

Protokoll til årsmøte 2022 for Konfektfabrikken 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 911990245

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 16:00 til 30. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **49**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Robin Idland Krüger og Lise Merethe Gran.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **48**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **45**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har ikke vært justert på sju år, og ligger lavt i forhold til sameier på samme størrelse som Konfektfabrikken 1.

Styrearbeidet har vært svært omfattende det siste året med flere større prosjekt, og styrets medlemmer har i lange perioder brukt mange timer daglig på styrearbeid. Honoraret bør ligge på et nivå som gir rimelig kompensasjon for arbeidet som utføres.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 125 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bård Espen Hansen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bård Espen Hansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Benedicte Fjellanger (42 stemmer)

Fredrik Millstein (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Benedicte Fjellanger

Fredrik Millstein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stine Elise Hollerud (41 stemmer)

Sondre Sandmo Ånesland (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stine Elise Hollerud

Sondre Sandmo Ånesland

6. Sammenlåing av sameiene i Konfektfabrikken

Styret viser til tidligere informasjon om eventuell sammenslåing av boligsameiene Konfektfabrikken 1, Konfektfabrikken 2, Konfektfabrikken 3 og Konfektfabrikken 4.

En utredning gjennomført av advokatfirma Dalan konkluderer med at det vil være enkelt å fusjonere sameiene.

- Ingen av sameiene har gjeld eller nevneverdig formue.
- Det foreligger ikke tinglysninger som kompliserer sammenslåing.
- Driftskostnadene er på samme nivå i alle sameiene.
- Vedlikeholdsbehovet er tilnærmet likt i de fire boligblokkene.

Hvorfor sammenslåing

Hensikten med sammenslåing er å redusere kostnader og forenkle administrasjon. Det vil være betydelig å spare på felles forretningsføring og samkjøring av separate avtaler med tjenesteleverandører. Et sammenslått sameie med ett beslutningsdyktig styre vil bli enda viktigere i årene fremover i takt med økende vedlikeholdsbehov, hvilket vil kreve ytterligere praktisk og økonomisk koordinering av felles prosjekter.

Det kreves 2/3 flertall blant de som stiller på årsmøtet for å vedta sammenslåing. Dersom det besluttes, vil prosessen ta anslagsvis seks til ni måneder.

Kostnader

Det vil påløpe en engangskostnad for den praktiske gjennomføringen av sammenslåingen, anslått til ca. 165 000 kroner fordelt på de fire eksisterende sameiene. Det dreier seg om:

- 52 500 - 105 000 for 15-30 timer juridisk bistand a kr. 3500 inkl. mva.
- 60 000 i ulike gebyrer til Oslo kommune og Statens kartverk.

Fellesutgifter

I dag er det forskjell på hvor høye månedlige fellesutgifter sameiene innkrever. Det skyldes ulik grad av sparing, ikke at noen har høyere driftskostnader enn andre. Noen av sameiene driftes med underskudd, som dekkes med midler fra sparekonto. Sameiene med høyere månedlige innkrevde fellesutgifter går med overskudd, og midler avsettes

til vedlikehold for å unngå å havne i en situasjon der man vil måtte kalle inn kapital fra eierne.

Sameiene som pr. nå krever inn minst vil uavhengig av sammenslåing måtte øke fellesutgiftene, for med vedvarende høye energipriser tømmes sparekontoen raskt. Konfektfabrikken 1 drifter i pluss, og en eventuell sammenslåing vil ikke medføre at det innkreves høyere fellesutgifter.

Eiere av flere enn to seksjoner

Enkelte eier seksjoner i flere av de nåværende sameiene. Noen vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet. Dette kan synes som i strid med eierseksjonsloven, som setter en begrensning på to. OBOS' jurister fastslår imidlertid at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie flere enn to seksjoner i det nye sameiet når det skjer som følge av sammenslåing.

Nye vedtekter

Beslutning om sammenslåing av sameiene medfører at nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet vedtas samtidig. De nye vedtektene er vedlagt saken. Styret oppfordrer sameierne til å gjøre seg kjent med de nye vedtektene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler sameierne å stemme for sammenslåing av de fire eksisterende sameiene i Konfektfabrikken til ett sameie og at eiendommen gbnr 227/185 sammenføres med det sammenslåtte sameiet.

Forslag til vedtak:

Sameiene Konfektfabrikken 1 Sameie (gbnr 227/590), Konfektfabrikken 2 Sameie (gbnr 227/591), Konfektfabrikken 3 Sameie (gbnr 227/592) og Konfektfabrikken 4 Sameie (gbnr 227/593) sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Sameiet Konfektfabrikken. Eiendommen gbnr 227/185 i Oslo kommune (bakgården) skal sammenføres med eiendommen som skal utgjøre Sameiet Konfektfabrikken (gbnr 227/590).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Overføring av kapital til sammenslått sameie

Dersom sammenslåing av sameiene i Konfektfabrikken besluttes, anbefaler styrene i de nåværende sameiene at det overføres til sammen kr. 1 000 000 til det nye

Sameiet Konfektfabrikken for etablering av vedlikeholdsfond. Beløpet fordeles i henhold til eksisterende sameiebrøker, slik:

Konfektfabrikken 1 Sameie: 5807/17879, kr. 324 794

Konfektfabrikken 2 Sameie: 3220/17879, kr. 180 000

Konfektfabrikken 3 Sameie: 4609/17879, kr. 257 788

Konfektfabrikken 4 Sameie: 4234/17879, kr. 237 318

Eventuelt overskytende beløp på konto i de enkelte sameiene utbetales til den enkelte sameier i henhold til eksisterende sameiebrøk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler sameierne å stemme ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Det overføres kr. 324 794 fra Konfektfabrikken 1 til det nye sameiet, Sameiet Konfektfabrikken. Eventuelt overskytende innestående beløp utbetales sameierne i henhold til eksisterende sameiebrøk.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Automatisk døråpner for rullestol i K1 (gule døren)

Fremmet av: Christoffer Næss

Døråpner med bryter fra innsiden og med lås fra utsiden, slik som er ved de andre hoveddørene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler sameierne å stemme ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Tilpasse for rullestol ved hoveddøren til K1 (gule døren)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**

Antall stemmer mot vedtaket: **8**

Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tydeligere display på ringeklokke

Fremmet av: Christoffer Næss

Det kan virke som det er vanskelig for mange som ringer på døren ved porten å se hvilket nr de ringer. Vi får så mange som ringer feil (daglig) at vi må ha ringeklokken skrudd av.

Styrets innstilling

Styret anbefaler sameierne å stemme ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Få et tydeligere og større display.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Styreleder: *Bård Espen Hansen /s/*

Protokollvitne 1: *Robin Idland Krüger /s/*

Protokollvitne 2: *Lise Merethe Gran /s/*

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Bård Espen Hansen Valgt for 2022-2023

Styremedlem: Benedicte Fjellanger Valgt for 2022-2023

Styremedlem: Fredrik Hafstad Millstein Valgt for 2022-2023

Styremedlem: Stine Marit Sundsbø Hollerud Valgt for 2022-2023

Styremedlem: Sondre Sandmo Ånesland Valgt for 2022-2023



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470445505

Dokument

7214 Konfektfabrikken 1 Sameie - protokoll 2022
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2022-05-31 11:01:15 CEST (+0200) av Robin Horgheim (RH)
Ferdigstilt den 2022-05-31 11:07:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Robin Horgheim (RH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
robin.horgheim@obos.no
+4793291821

Signerende parter

Bård Espen Hansen (BEH)
Styreleder
+4741423303
Signert 2022-05-31 11:05:10 CEST (+0200)

Robin Idland Krüger (RIK)
Protokollvitne 1
+4797044131
Signert 2022-05-31 11:03:46 CEST (+0200)

Lise Merethe Gran (LMG)
Protokollvitne 2
+4791321913
Signert 2022-05-31 11:07:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

