

Elbil-ladder

Om punkt 4, avsnitt 2 i sakslisten til årsmøtet 2024:

«Det ble poengtert at utgifter til elbillading per i dag ikke skilles ut i regnskapet, og at alle dermed betaler for elbillading – også de som ikke har elbil. Styret bør vurdere muligheter for å skille ut disse utgiftene.»

I den forbindelse har Vik gjennomført en kartlegging av felles strømforbruk i perioden 2014–2024. Strømfakturaene betales til Gudbrandsdalen Energi, og det er registrert totalt strømforbruk (kWh) per måned over hele perioden.

For å identifisere utviklingen i forbruk over tid er det beregnet median månedlig forbruk per år. Basert på dette skiller vi tydelig mellom tre perioder:

- Periode 1 (før elbiler): 2014–2017: Median strømforbruk: 250 kWh per måned
- Periode 2 (innføring av elbiler): 2018–2020: Median strømforbruk: 700 kWh / måned
- Periode 3 (nå- situasjon): 2021–2024: Median strømforbruk: 1250 kWh / måned

Dette tilsvarer en økning på 1000 kWh, eller en 5-dobling per måned fra periode 1 til periode 3.

Basert på forbruksmønsteret anslås det at om lag 80 % av dagens strømforbruk kommer fra elbillading. Dette understreker behovet for å se nærmere på en løsning hvor kostnadene knyttet til elbillading kan fordeles mer rettferdig.

Fordeling av utgifter til elbillading – status og forslag

Siden 2022 har vi estimert at det totalt er betalt kr 65 551 i strøm knyttet til elbillading i sameiet. Av dette beløpet har Jan Gundersen innbetalt kr 20 000 den 24.05.2024 (etter årsmøtet i fjor). Det gjenstår da kr 45 551, som bør fordeles mellom øvrige elbileiere.

Foreslått fordeling av kostnader per år

År	80% av total	Total Per elbil (år)	Per elbil (måned)
2022	kr 23 433,83	kr 3 905,64	kr 325,47
2023	kr 19 605,20	kr 3 267,53	kr 272,29
2024	kr 17 133,54	kr 2 855,59	kr 237,97
2025	kr 5 378,46	kr 768,35	kr 256,12
Total			
kr 10 797,11 per enhet			

Utfordringer med måling av forbruk.

For å måle faktisk strømbruk per bil kreves en digital løsning (f.eks. app med individuell registrering). Vi har vært i kontakt med Gudbrandsdal Energi, som bekrefter at dagens ladere ikke støtter individuell måling. Rådgiver anbefaler en separate målere som krever trolig en ombygging av anlegget, inkludert graving og nye strømskinner, noe som kan bli kostbart. Det er foreløpig ikke gjennomført befaring.

Forslag til midlertidig løsning

Inntil det er mulig å etablere en mer nøyaktig måling av forbruk per enhet, foreslår vi at alle enheter med elbil betaler et fast månedsbeløp på kr 250.

Dette gjelder følgende boenheter:

24A, 24C, 26A, 26B*, 26C, 26E, 28C

*26B har til gode 9 203,24 kroner, dvs ca. 37 måneder til

Veien videre

Det bør etableres en arbeidsgruppe som får ansvar for å:

- Undersøke kostnader og tekniske krav for ny lader med individuell måling
- Vurdere om det er hensiktsmessig med en egen ladestasjon
- Eventuelt innhente befarings og tilbud

Forsikrings rettshjelp

Det ble en del eposter rundt jul om man kunne utløse rettshjelp fra sameies husforsikring ved Gjensidige. Vi har hatt flere kontakter med rådgiver. Forrige kontakt var det mulig om å utløse rettshjelp fra forsikring basert på mulig tvist i to ting, brud på avtale om støy skjerm og brud om opprinnelig avtale om lydisolering av loftene. Vi har 400 000 kr til rettshjelp. De leveres ikke slik at man kan bestemme brukt, men kun etterbetales når man viser fakturaer av advokat og andre kostnader som er akseptert for tilbakebetaling.

Vi ble presentert to muligheter, enten å gå videre å utløse rettshjelp penger, eller om vi var interessert til å bruke mekler, kostnad fritt da vi er medlem med Gjensidige. Vi var i kontakt med mekler hos mekle.no, som også mente at vi var i en tvist og det var mulig å utløse deres tjeneste via forsikringen. Det virker som en valid mulighet. Vi har imidlertid ikke etablert en avtale.

Fordeler med mekling

Ikke noe kostnad, kan øke press mot HSØ/OUS, vi får en vitne at de klarer ikke å holde ord om hva de lover oss. Vi kan ikke kreve betaling for tidligere advokat bruk, da det ble ikke brukt for de overnevnte punkter. Vi forventer en lang prosess mot HSØ/OUS slik at advokat veiledning kan være nødvendig lengre frem. Inkludert i Gjensidige medlemskap.

Vil gjerne informere alle i sameie om at den mulighet finnes og høre om dere er interessert i slik representasjon.

Årsmøte Sognsvannsbekken boligsameie 2025

Tid: Onsdag 23 .april klokken 18.00

Sted: Fellesomerådet

Tilstede: Ana og Eduardo (24B), Tuva 24C), Gilles (24D), Jul Fredrik (26A), Jan og Line (26B), Joachim og Ingvild (26C), Ole og Marianne (26D), Geir og Elen (28B), Bergsvein (28C), Josefin og Jon Egil (28 D)

Saksliste:

- 1) Innkalling og dagsorden ble godkjent.
- 2) Ana ledet møtet og Jon Egil førte referat. Geir ble valgt til å underskrive protokollen sammen med styreleder og sekretær.
- 3) Årsberetning ble gjennomgått og godkjent.
- 4) Regnskap og balanse 2024 med revisorgjennomgang (vedlegg) og separat regnskap for advokatkostnader (vedlegg) ble gjennomgått og godkjent.
- 5) Budsjett for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

Det vil komme en 10 % økning i fellesutgiftene fra juni 2025. *Dette skyldes i all hovedsak økning i kommunale avgifter, i forsikringskostnad, i snørydding og TV/internettkostnad.*

Fra juni 2025 vil husleie/fellesutgiftene være;

Rekke 24 og 28 uten elbil: 3 400 kroner; og med elbil: 3650.

Rekke 26 uten elbil: 3200 kroner; og med elbil: 3450

6) Ny ordning for betaling av elbilladning. Styret presenterte estimater for kostnader knyttet til elbilladning som har tidligere blitt betalt flatt via fellesutgiftene av samtlige beboere, og la frem forslag til ny midlertidig ordning. Det var ingen protester mot dette forslaget.

Fra Juni 2025 vil derfor elbileierne betale inn 250 kroner ekstra per måned i fellesutgiftene (se punkt 5 over) for å dekke de ekstra utgiftene til fellesstrøm som følge av elbilladning. For å dekke inn tidligere elbilkostnader fra 2022 frem til dagens dato er det også nødvendig med en enkelt innbetaling.

Basert på estimert elbil-strømforbruk og kostander knyttet til dette, kommer vi frem til følgende 1 gangs beløp for den enkelte elbilhusstand fra 2022 frem til nå. Dette er basert på en flat rate multiplisert med antall måneder den enkelte husstand hadde elbil.

- 10 779 kr: 24C, 28C, 26B*
- 10 541 kr: 26C
- 7 717 kr: 24A
- 5 539 kr: 26E
- 4 422 kr: 26A

Styret ber om at disse summene er innbetalt innen utgangen av juni 2025. *26B har allerede betalt inn 20 000 kroner og vil derfor få tilbakebetalt 9221 kroner fra de kommende elbilinnskuddene.

Denne nye midlertidige ordningen er omtrentlig, den baserer seg på gjennomsnitt og likt strømforbruk for alle elbiler, og over tid er det derfor ønskelig at det kommer på plass en permanent ordning basert på faktisk strømforbruk for den enkelte elbileier. Det nye styret vil se på hvilke muligheter som finnes for å få til dette.

7) Bjørn Hødal oversendte forslag til støyskjerm på Q-tomta til sameiet i januar. Det ble deretter spilt inn fra sameiet om det var mulighet for at pengene avsatt til støyskjerm, kunne brukes til å bygge nye carporter som også delvis ville fungere som støyskjerm. Bjørn Hødal sa at pengene avsatt til støyskjerm, som han fastholder er maksimum 1 000 000 NOK per nå, kunne brukes til carporter, men at sameiet da måtte kjøre denne prosessen selv. Multiconsult har siden henvendt seg til plan og bygg med tanke på hva som ville kreves av eventuelle dispensasjoner i en eventuell carport prosess og gitt som feedback at det ville kreves krav til u-grads dispensasjon, samt at det ligger en høyspentkabel der carporter ville komme som vil vanskeliggjøre bygging av nye carporter og må flyttes om mulig.

Det ble stemt over 3 alternativer til støyskjerm/ bruk av støyskjerm penger;

- 1) Forfølge carport varianten. Styrets posisjon var at dette virket vanskelig.
- 2) Gå videre med en variant av foreslått støyskjerm. Den endelige utformingen, plassering og størrelse på denne må sameiet bli enige om. Dette må tas videre av neste styre/ved eventuell hjelp av en intern komite som utarbeider forslag.
- 3) Hvis dette er en mulighet, be om at pengene avsatt til støyskjerm bevilges til avbøtende tiltak på husene i sameiet, dvs dører, loftsvinduer etc.

Det var 2 stemmer for alternativ 1, 8 stemmer for alternativ 2 og 1 stemme for alternativ 3. Det ble derfor besluttet at det kommende styret vil formidle til Bjørn Hødal at man ønsker å gå videre med en variant av den opprinnelige foreslåtte støyskjermen, men endelig utforming/plassering av denne skjermen må det jobbes videre med internt i sameiet.

8) Mulig bruk av sameieforsikring til mekling/advokatutgifter. Det er mulig å få opptil 400 000 kroner i støtte til advokatbruk, eller megling, det siste vil dekkes fullstendig av forsikring, opp mot OUS/Helse Sør Øst for å forsøke å få dekket ytterligere avbøtende

tiltak. Etter diskusjon var det enighet om dette kunne bli mer aktuelt i fremtiden, og derfor ikke skulle tas videre med Gjensidige forsikring nå. Det ble ikke gjennomført noen formell avstemning om dette.

9) Valg; Nytt styre ble valgt for 2025-2027. Den nye styret vil konstituere seg selv og vil bestå av Tuva M Hegna (24C), Joakim Teksten (26C), Karen Christensen (28C) og Eduardo E Mendoza Mireles (24B, varamedlem).

Nåværende valgkomite fortsetter til 2027 og vil dermed bestå av Bergsvein Byrkjeland (28C) og Ole Strømstad(26D).

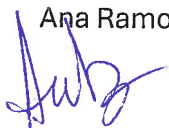
10) Det var en innkommen sak, Guri Aunan og Marte Aunan (28A) har via e-post informert styret om gjennomføring av mindre fasadeendring på gavlvegg (nytt vindu i 3 etasje, samt montering av ytre utfellbar brannstige). Dette arbeidet er nødvendig i henhold til nylig gitt rammetillatelse for bruksendring av 3 etasje til oppholdsrom gitt av plan og bygg. Styret/sameiet har ingen innsigelser mot gjennomføringen av dette.

11) To saker ble lagt frem under eventuelt av Tuva.

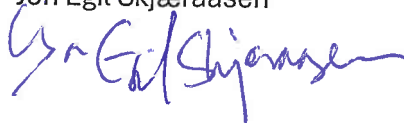
i) OUS ved Bjørn Einar Andersen har sagt at de ikke er pliktig til å isolere yttervegger i alle etasjer når 3 etasje ikke er godkjent som oppholdsrom. Boligrapporten for 24C skriver at det ikke er aktuelt å isolere halve vegger, som altså er direkte motstridene mot hva OUS nå sier.

ii) Arbeidene med de avbøtende tiltakene ligger ann til å bli mange uker forsinket. OUS bør kompensere beboerne i sameiet for dette på en eller annen måte. Bergsvein opplyser om at dette også har blitt tatt opp av 28C.

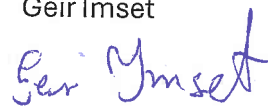
Ana Ramos



Jon Egil Skjæraasen

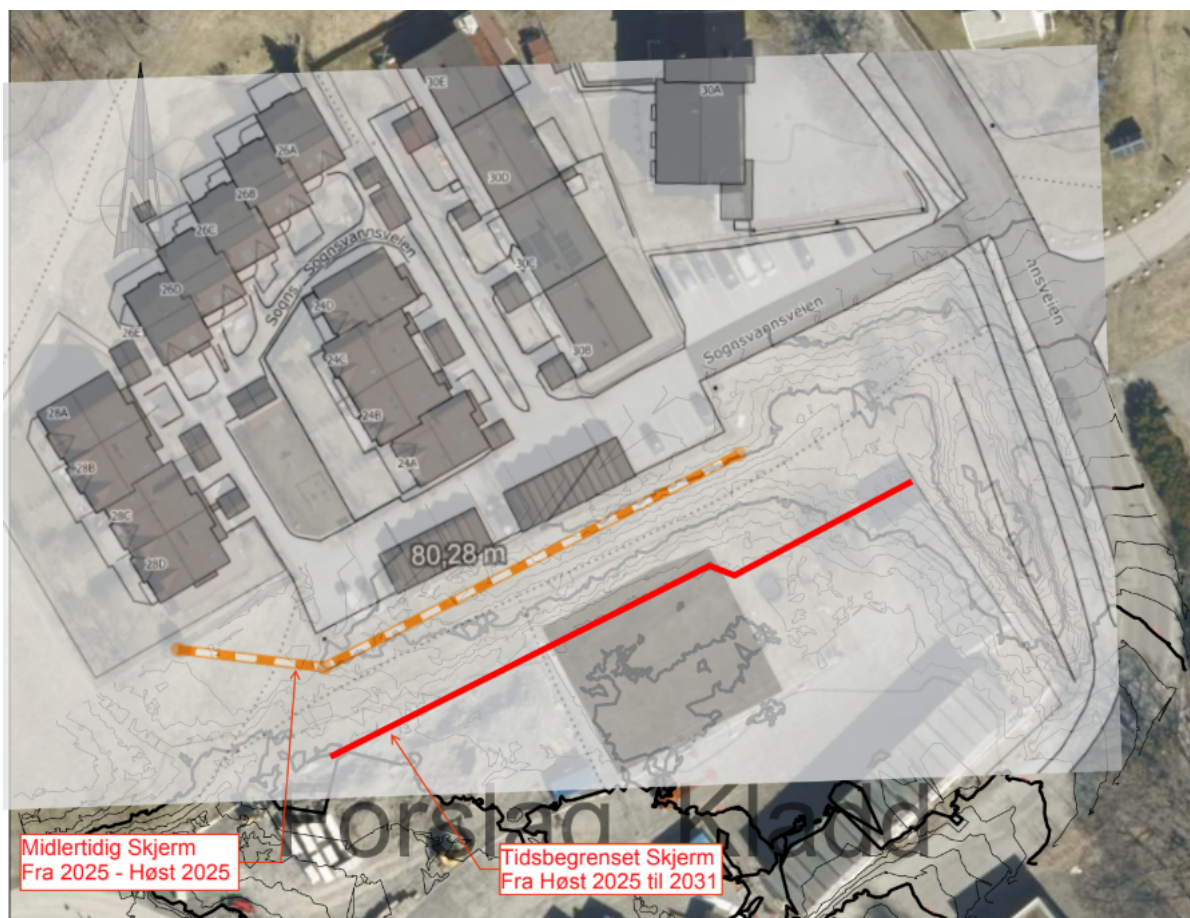


Geir Imset



Støyskjerm sak

Etter møter med Bjørn Hødal OUS (q-tomta), fikk sameiet via styret oversendt følgende tilbud om støyskjerm.





Det har i ettertid kommet frem at den midlertidige og tidsbegrensede støyskjermen er samme støyskjerm, og pengene avsatt til dette formål oppad er 1 000

Sameiet spilte inn om det var mulig at pengene som skulle avsettes til støyskjerm kunne brukes til å bygge nye carporter som også ville fungere som støyskjerm. Bjørn Hødal sa at pengene (1 000 000 NOK) kunne brukes til dette, men at sameiet da måtte kjøre denne prosessen selv. Multiconsult har henvendt seg til plan og bygg med tanke på hva som ville kreves av eventuelle dispensasjoner i en eventuell carport prosess og fått følgende feedback;

- U-grad, nødvendig.
 - Med utgangspunkt i tabell under, U-grad for tomten er allerede rett under 35 %. Nye carporter vil overstige dette.
- Byggegrense, ikke nødvendig.
 - Regulert til parkering i plankart og tidligere byggesak ved utbygging av boliger og carporter hadde ikke disp. fra dette.
- Høyspentlinje –det ligger en høyspentkabel fra Elvia under området. Vi har snakket med Elvia, og de sier at dere kan benytte anledningen til å flytte denne kabelen inn i grøften sammen med de andre kablene som de planlegger nå. Et grovt prisestimat på dette er NOK 60.000 . Elvia var usikker på om det er mulig å bygge en carport i det hele tatt hvis det er en kabel under. Forrige gang ble det gitt dispensasjon for dette,

men han sier at det må gjennomføres kabelpåvisning for å finne ut hvor kabelen egentlig ligger.

Styret foreslår at det stemmes over følgende støyskerm/penge alternativer;

1. Forfølge carport varianten. Styrets posisjon er at dette virker svært tidkrevende, veldig usikkert om det i hele tatt lar seg gjennomføre og ikke en farbar vei.
2. Gå videre med en variant av foreslått støyskerm. Den endelige utformingen, plassering og størrelse på denne må sameiet bli enige om. Dette må taes videre av neste styre/eventuelt en intern komite som utarbeider forslag.
3. Hvis dette er en mulighet, be om at pengene avsatt til støyskerm bevilges til avbøtende tiltak på husene i sameiet, dvs dører, loftsvinduer etc.

Årsmøte Sognsvannsbekken boligsameie 2025

Innkalling og dagsorden

Tid: Onsdag 23 april klokken 18.00

Sted: fellesområde (ta med egen stol og kulepenn). Skriv eventuelt ut forhåndsutsendte papirer til eget bruk.

Saksliste:

- 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 2) Valg av en til å underskrive protokollen
 - 3) Årsberetning fra styret (vedlegg)
 - 4) Regnskap og balanse 2024 (er hos revisor til gjennomgang) (vedlegg).
 - 5) Budsjett 2025 (vedlegg)
 - 6) Ny ordning for betaling av elbilladning (vedlegg)
 - 7) Støyskjerm (vedlegg)- avstemming
 - 8) Bruk av sameieforsikring (vedlegg) - avstemming
 - 9) Valg (vedlegg)
 - 10) Innkomne saker
 - 11) Eventuelt
- Årsmøte slutt

Til: Sognsvannsbekken boligsameie

Fra: Valgkomiteen

Dato: 11. april 2025

Valg 2025

Ved årsmøte 2023 ble følgende styre- og varamedlemmer valgt for en periode på to år.

- Ana L. Ramos Marin (SV 24 B)
- Jon Egil Skjæraasen (SV 28 D)
- Nina Moløkken (SV 26 A)
- Eduardo E Mendoza Mireles (vara)

Nina Moløkken trakk seg fra sitt styreverv i 2024 og Eduardo rykket inn som fast styremedlem.

Innstilling til nytt styre 2025-2027, styret konstituerer seg selv:

<i>Styremedlemmer</i>	<i>Epost</i>
Tuva M Hegna (SV 24 C)	tuvamh@gmail.com
Karen Christensen (SV 28 C)	karen.christensen@nih.no
Joakim Teksten (SV 26 C)	jteksten@gmail.com
Eduardo E Mendoza Mireles (varamedlem)	Eduardo.mendoza8mireles@gmail.com
<i>Revisor</i>	
Jan Gundersen (SV 26 B)	jan.gundersen@vg.no
<i>Valgkomite</i>	
Ole Strømstad (SV 26 D)	ole.stromstad@gmail.com
Bergsvein Byrkjeland (SV 28 C)	bergsveinbyrkjeland@gmail.com