

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

**Dato og tid:** Mandag 26. september 2022, 19:00.

**Møtet åpner for å ta imot møtedeltagere 18:45.**

**Sted:** Zoom-møte. Møte-ID: 844 8359 2951 Passord: 984016

**Link til møtet:**

<https://us06web.zoom.us/j/84483592951?pwd=dU14M3AvUHNJcUxkbVYzMFEvVkpoZz09>

Neste side inneholder informasjon om møte-plattformen Zoom og hvordan man kan koble seg til.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering
  - a. Registrering av deltakere
  - b. Valg av møteleder
  - c. Valg av protokollfører
  - d. Valg av én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder
  - e. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Innkomne saker
  - a. Lån på 4,5 MNOK til utbedring av heis
  - b. Øke fellesutgifter med 15 %
  - c. Omregulere deler av fellesarealet til boenheter

# Angående digitalt avholdt møte

Digitale årsmøter i sameier - og generalforsamlinger i borettslag - har blitt lovlig på permanent basis. Styret ønsker at flest mulig skal kunne delta, og loven krever at det skal legges til rette for at alle skal kunne delta. Styret har derfor valgt en møte-plattform som har god støtte av alle de vanligste systemene for mobiltelefoner, nettbrett og datamaskiner. Zoom har apper/programmer for Android, iOS, macOS, Linux og Windows, og det vil være mulig å bruke telefonen til å ringe inn og delta (uten video).

For de som ikke kan delta på egne elektroniske enheter, vil det være mulig å gi fullmakt til en annen sameier til å stemme på dems vegne. En slik fullmakt må meldes til styret, på ark, tekstmelding eller e-post. Vi ønsker å ha slike fullmakter i hende dagen før møtet (eller tidligere), slik at styret kan ha en best mulig oversikt når møtet starter.

En fullmakt til styret kan inkludere en forhåndsuttalelse og en instruks om hvordan det skal stemmes i de ulike sakene. Forhåndsuttalelsene vil bli presentert på møtet, og kan også sendes på forhånd til alle sameierne, hvis fullmaktsgiver ber om det.

Den beste måten å delta i møtet på er å følge lenken som ble delt sammen med e-posten med denne innkallingen. Følg instruksjonene som dukker opp på skjermen for å komme inn i møtet. Det vil være mulig å komme inn i møterommet fra og med 15 minutter før møtet starter.

Vi håper at flest mulig vil delta i møtet via Zooms-applikasjonen, men ta kontakt med styret dersom du vil delta via telefon, slik at vi kan teste det på forhånd. Vi ønsker ikke at evt. tekniske problemer skal forhindre noen fra å delta i møtet.

## 5a. Innkommet sak: Lån på 4,5 MNOK til utbedring av heis

*Forslagsstiller: Styret*

Over tid har heisene utgjort en stor kostnad i vedlikehold, noe som har tilspisset seg det siste året. Heisene er gamle og trenger et bytte nå, både for å få ned de høye vedlikeholdsutgiftene og for å sikre beboerne en stabil og trygg heissituasjon. Den store heisen kjører nå uten å være godkjent, vi har fått midlertidig dispensasjon. Det er flere sikkerhetsutbedringer som må gjøres og ved neste heiskontroll av kommunen vil heisene med stor sannsynlighet få bruksforbud.

Sameiet må i forbindelse med heisprosjektet ta opp et lån på 4,5 millioner norske kroner. Nedbetalingstid er anbefalt av regnskapsfører Sandberg til 20-30 år da heiser har lang levetid og ser ingen grunn til å velge lavere nedbetalingstid.

Han skriver følgende; Jeg vet at andre sameier vi har som har lån betaler 3,65 % rente på et lån med løpetid 30 år i Sparebank 1. Rentene sameiet betaler vil være skattemessig fradragsberettigede renter for hver sameier.”

Denne saken var jo oppe 6. juni 2022 i et ekstraordinært årsmøte. Da ble det ikke tatt en avgjørelse av ulike årsaker. For Styret er det en stor jobb å ta seg av prosjektet, og vi har derfor brukt en god stund på å utrede. Selvaag har vært involvert som mulig prosjektkonsulent, og med dette mulige samarbeidet som et alternativ har vi fått redusert tilbudet fra Otis med over 260k. Vi har da kommet frem til at Otis er det beste alternativet, da de gir oss en konkurransedyktig pris, har mulighet til å starte opp i januar, og har gjort omfattende undersøkelser og lagt frem et detaljert tilbud på helt nye heiser, samt fjerning av alle slagdørene, som er en av de store utgiftene ved vedlikehold. Dette er ikke bare en oppgradering, men en totalrenovering, noe som vi i Styret mener er den eneste riktige investeringen inn i fremtiden.

I tillegg til tilbudet fra Otis på 4,2 MNOK, er det hensiktsmessig å bytte branndørene ut til trappeløpet i hver etasje, da disse er gamle og ikke oppfyller krav til branndører på noen som helst måte, verken i form av brennbart materiale eller for å være flamme og røyktette. Når de først jobber på stedet vil det spare store summer i arbeid og prosjektering. Dette vil utgjøre en ca sum på 100k totalt. Da er vi oppe i 4,3 MNOK.

Sandberg anbefaler oss å ta opp lån med slingeringsmonn på et slikt stort prosjekt, så derfor ønsker vi å ta opp lån på 4,5 MNOK og heller ha noe å gå på enn motsatt.

Vi jobber med å få på plass et konkret lån, men følgende regnestykker foreligger på et lån på 4,5 mill. Over 30 år vil det utgjøre et årlig avdrag på 142.000 kr. Og en totalsum på 300.000 kr i renter og fradrag. Dersom vi øker felleskostnadene med 13% fra slik det er i dag, vil dette dekke denne summen i seg selv.

---

*Forslag til vedtak:*

Styret får mandat til å ta opp et lån på 4,5 MNOK fra sameiets bank til utbedring av heis og branndører.

---

## 5b. Innkommet sak: Øke fellesutgifter med 15 %

*Forslagsstiller: Styret*

Vi ønsker å øke fellesutgiftene med 15 % fra 1. januar 2023. Dette vil øke inntektene slik at vi står sterkere til å kunne dekke uforutsette utgifter som måtte komme i årene fremover, i tillegg til at dette vil i seg selv dekke renter og avdrag på heislånet.

Eksempel: En leilighet på 28 kvm betaler nå 1771 kr i mnd. Ganger vi dette med 15 %, vil det bli 2037 kr i mnd. Altså en månedlig økning på 266 kr. Dette vil være relativt små utgifter per enhet, men utgjøre en markant forskjell med tanke på nedbetaling av lånet.

---

*Forslag til vedtak:*

Sameiermøtet godkjenner at fellesutgiftene økes med 15 % med virkning fra 1. januar 2023.

---

## 5c. Innkommet sak: Omregulere deler av fellesarealet til boenheter

*Forslagsstiller: Styret*

Sameiet er privilegert med store fellesområder, særlig i etasje U, der vi har store lokaler som brukes til vaskeri, som utgjør tre store rom. I tillegg har vi et stort område som utgjør sykkel, rullestol og hagebod.

Når vi ser på disse arealene er det klart at vi er privilegert, men når vi ser nærmere på kvadratmeterprisen i området her og interesse for kjøp av leiligheter i sameiet, så er det nærmest råflott at vi har satt av så mye areal som i utgangspunktet bare er en luksus vi er vant med.

Vaskeriet består av tre relativt store rom med store vinduer og mye lys. Her er det etter all sannsynlighet mulig å omregulere lokalene til boliger. Det er akkurat samme etasjebeligheten i bygget som barnehagen har. Her kunne man i prinsippet laget to mindre leiligheter, som er på lik størrelse med leilighetene i Sameiet på 28 kvm. Halverer man attpåtil sykkelboden vil man ha

mye areal å gå på for to boenheter. Det var regnskapsfører Sandberg som begynte å leke med tanken, og når vi ser på hvilke muligheter vi har så er det interessant.

Det er flere måter å gjøre dette på, men det som kanskje er den tryggeste og raskeste løsningen er å få godkjenning til omregulering og så selge arealet til en utbygger som tar seg av dette videre og står som ansvarlig. Dersom vi får til å bygge to leiligheter her vil det egentlig dekke hele heislånet vårt i et jafs.

#### *Hva med vaskeriet?*

Som sagt er vi også privilegert med forholdsvis store fellesarealer også i kjelleren. I de fleste sameier er vaskeriet i et mindre rom i kjelleren. Det er også mulig her. Vi har blant annet et forholdsvis stort rom der varmtvannstankene står som både har vindu og som er stort og enkelt lar seg gjøre om til vaskerom. Dette ligger inn til venstre når man kommer inn til bodene (ved hovedtavlerommet). Det er også mulig å kunne ta ytterligere en del av sykkelboden til vaskerom. Her finnes det to gode lokasjoner som vil fungere praktisk for alle beboere.

#### *Hva med sykkelboden?*

Alt hageutstyret som står her kan vi flytte ned i det gamle søppelrommet i kjelleren som pr i dag kun inneholder et gammelt arkiv. Styret disponerer også en vanlig bod i kjelleren med plass til slikt utstyr.

Når det gjelder sykler avhenger det av hvor stor del av sykkelboden vi eventuelt spiser av. Det som kan være en løsning er å benytte uteparkeringen for sykler bak blokka. Her er det god plass, det er tak over, og vi kan sette opp et gjerde med en port som gjør at man må bruke nøkkelbrikken for å komme inn, slik at syklene står trygt.

Når det gjelder rullestoler så er det kun tre beboere som har sine rullestoler i boden. Disse foreslår vi at får prioritert plass i det nye arealet sykkelboden utgjør. Samt at annen prioritet er eventuelle barnevogner og sykler. Det er også mulig å lage en barnevognparkering i kjelleren, f.eks. under trappen eller i det gamle søppelrommet.

Det er mange muligheter, men når vi ser på det store arealet både vaskeriet og sykkelboden i dag utgjør, og hvor lite effektivisert disse lokalene faktisk er, så har vi muligheter for millioninntekter ved å tenke nytt og gjøre en omorganisering.

---

#### *Forslag til vedtak:*

Sameiermøtet godkjenner at Styret kan starte arbeidet med å søke om en bruksendring av nevnte lokaler, innhente anbud fra utbyggerfirmaer og utføre den omorganiseringen/forflytning av vaskeri og sykkelbod som er nødvendig.

---