

Protokoll til årsmøte 2024 for Det Rivertzsche Sameiet

Organisasjonsnummer: 993529346

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 17:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 33

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Per Christian Rogdar

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende beboere valgt.

✓ Vedtatt. Kari Ane Golf og Annette Wisløff ble valgt som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 210 000 kr.

Styret etterbetales for arbeidet som er langt ned siden sist årsmøte. Beløpet deler styret selv mellom seg.

Sammenlignet med andre sameier og borettslag tar styret ut et lavt honorar. Et gjennomsnittlig styrehonorar ligger på ca. 1500 kroner per bolig i følge en undersøkelse gjort av OBOS i 2020. Det er allikevel styrets oppfattelse at beløpet er riktig for den jobben som er lagt ned, og at styret avlastes godt av driftsleder.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 210 000 kr.

✓ Vedtatt.

7. Omfordeling av kostnader ved trappevask

De aller fleste utgiftene sameiet har i dag fordeles over sameiebrøken. Det vil si at hvor stor andel man eier utgjør hvor stor del av utgiftene man betaler. Små leiligheter har lavere felleskostnader en store leiligheter.

Vi har i dag to unntak fra denne fordelingsnøkkelen. Den første er bredbånd. Den fordeles likt på alle enhetene fordi man mottar den samme tjenesten uansett leilighetsstørrelse, og det har ikke noe å si for fellesskapet om det er fire eller en person som ser TV i naboileiligheten.

Den andre utgiftsposten som fordeles likt er trappevask, med 85 kroner måneden. Bakgrunnen for at det er gjort på denne måten er ikke dagens styre sikker på. Vi ønsker å gå bort fra denne løsningen, og heller fordele denne kostnaden på samme måte som resten av utgiftene i sameiet.

Styret mener det er sannsynlig at større leiligheter genererer et større behov for vask av fellesarealer en mindre leiligheter, hvor det i snitt bor færre personer.

Det er også varierende hvor stort vaskebehovet er i perioder, og utgiftens størrelse vil kunne variere.

Forslag til vedtak:

Utgifter til trappevask skal fordeles mellom seksjonseierne i tråd med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. Egen post for trappevask fjernes fra husleiegiroene og bakes inn i sameiets felleskostnader på lik linje med øvrige driftskostnader.

✓ Vedtatt. 72 stemmer for, 25 stemmer mot.

8. Ekstraordinære innskudd for nedbetaling av sameiets lån – forslag om kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere

Bakgrunn for forslaget

I forbindelse med renovering av sameiets tak og piper har sameiet opparbeidet seg et lån i OBOS-banken på i underkant av 52 millioner kroner. Et sameie har dårligere rentebetingelser en privatkunder og borettslag, og vi har i dag en rente på omtrent 7 %.

Lånets størrelse gjør at sameiets økonomi og spillrom for daglig drift, nødvendige utbedringer og oppgraderinger begrenses. Store deler av innbetalte felleskostnader går med til nedbetaling av renter og avdrag på lån, og sameiet står dårlig rustet dersom det blir behov for utbedringer av bygningsmassen. Noe som er sannsynlig med tanke på byggenes alder.

På årsmøtet i 2023 ble det fremlagt et forslag om at styret skulle finne alternativer for at seksjonseierne skulle kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Dette har også vært motivasjonen bak forslaget styret nå legger fram.

Styret har undersøkt flere aktuelle muligheter for nedbetaling. Løsninger som gjør at enkelte betaler ned sin andel, og andre ikke gjør det, er kompliserte og meget kostbare for et sameie. Disse ordningene er bedre egnet for andre eieformer.

Styret sendte ut et skriv i desember 2023 der vi orienterte om flere alternativer. Styret ba om innspill til dette og vi fikk ca. 15 tilbakemeldinger, de var sprikende. Ut i fra disse tilbakemeldingene og det vi vet fra å snakke med seksjonseiere er at det er ulikt hva de enkelte ønsker.

Etter å ha vurdert flere alternativer har vi landet på at en felles ekstraordinær nedbetalingsplan er det som vil tjene sameiet best. Styrets mener selv at vi har lagt oss på en moderat linje, men at vi samtidig tar ansvar for den byrden dette lånet er for sameiet.

Løsning

Styret ønsker å nedbetale halvparten av sameiets lån gjennom innhenting av kapital fra sameiere. Dette ønsker vi å gjøre over en periode på to år, med fire avdrag i året, og totalt åtte avdrag til sammen.

Eksempler på seksjoner

For å utdype nærmere hva dette betyr for de enkelte sameierne har vi satt opp noen eksempler under. Tallene er fra april 2024.

- En seksjon på 47 kvm har en fellesgjeld på 135 838 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 67 919 kr, slik at de 8 terminbeløpene hver vil bli på 8 490 kr.
- En seksjon på 67 kvm har en fellesgjeld på 193 641 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 96 821 kr og terminbeløpene vil bli på 12 103 kr.
- En seksjon på 74 kvm har en fellesgjeld på 213 872 kr. Det foreslås at beløpet som skal nedbetales er 106 936 kr, og terminbeløpene vil bli på 13 367 kr.

Hvis du har noen spørsmål til styret angående denne saken så kan de gjerne tas på mail i forkant av årsmøtet også. Spesielt om det er spørsmål som krever at styret gjør undersøkelser eller henter frem tall.

Forslag til vedtak:

Alle seksjonseiere i Det Rivertzske Sameiet skal i løpet av 2025 og 2026 nedbetale 50% av egen seksjons andel av sameiets felles lån pr 31.12.2024. Nedbetalingen skal innbetales over 8 like store terminer fordelt jevnt over toårsperioden. Styret krever inn pengene med hjelp av OBOS Eiendomsforvaltning. Manglende eller for sen innbetaling av terminbeløp vil belastes seksjonseier med morarenter fra forfall og til betaling skjer.

✓ Vedtatt. 70 stemmer for, 17 stemmer mot forslaget.

9. Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges:

- Styreleder for 2 år
- Styremedlem for 2 år
- Varamedlem for 1 år

Ingen nye kandidater har meldt seg, og sittende kandidater stiller til gjenvalg.

Innstilling

Det er styrets opplevelse at dagens styre fungerer godt. Antallet medlemmer og sammensetningen er tilpasset den arbeidsmengden styret har i dag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Oda Regine Næristorp

Følgende stilte til valg:

Oda Regine Næristorp

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Christian Rogdar

Følgende stilte til valg:

Per Christian Rogdar

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Følgende stilte til valg:

Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Protokollen er signert av:

Per Christian Rogdar /S

Bendik Hoff Hjort /S

Kari Ane Golf /S

Annette Wisløff /S