

NORIAN

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



SAMEIET STORTINGSGATA 2

MANDAG 05.03.2021
KL. 18.00

Digitalt møte med
etterfølgende skriftlig avstemming

INFORMASJON OM DIGITALT MØTE OG SKRIFTLIG AVSTEMMING

Grunnet situasjonen med covid-19 og myndighetenes restriksjoner for møtevirksomhet, har styret besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen vil gjennomføres digitalt med etterfølgende skriftlig stemmegivning.

Ordningen er istandsatt og håndteres av forretningsfører NORIAN i samarbeid med styret. Styret ber om forståelse for situasjonen og hensynet til å verne beboerne fra smitterisiko.

DIGITALT MØTE

Under det digitale møtet vil sakene i innkallingen bli presentert nærmere og eventuelle spørsmål bli besvart. Samtlige eiere vil i god tid før det digitale møtet motta en epost med nærmere informasjon om hvordan du logger deg inn og deltar på møtet.

Det er frivillig å delta på det digitale møtet, da man uavhengig av deltakelse kan avgi sin stemme skriftlig i etterkant av møtet i henhold til de frister som fremgår av innkallingen.

Dersom man har spørsmål til saker i innkallingen, men ikke kan eller ønsker å delta på det digitale møtet, oppfordres man til å ta kontakt direkte med styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenken du har fått tilsendt per epost eller via stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er én uke etter avslutningen av det digitale møtet. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon/andel.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til det fremsatte forslaget til vedtak.

Digitalt via vedlagt lenke:

Stem via lenken i eposten med innkallingen. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Skriftlig via post eller scannet stemmeseddel:

Fyll ut vedlagte stemmeseddel og send inn via ordinær post eller returner den scannet via epost. Ved ordinær postgang må poststempelet være fra senest samme dag som fristen for avstemming går ut.

Til eiere i Sameiet Stortingsgata 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 05.03.2021

Tidspunkt: 18.00

Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams. Etterfølgende skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema eller benytt stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.

Åpent for skriftlig avstemming: 05.03.2021 til og med 12.03.2021 kl. 23.30

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Erlend Glad.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Erlend Glad.

Som protokollvitne foreslås Ola Nordmann.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Det foreslås at innkomne skriftlige stemmer registreres som antall stemmeberettigede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2020

Styrets årsrapport for 2020 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport for 2020 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Årsregnskapet for 2020 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2020 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2021

Styrets budsjett for 2021 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett for 2021 tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 25.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Erlend Glad	På valg: 2021
Styremedlem	Ola Nordmann	På valg: 2021
Styremedlem	Heidi Hansen	På valg: 2021

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Erlend Glad stiller til valg som styreleder for to år.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Ola Nordmann stiller til valg som styremedlem for to år.
Heidi Hansen stiller til valg som styremedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Rehabilitering av takene i sameiet

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Innledning:

Styret i sameiet engasjerte våren 2016 Bygghuset AS til å utrede kostnader og kostnadskonsekvenser ved en mulig rehabilitering av sameiets tak. Tilstanden på takene i ble også vurdert nærmere under Bygghuset sine befaringer i forbindelse med kartlegging av sameiets bygningsmasse og utforming av vedlikeholdsplan.

Sameiet har de siste årene opplevd flere lekkasjer fra taket ned i underliggende leiligheter. Skader som følge av utette tak er ikke dekningsmessige etter sameiets bygningsforsikring. Dette er en uholdbar situasjon for sameiet, som dermed vil kunne komme i den situasjon at det oppstår omfattende skader som sameiet ikke er forsikret mot.

Sameiet har i løpet av årene foretatt en rekke reparasjoner av smålekkasjer på takene. Det er imidlertid mange år siden det ble foretatt en total rehabilitering av disse takene. På bakgrunn av de konkrete lekkasjene som har oppstått og alderen på takfolien, er det nødvendig med en større rehabilitering av takene. Takene er en særdeles viktig del av bygningsmassen som må være intakt og tett.

Bygghuset AS ble kontaktet for å bistå styret med å utarbeide et tilbudsmaterialet som så skulle sendes ut på et anbud. Kostnadsutregningen er basert på innkomne tilbud, et nært samarbeid med styret og forretningsfører NORIAN.

Tilstand:

Den tekniske tilstanden på takene går mye på at det er utført flekkvis utbedring over flere år, og at størstedelen av takfolien er fra forrige omteking på 1980-tallet. Folien bærer preg av slitasje over flere år og dette gjenspeiler seg med at normal levealder på slik type folie er på ca. 20-25 år. Takfolien står flere steder som en trampoline pga. store ytre påkjenninger.



Dagens piper fremstår med normal aldersslitasje iht. levetid, men pipene har enkelte områder med fug som har forvitret og tegl som har sprukket.



Baldakiner/ inngangstak bærer preg av fuktgjennomtrengning pga. av feil fall på tak og tette utkast.



Når det gjelder den delen av tilstanden som går mer på funksjonalitet, er dette forhold som tilkomst og vedlikehold, fortrinnsvis som en følge av at det er utrygt å utføre arbeider på takene.

Tiltak:

- Omtekking av alle tak
- Utbedring av gesims
- Bytte fra innstikksluk til tette sammenkoblede sluk
- Utskiftning av alle beslag
- Reparasjon av teglpiper
- Helteking av piper
- Videoinspeksjon av teglpiper
- Videoinspeksjon av sluk inkl. ev. spyling av rørstammer.
- Nye loftsluker med automatisk røykåpner og sentral
- Etablere ny tilkomst til tak via trappeoppgang
- Etablere fremtidig taksikring
- Ombygging av fall på baldakiner, inkl. ny tekking, beslag og større dimensjon på utkast

Anbudskonkurranse:

Bygghuset AS har bistått sameiet i forbindelse med prosjektet, og har utarbeidet anbudsgrunnlag og etterarbeid overfor entreprenører. Tre ulike entreprenører sa seg villig til å inngi tilbud på arbeidet, og sameiet mottok til slutt konkrete tilbud fra to ulike entreprenører.

Med bakgrunn i de innkomne tilbud, sammenlignbare priser etter korreksjoner og helhetsinntrykk av tilbudene for øvrig, har Bygghuset innstilt på firmaet Blikkenslagerverkstedet AS for videre kontraktsforhandlinger.

Prosjektkostnad er budsjettert til totalt kr. 5 577 500.

Entreprenørens løsninger følger forslagene som er beskrevet i tilbudsmaterialet, og er den rimeligste tilbyder for de beskrevne arbeider. Tilbyder har tilbudt å utføre arbeidene i løpet av totalt 150 arbeidsdager (inkl. samtlige opsjoner i kontrollsummasjon).

Styret er informert om all korrespondanse med Bygghuset i denne forbindelse, herunder også nærmere dokumentasjon og beregninger for prosjektet. Samtlige i styret har gitt sin tilslutning til anbefalingen fra Bygghuset.

Økonomi:

Total investering for de aktuelle tiltakene er beregnet ut fra innhentede priser etter en anbudskonkurranse. Kostnadene inneholder de kostnader som normalt kan forventes å påløpe i et slikt prosjekt.

NORIAN har på bakgrunn av kostnadene og sameiets økonomi, foretatt en likviditetsanalyse for å vurdere nødvendige justeringer av fellesutgiftene. Kopi av likviditetsanalyse følger vedlagt som vedlegg 1.

Vedlegg 1: Likviditetsanalyse fra NORIAN

Av likviditetsanalysen følger tre alternative finansieringsmodeller. Styret går inn for at man benytter en modell der man benytter deler av sameiets oppsparte egenkapital og finansierer resterende kostnader gjennom nytt låneopptak. Det vises til det som i likviditetsanalysen er betegnet som «Mellomløsning».

Styret anser dette som en forsvarlig og hensiktsmessig økonomistyring i sameiet, da det er på det rene at det også vil komme andre betydelige vedlikeholdskostnader i tiden fremover.

Den foreslåtte modellen har følgende konsekvenser:

Løpetid nytt lån:	30 år	
Prosjektkostnad:	kr	5 577 500
Finanskostnader:	kr	54 083
Total prosjektkostnad:	kr	5 631 583
Bruk av oppstarte midler (ca.):	kr	1 600 000
Estimert låneopptak rehabilitering:	kr	4 000 000
Økning i felleskostn. pr 01.07.2017:	13 %	
Økning i felleskostn. 3 %	01.01.2021	
- inflasjonsjustering	01.01.2022	

Det er ved beregningen forutsatt en rentesats på 2,95 % p.a. for lån. En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 1 % for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i likviditetsanalysen.

I den etterfølgende tabellen er husleieutviklingen for et representativt utvalg leiligheter presentert.

Dagens nivå felleskostnader (grunnleie)		Nivå etter 01.07.17		Økning i kroner	
kr	1 305	kr	1 475	kr	170
kr	2 138	kr	2 416	kr	278
kr	2 187	kr	2 471	kr	284
kr	2 494	kr	2 818	kr	324
kr	2 554	kr	2 886	kr	332

Vedlikehold av sameiets bygningsmasse er en av styrets aller viktigste oppgaver. Manglende vedlikehold av bygningsmassen vil resultere i et økonomisk tap for andelseierne.

Det kreves i utgangspunktet ikke vedtak på årsmøtet for å igangsette vanlig og nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, jf. eierseksjonsloven § 57 og § 49. Den foreslåtte rehabiliteringen kan i utgangspunktet vedtas av styret ved styrevedtak.

Styret ønsker imidlertid å informere nærmere om situasjonen og planene for utbedring. I tillegg ser styret det som hensiktsmessig at rehabiliteringen bygger på et demokratisk vedtak. Det kreves kun simpelt flertall for vedtak om rehabilitering.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om gjennomføring av rehabilitering av tak m.m. i sameiet iht. ovennevnte prosjektbudsjett. Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån i denne forbindelse på opptil kr. 4.000.000,-.

7.2. Kjøp av loftsareal

Forslagsstiller: Hans Hansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

I forbindelse med mulig ombygging av leilighet i sameiet, søker jeg om å få innlemme deler av loftet over egen leilighet (ca. 20 m2). Se vedlagt illustrasjon av det aktuelle arealet. Dette vil jeg kompensere sameiet for.

Det aktuelle arealet ligger rett ovenfor leiligheten i den øverste etasjen, og det er i praksis ingen andre som kan bruke dette arealet eller ha noe glede av det.

Jeg har fått en takstmann til å vurdere verdien på arealet, og han anslår denne til å være kr 5.000,- pr m2. Se vedlagt verdivurdering fra takstmann.

For å tilby sameiet en god pris foreslår jeg en pris på kr. 10.000,- pr m2.

I tillegg vil jeg dekke kostnader ved evt. flytting av sikringsskap og radiator.

Jeg håper på en positiv respons på søknaden.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner salg av 20 kvm loftsareal som er markert i vedlegg 1 for en salgsum på kr. 10 000 pr m2. totalt kr. 200 000,-.

Styrets saksfremstilling:

Styret er positive til saksfremstillers forslag om kjøp av loftsareal, men mener at kr. 15.000,- pr. m2 er en mer riktig pris for det aktuelle arealet. Dette er basert på vurdering fra takstmann som styret har kontaktet, se vedlagt verdivurdering.

I tillegg mener styret, på bakgrunn av innspill fra forretningsfører NORIAN, at det er ryddig at det inngås en formell utbyggingskontrakt som inneholder bestemmelser om en rekke avgjørende forhold.

Styret gjør for øvrig oppmerksom på at et vedtak om salg av det aktuelle loftsarealet krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner salg av 20 kvm loftsareal som er markert i vedlegg 1 for en salgsum på kr. 15 000 pr m2. totalt kr. 300 000,-.

Årsmøtet gir styret fullmakt til (med juridisk bistand) å utarbeide og inngå en formell utbyggingsavtale med seksjonseier som skal minimum inneholde bestemmelser om følgende:

- *Kjøpesum og oppgjør*
- *Kontraktsforholdets gjenstand (tydelig angivelse av det areal som kjøpes)*
- *Endring av sameiebrøk og betaling av felleskostnader grunnet utvidelse av seksjonen*
- *Seksjonseiers ansvar for alle kostnader og bygningsmessige krav ifm. utbyggingen*
- *Sameiets mulighet til å kontrollere utbyggingen under og etter ferdigstillelse*
- *Regler ifm. arbeidstider og støy*
- *Fastsatte frister og tidsperiode for utførelse og ferdigstillelse av utbyggingen*
- *Seksjonseiers ansvar og krav om forsikring i prosjektet*
- *Bestemmelser om fremtidig vedlikeholdsplikt for utbygget areal, terrasse o.l.*
- *Bestemmelser om konsekvenser ved eventuelt mislighold fra seksjonseiers side*

STEMMESEDDEL TIL ÅRSMØTE 2021

Registrering av stemmegiver*

Ditt navn _____

Sameie/BRL/AS _____

Andel/Seksjon/Aksje _____ **Leilighetsnr. _____

Epost _____

*Eventuell fullmakt må vedlegges stemmeskjemaet ved innsending.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Sett kryss under det valget du ønsker å stemme i sakene:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

1.3. Registrering av fremmøtte

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

1.4. Godkjenning av innkalling og måten møtet gjennomføres på

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2020

Styrets årsrapport for 2020 følger vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til etterretning.

Avstemming:

Styrets årsrapport tas kun til etterretning, og det stemmes derfor ikke over saken.

3. ÅRSREGNSKAP 2020

Årsregnskapet for 2020 følger vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Avstemming:

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

4. BUDSJETT 2021

Budsjett for 2021 følger vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

Avstemming:

Styrets budsjett tas kun til etterretning, og det stemmes derfor ikke over saken.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 25.000,- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

Avstemming:

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se innkallingen for oversikt over foreslåtte kandidater til avstemming.

Styreleder

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

Styremedlemmer

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Rehabilitering av takene i sameiet

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Se innkallingen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om gjennomføring av rehabilitering av tak m.m. i sameiet iht. ovennevnte prosjektbudsjett. Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån i denne forbindelse på opptil kr. 4.000.000,-.

Avstemming:

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

7.2. Kjøp av loftsareal

Forslagsstiller: Hans Hansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner salg av 20 kvm loftsareal som er markert i vedlegg 1 for en salgsum på kr. 10 000 pr m2. totalt kr. 200 000,-.

Styrets saksfremstilling:

Se innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner salg av 20 kvm loftsareal som er markert i vedlegg 1 for en salgsum på kr. 15 000 pr m2. totalt kr. 300 000,-.

Årsmøtet gir styret fullmakt til (med juridisk bistand) å utarbeide og inngå en formell utbyggingsavtale med seksjonseier som skal minimum inneholde bestemmelser om følgende:

- Kjøpesum og oppgjør
- Kontraktsforholdets gjenstand (tydelig angivelse av det areal som kjøpes)
- Endring av sameiebrøk og betaling av felleskostnader grunnet utvidelse av seksjonen
- Seksjonseiers ansvar for alle kostnader og bygningsmessige krav ifm. utbyggingen
- Sameiets mulighet til å kontrollere utbyggingen under og etter ferdigstillelse
- Regler ifm. arbeidstider og støy
- Fastsatte frister og tidsperiode for utførelse og ferdigstillelse av utbyggingen
- Seksjonseiers ansvar og krav om forsikring i prosjektet
- Bestemmelser om fremtidig vedlikeholdsplikt for utbygget areal, terrasse o.l.
- Bestemmelser om konsekvenser ved eventuelt mislighold fra seksjonseiers side

Avstemming:

Jeg stemmer for forslagsstillers forslag	Jeg stemmer for styrets forslag	Jeg avstår fra å stemme

STEMMESEDDEL SENDES TIL:

**Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104, Oslo**

Stemmeseddelen kan også scannes og sendes til epostadressen du mottok innkallingen fra.

Husk at eventuell fullmakt må vedlegges dersom noen skal avgi stemme på dine vegne.

FULLMAKTSSKJEMA

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

*Medeiers navn _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____

**Leilighetsnr. _____

Epost _____

Dato _____

Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg i årsmøte 05.03.2021.

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Tlf. _____