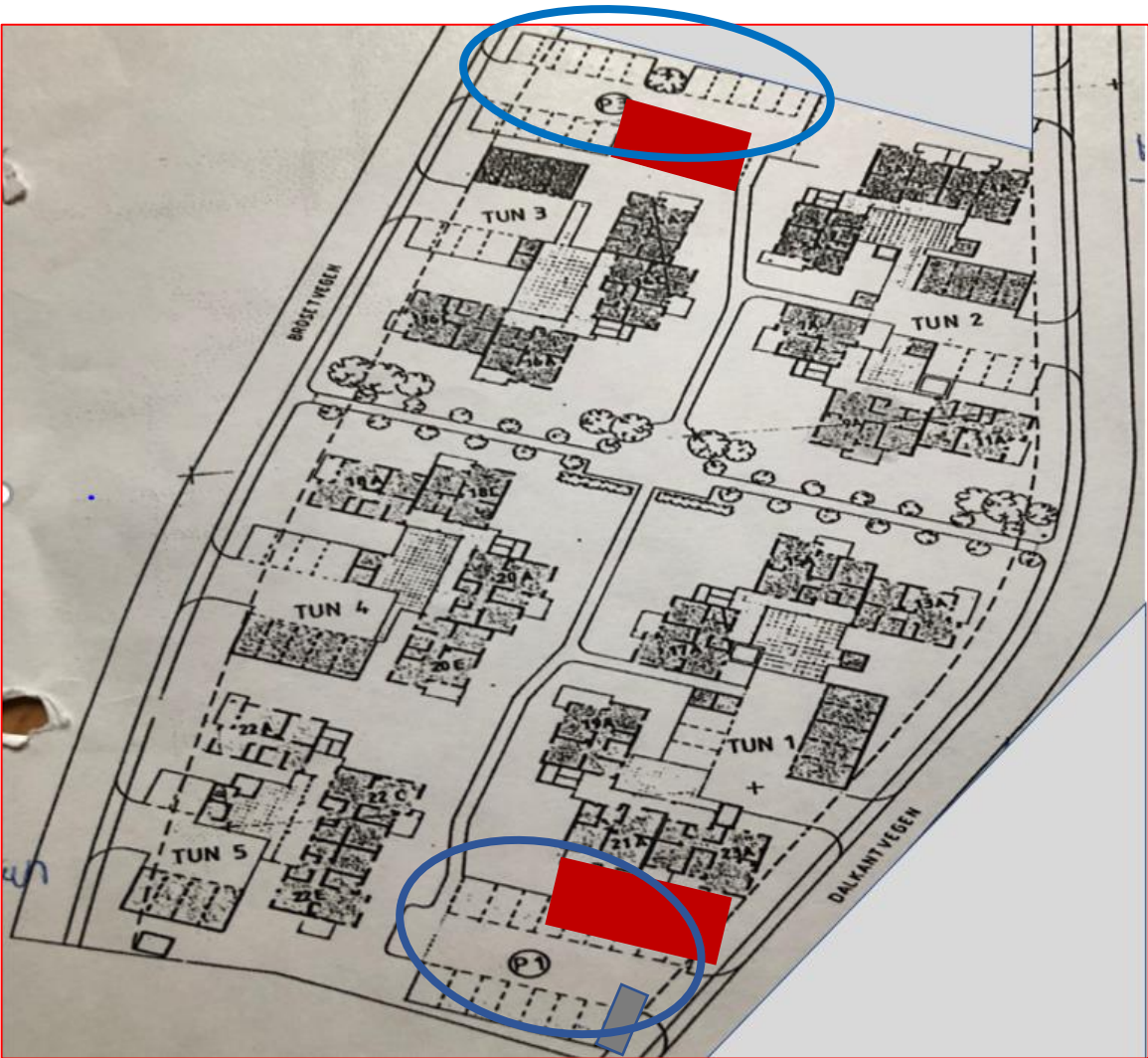
§3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøte der hver seksjonseier har 1 stemme. Den daglige drift ivaretas av styret

§10. Etter forslag fra styret kan velforeningens medlemmer med 2/3 flertall (av avlagte stemmer på generalforsamlingen) vedta nærmere retningslinjer for bruk av fellesarealer og fellesanlegg.



B
E
L
B
U
A
N

A
L
L
E
F
O
R
E
N
G



Videre framdrift i elbil-ladingsprosjektet forutsetter at følgende avklares:

Tun 1 og 2 har ikke nok parkeringsplasser til alle i eget tun, og noen må parkere på hhv øvre og nedre parkeringsplass. Disse 2 store parkeringsplassene eies i fellesskap av alle 5 tun, og administreres av Alleforeningen (rep 1 fra hvert tun).

FORSLAG TIL VEDTAK OM PARKERINGSPLASSER

- Det avgis 4 parkeringsplasser fra felleseie på nedre parkeringsplass - til infrastruktur for ladeplasser med bruksrett for tun 2
- Det avgis 6 parkeringsplasser fra felleseie på øvre parkeringsplass - til infrastruktur for ladeplasser med bruksrett for tun 1



FORSLAG TIL VEDTAK OM VIDERE FRAMDRIFT FOR ELBIL-LADING:

Elbil-ladings prosjektet videreføres ved at det innhentes uforpliktende anbud på 3 ulike løsninger;

- Samlet for de tun som pr d.d. ønsker å etablere elbil-lading for sine beboere
- Spesifisert for hvert enkelt tun
- Felles for alle 5 tun

Nærmere spesifisering av innhold i anbudet ivaretas av prosjektet.

Prosjektet må tilpasses kommunens krav om søknad på tilskudd.

Sameierne skal holdes orientert om prosjektet gjennom hjemmeside/infomøte.

Beslutning om endelig etablering elbil-lading tas på et senere tidspunkt



Tilskudd til ladeinfrastruktur i boligselskap

Trondheim kommune tilbyr nå tilskudd til ladeinfrastruktur for elbiler i boligselskaper. Hensikten er å stimulere til trygg og enkel hjemmelading for el- og hybridbiler.

Hvem kan søke om tilskudd

Boligselskap (borettslag, **sameier**, boligaksjelag, huseierforeninger og boligsamvirker) i Trondheim kommune kan søke.

Det gis ikke støtte til privatpersoner, statlige byggeiere eller kommunale aktører.

Søknadsfrist

Søknader **behandles fortløpende. Siste frist for innsending av søknader for 2020 er 15. november.** Du får svar på søknaden innen 14 virkedager.

Etter at du har fått innvilget søknaden (**fått vedtak om tilskudd**) kan du sette i gang med tiltaket, **det vil si akseptere tilbud, inngå arbeidskontrakter og utføre tiltaket.**

Hva prioriteres

Ordningen kan gi tilskudd til etablering/oppgradering av **elektrisk anlegg for lading av el- og hybridbiler i boligselskaper, herunder kabling frem til fordelingsskap i parkeringsanlegg og system for lastdeling.**

- Påløpte kostnader til **ekstern rådgiving/analyse kan inngå i søknaden.**
- Støtten kan **maksimalt være 20 prosent av investeringskostnadene og oppad begrenset til kroner 5 000 per ladepunkt det legges til rette for**
- Kun **faste installasjoner som borettslaget eller sameiet selv eier** kan støttes
- **Smarte ladesystem med tids- og effektstyring prioriteres**
- Dersom samlet søknadsbeløp overskrider de avsatte rammene for ordningen, vil kommunen gjøre en individuell vurdering av prosjektet ut ifra prioriteringskriteriene
- Hvis prosjektet bidrar til å legge til rette for bildeling, ved å gjøre parkeringsplasser offentlig tilgjengelig, vil det bli vurdert som positivt.
- **OBS: Økonomisk støtte fra kommunen skal være utløsende for at tiltaket blir realisert. Det gis derfor ikke tilsagn om støtte etterskuddsvis. Arbeidene må ikke igangsettes før det er gitt tilsagn om tilskudd.**

Dette prioriteres ikke

- Det gis ikke støtte til **den enkelte beboers ladepunkt/ladeboks** på den enkelte parkeringsplass
- Det gis **ikke støtte til drift**
- Det gis **ikke støtte til oppgradering av trafostasjon**. I mange tilfeller vil det være mulig å montere styringsverktøy som gjør at oppgradering av trafo ikke er nødvendig og dette dekkes av tilskuddsordningen
- Bygg under oppføring kan ikke søke om tilskudd

Anbefalinger og veiledninger

Vi anbefaler at boligselskapet benytter **ekstern faglig bistand til å planlegge tiltaket, og at dette blir gjort av andre enn dem som er aktuelle for å utføre installasjonen. Planen bør også omfatte en vurdering av framtidige behov og kostnadsfordeling mellom eierne av boenhetene.** Det anbefales at boligselskapets forvalter involveres tidlig i prosessen.

Elbilforeningen, konsulentfirmaer og andre kan være aktuelle støttespillere for faglig bistand.

Nyttige veiledere

- Elbilforeningen har laget et [forslag til hvordan man i det enkelte boligselskap kan gå fram for å få en god prosess om å få etablert eller vurdert etablert ladepunkter](#). Dette omfatter blant annet organisering, behovskartlegging og mer tekniske forhold. *De trekker også fram behovet for at man bør ta hensyn til at anlegget senere bør kunne skaleres opp og utvikles over tid.*
- Elbilforeningen, Enova og Enmira har sammen laget en veileder om [«Slik setter du opp ladestasjon for ansatte og kunder»](#) der det er nyttig informasjon også for et boligselskap. Denne veilederen inneholder en del oppdateringer fra en [egen veileder for boligselskap](#) som ble laget for noen år siden.
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Elbilforeningen, Norsk Elektroteknisk Komite (NEK) og NELFO (landsforening i NHO som blant annet organiserer elektrobedriftene) har laget en [veileder med mange tips og informasjon om hvilke krav som gjelder ved etablering av ladepunkter til elbil](#).

Søk om tilskudd

Du søker om tilskudd i Tilskuddsbasen, som er kommunens søknadsportal.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ikrafttredelse	01.01.2018, 01.07.2018
Endrer	LOV-1997-05-23-31
Kunngjort	16.06.2017
Korttittel	Eierseksjonsloven – eiersl

§ 1. Lovens formål

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften.

§ 5. Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 27.Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierne kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

§ 32.Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

§ 32.Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, fortsetter

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Takk for oppmøtet
Vel hjem 😊

