

# Ekstraordinært årsmøte



**Tyrikollen**  
BOLIGSAMEIE

**Til sameierne i Tyrikollen boligsameie**

**Bøler, 02.10.2019**

Styret takker for en bra sommerfest og høstdugnad og inviterer til ekstraordinært årsmøte.

Minner også om julegrantenning søndag 1. desember kl 18 bak vaskeriet.

Invitasjonen til ekstraordinært årsmøte kommer i anledning sameiets kommende kostnader som følge av nødvendig vedlikehold samt nødvendige justeringer knyttet til våre parkeringsplasser.

## **INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2019**

Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte i Tyrikollen Boligsameie

**Sted: Studiesenteret, Ulsrud videregående skole i underetasjen i B-blokken: Inngang B, ned trappen, rett fram og inn korridor til venstre.**

**Tid: Mandag 11.11.2015 kl. 19:00**

Frist for eventuelle andre innkomne saker til møtet settes til mandag 21. oktober.

Saker sendes styret@tyrikollen.no eller legges i postkassen til Maurtvedt, Bølerbakken 15E.

**Til behandling foreligger:**

- 1. Konstituering**
- 2. Orientering om kommende investeringer i sameiet**
- 3. Husordensregler og avtale for sameiets parkeringsplasser**
- 4. Vedtak om økt pris for sameiets parkeringsplasser**
- 5. Vedtak om økte felleskostnader**
- 6. Innkomne saker**

### **1. Konstituering**

- a) Valg av møteleder, referent, 2 til tellekorps og 2 protokollvitner
- b) Stemmeberettigede deltagere
- c) Godkjenning av forretningsorden
- d) Godkjenning av innkalling og sakliste og vedtak om at møtet er lovlig satt

### **Forretningsorden**

- Det åpnes for skriftlig endringsforslag på vedtak mens sakene debatteres.
- Endringsforslag skal leveres ordstyrerbordet skriftlig før møteleder setter strek for debatten.
- For å be om innlegg rekker en opp hånda med en finger opp, svarreplikk med to fingre. Det åpnes for to svarreplikker. Møteleder kan begrense taletid dersom behov.

# Ekstraordinært årsmøte



**Tyrikollen**  
BOLIGSAM EIE

## 2. Orientering om kommende investeringer i sameiet

Styret har gått gjennom tilstandsvurderingen fra 2013

([www.tyrikollen.no/index.php/2013/10/24/tilstandsvurdering-2013-med-pafolgende-fuktmalinger/](http://www.tyrikollen.no/index.php/2013/10/24/tilstandsvurdering-2013-med-pafolgende-fuktmalinger/)) og komplettert listen med styrets egne punkter og egne vurderinger av hva som vil være nødvendig vedlikehold og satt dette i sammenheng med sameiets totale økonomiske situasjon.

Vi presiserer at tiltakene nedenfor ikke er hverken detaljplanlagt eller endelig besluttet. Dette er tiltak vi anser det vil være nødvendig å gjennomføre fremover for å sikre boligverdien i sameiet vårt og som vi må begynne å forberede oss på å gjennomføre.

Tiltak	Beskrivelse og styrets vurdering	Når (Forslag) / prioritet	Estimert kostnad
<b>Felles brannvarslingsanlegg</b>	Styret legger frem resultatene av brannvernundersøkelsen presentert på sameiets facebookside på møtet. Det er ikke lovkrav om felles brannvarsling for vårt sameie, men det er krav om at vi jobber systematisk med brannforebygging i hht Forskrift om brannforebygging (FOB) og internkontrollforskriften (IKF).		Ingen
<b>Ny gressklipper</b>	Sameiets gressklipper er fra 2003. Antatt levetid er 20 år, men den kan havarere / ha redusert driftsstabilitet i årene som kommer. Det kan være hensiktsmessig å ha handlingsrom for å kjøpe en ny ved behov.	2023  Ved behov.	40 000,-
<b>Takfornyng</b>	Sameiets tak ble skiftet rundt 1995-2001. Vi observerer en god del mose på takene det er ikke utført inspeksjon nylig. Takstein uten vedlikehold har normalt rundt 20 års levetid. En kan påføre en impregnering som livsforlengende (og forskjønnende) tiltak jf artikkel på Din side: <a href="https://www.dinside.no/bolig/gammeltak-blir-som-nytt-med-takfornyng/61257413">https://www.dinside.no/bolig/gammeltak-blir-som-nytt-med-takfornyng/61257413</a>  For et slikt tiltak kan en legge til grunn en kostnad på 250,- per kvadratmeter tak + mva. Hver enhet har ca 65 kvadratmeter tak, noe høyere for utbygde enheter.	2021-2025  Nødvendig vedlikehold, bør gjennomføres.	75 boenheter x 65 kvm pr enhet x 250 kr pr kvm + mva ≈ 1 500 000,- inkl mva.  Ca 20 000 pr enhet.
<b>Forkantbord og takrenner.</b>	Ibhm takfornyng bør vi også skifte forkantbord (bordet under takrenna) samt rense/bytte takrenner. Uflidde bord skjemma de fleste av husene.  Styret har innhentet estimater: <ul style="list-style-type: none"><li>• Pris på takrenner med kroker og takfotbeslag: kr. 500,- eks. mva. pr. lm.</li><li>• Pris på utskiftning av vindskier i 2 høyder ferdig grunnet med vindskibeslag inkl. rivning av gamle: kr. 500,- eks. mva. pr. lm.</li></ul>	2021-2025	75 boenheter x ca. 7 m hver side x 2 sider = 1050 m takrenne/ forkantbord.  1050 m x (500 + 180) pr m + mva ≈ 900 000,- inkl mva.

# Ekstraordinært årsmøte



Tyrikollen  
BOLIGSAMMEIE

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pris på utskiftning av forkantbord ifbm. takrenneutskiftning kr. 180,- eks. mva. pr. lm.</li><li>• Der hvor forkantbordene skal skiftes bør det også monteres nye takrenner. Demontering og remontering av gamle takrenner koster nesten det samme.</li><li>• Prisene forutsetter at det er stillaser på stedet.</li></ul>		
<b>Vindskier</b>	<p>Ifbm takfornyning bør vi også skrape og male eller bytte vindskier. Uflidde bord skjemmer mange av husene.</p> <p>Styret har innhentet estimater:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pris på utskiftning av vindskier i 2 høyder ferdig grunnet med vindskibeslag inkl. rivning av gamle: kr. 500,- eks. mva. pr. lm.</li></ul>	2021-2025	<p>Noen hus har flere vindskier pga høydeforskjell, totalt 42 stk, hver er 8 meter.</p> <p>500 pr lm. x 42 stk x 8 meter + mva ≈ 200 000,- inkl mva.</p>
<b>Vindskier på vaskeriet.</b>	Kan skiftes på dugnad eller tas ifbm jobben nevnt over.		Ca. 16 lm á 500,- eks mva ≈ 10 000,- inkl mva.
<b>Pipehatt</b> (kun et lite tak over pipeløpet)	<p>Sameiet har nylig fått montert to pipehatter til 7750,-. Ved infoskriv juni 2019 skrev vi: Som nevnt på sameiermøtet, er det nylig gjort en prøvemontasje av en pipehatt (tak over pipeløpet, ikke skifte av pipebeslag). Vi vil gjerne høre om det er flere som har hatt problemer med fukt/sot som renner rundt feieluke i kjelleren. Send i så fall melding til styret.</p> <p>Styret har mottatt ønske fra kun to beboere til som ønsker pipehatt til tross for tidvis kraftig regn i perioden. Vår anbefaling er å gjennomføre disse to, og for øvrig utsette dette til pipebeslag må tas og gå for pipebeslag med pipehatt.</p>	To gjennomføres på vedlikeholdsbudsjett 2020, resten utsettes	15 000,- inkl mva.
<b>Pipebeslag</b> (hele stålbeslaget rundt pipen)	Sameiet antar å få mer innsikt i tilstand for pipebeslag ved takfornyning. Ingen meldinger om lekkasjer er mottatt, antas å være holdbar noe lenger, men vi bør begynne å spare til å skifte disse.	2023-2028	581 250,- (pris fra pipehatt, har bedt om prisoverslag på dette men ikke fått)
<b>Komplett pipefornyning</b>	Pipene er av relativt god mur-kvalitet, og vi har ikke observert sprekker i selve konstruksjonen hos noen, men skulle det dukke opp problemer må pipeløp fornyes innvendig.	Utsettes	Prisestimater foreligger ikke

# Ekstraordinært årsmøte



Tyrikollen  
BOLIGSAMEIE

<b>Sittebenker</b>	Sameiet har 8 sittebenker, alle av nokså dårlig kvalitet. Styret ønsker å kjøpe 8 nye litt kraftigere benker. Anslagsvis 2500,- pr stk.	Tas over vedlikeholds- budsjett 2020	20 000,-
<b>Gjerder og porter</b>	Styret har gjennomført befaring med gjerdeleverandør og anbefaler utbedring diverse porter og gjerdesegmenter for ca 89 500,- + mva	Tas over vedlikeholds- budsjett 2019	110 085,-
<b>Belysning gang- og stikkveier</b>	OBOS-rapporten 2013 påpeker at det er mørkt ved sameiets stikkveier. For å utbedre dette trengs en belysningsplan og et montasjearbeid. Et estimat kan være 3 strømmålere med skap á 20 000, 10 lyspunkt på hvert tun á 10 000,-, montasjearbeid/anlegg á 10 000,- per punkt.	2021-2028	3 x 20 000,- + 30 x 10 000,- + 30 x 10 000,- = 660 000,-
<b>Lekeplasser</b>	Sameiet har 3 lekeplasser. Utstyret bør oppgraderes til dagens standard, men enkle oppgraderinger kan utføres i mellomtiden/på dugnad. Antatt behov rundt 50 000,- per lekeplass.	2022-2025	150 000,-
<b>Elbillading</b>	Styret har mottatt et fåtall ønsker om elbillading, men har ingen konkrete planer per nå. Det kan være aktuelt å oppgradere parkeringsplassene vi eier med lademuligheter eller ladeplasser langs gatene rundt sameiet, men kostnader for dette er ukjent per nå. Se neste sak.	Utsettes	Ukjent
<b>SUM kjente tiltak</b>	Tiltak til vedlikeholdsbudsjett holdes utenfor.	Lekeplasser Belysning Pipebeslag Takfornyning Takrenner, bord Vindskier	150 000 + 660 000,- + 580 000,- + 1 544 000,- + 900 000,- + 210 000,- = 4 044 000,-
<b>Per boenhet</b>	75 boenheter		= 53 920,-
<b>Per måned</b>	Dersom beløpet fordeles over 5 år 60 mnd		≈ 900,-

Dagens felleskostnad ligger på nøkterne 2 250,- Dette dekker akkurat daglig drift, og sameiet har tidligere lånefinansiert nødvendige tiltak og har betydelig lån. For å sikre midler til nødvendig og verdibevarende vedlikehold fremover, foreslås det å avsette midler. Styret anbefaler en sparetakt som tilsier at tiltakene over kan utføres i løpet av de neste 5 årene. Tiltakene nevnt over utgjør 53 920,- per boenhet. Fordelt over 5 år innebærer det en økning i felleskostnader på 900 kr per måned. Andre økte inntekter som f.eks parkeringsplasser kan komme til fratekk.

Styret konkluderer med at sameiet bør øke sine inntekter for å kunne gjennomføre noe større vedlikeholdsoppgaver fremover. Se også økonomisk rapport per 31. august 2019 som viser et underskudd hittil i år uten ekstraordinære utgifter av særlig størrelse.

Forslag til vedtak:

*Årsmøte tar orienteringen til etterretning*

# Ekstraordinært årsmøte



**Tyrikollen**  
BOLIGSAMEIE

## 3. Instruks for sameiets parkeringsplasser

### Bakgrunn:

- Dagens husordensregler og vedtekter omfatter ikke regler for parkeringsplassene. Enkelte beboere er sågar ukjent med at plassen ligger på sameiets grunn og tilhører sameiet. Styret tolker § 10 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som gis av styret. Det henvises til at styret kan gi en instruks for dette.
- Det er ingen bestemmelser i Eierseksjonsloven som sier noe om hvordan sameiet skal disponere parkeringsplassene ut over §25 om tilrettelegging for elbillading og §26 om tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
- Det er så vidt styret bekjent ingen gjeldende leieavtale mellom den som disponerer parkeringsplassen og sameiet. Fremleie av plassene er ikke regulert.
- Styret vedlikeholder en venteliste på tyrikollen.no, men det er svært lite omløp på plassene.
- Flere beboere har uttrykt ønske om at flere av plassene skal bestykkes med elbil-ladeinfrastruktur. En kan også vurdere å etablere ikke-personlige ladepunkter i gaten.

### Utkast til instruks for parkeringsplasser:

- Parkeringsplassen kan kun benyttes til oppstilling av bil.
- Reparasjoner og vask av kjøretøyer på parkeringsplassen er ikke tillatt.
- Utleieren har ikke ansvar for skade som bilen måtte bli påført når den står parkert.
- Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for gjenstander, søppel og avfall.
- Bilen skal parkeres slik at den skaper minst mulig problemer for andre.
- Det er ikke tillatt å parkere uregistrert bil/ bil uten skilt på parkeringsplassen.
- Parkeringsplassen er forbeholdt eier av en boligseksjon i Tyrikollen. Ved salg av bolig bortfaller retten til parkeringsplass. Leietager plikter å si opp avtalen.
- Det er ikke tillatt å fremleie parkeringsplassen.
- Leieren er selv ansvarlig for snørydding av den parkeringsplassen han disponerer.
- Maks lengde på bilen er 5,5 meter.
- Styret fører venteliste for plassene.
- Leie for parkeringsplassen innkreves av forretningsfører den 1. i hver måned.
- Partene har gjensidig oppsigelsesrett med 1 måneds frist, gjeldende fra den 1. i måneden.

### Forslag til vedtak

- *Beboerne tar instruksjonen til etterretning.*
- *Styret har i hht husordensreglene §10 fullmakt til å endre ordlyd i parkeringsinstruksjonen.*
- *Styret anmodes om å utarbeide en avtale mellom sameiet og leietager av parkeringsplasser. Dersom leietager unnlater å akseptere avtalen frafaller retten til parkeringsplass og styret kan tildele denne til neste på listen.*

# Ekstraordinært årsmøte



**Tyrikollen**  
BOLIGSAMEIE

## 4. Prisøkning for sameiets parkeringsplasser

- Leiepris for parkeringsplassene er 600 kr / år, 22 stk gir en samlet inntekt på 13 200,- pr år.
- Markedspris for plassene er vurdert etter Oslo kommune sin gjeldende pris for beboerparkering å være 3000 kr / år. En leiepris lavere enn dette er i realiteten å la de beboere som disponerer plassene få et subsidiert gode fra de andre beboerne som ikke nyter godt av parkeringsplass.
- Parkeringsplassene skal være et gode for sameiets beboere, men skal ikke subsidieres av andre beboere som ikke nyter godt av tilbudet. Prisen bør derfor justeres i henhold til dette.

Forslag til vedtak

- *Pris for parkeringsplass økes til 3000,- kr per år med virkning fra 01.01.2020.*

## 5. Vedtak om økte felleskostnader

Forutsatt vedtak om økte parkeringsinntekter på  $(3000-600) \times 22 = 52\ 800,-$  tilsvarende rundt 60 kr per boenhet per måned og orienteringen i sak 2 fremmes følgende forslag til vedtak:

- *Som følge av en plan om å gjennomføre nødvendig bygningsmessig vedlikehold neste fem år økes månedlig felleskostnader i Tyrikollen boligsameie med 840,- til 3090,- pr enhet pr mnd md virkning fra 01.01.2020.*

## 6. Innkomne saker

Med vennlig hilsen

Styret i Tyrikollen boligsameie

# Ekstraordinært årsmøte



**Tyrikollen**  
BOLIGSAMEIE

## DELTAGERSEDDER / FULLMAKT

Fyll ut denne siden og lever til ordstyrerbordet ved ankomst.  
Dette er for å slippe opprop og dermed spare tid under møtet.

Navn (med blokkbokstaver) \_\_\_\_\_

Enhetens adresse \_\_\_\_\_

Signatur \_\_\_\_\_

### **FULLMAKT (Fylles kun ut om du har fullmakt fra andre enheter)**

Dersom du ikke har anledning til å møte, kan du møte ved fullmektig (ref.§ 5 i vedtektene)

Oven nevnte person gis med dette fullmakt til å møte på sameiermøte i Tyrikollen Boligsameie den 15 august 2015 på mine vegne. Sett kryss nedenfor.

1) Konstituering

- a. Valg av møteleder, referent, 2 til tellekorps og 2 protokollvitner

For: \_\_\_\_\_ Mot: \_\_\_\_\_ Fullmaktgiver kan endre stemme etter info på møtet: \_\_\_\_\_

- b. Forretningsorden

For: \_\_\_\_\_ Mot: \_\_\_\_\_ Fullmaktgiver kan endre stemme etter info på møtet: \_\_\_\_\_

- c. Godkjenning av innkalling og sakliste

For: \_\_\_\_\_ Mot: \_\_\_\_\_ Fullmaktgiver kan endre stemme etter info på møtet: \_\_\_\_\_

2) Orientering om kommende investeringer

For: \_\_\_\_\_ Mot: \_\_\_\_\_ Fullmaktgiver kan endre stemme etter info på møtet: \_\_\_\_\_

3) Orientering om og instruks for parkeringsplasser

For: \_\_\_\_\_ Mot: \_\_\_\_\_ Fullmaktgiver kan endre stemme etter info på møtet: \_\_\_\_\_

4) Vedtak om prisøkning for sameiets parkeringsplasser

For: \_\_\_\_\_ Mot: \_\_\_\_\_ Fullmaktgiver kan endre stemme etter info på møtet: \_\_\_\_\_

5) Vedtak om økte felleskostnader

For: \_\_\_\_\_ Mot: \_\_\_\_\_ Fullmaktgiver kan endre stemme etter info på møtet: \_\_\_\_\_

Dato.....

Underskrift fullmaktsgiver .....

### **Kun sameier kan underskrive fullmakt**

**For eller mot forslag til vedtak krysses av. Dersom også kan endre stemme er avkrysset skal gir det fullmaktgiver rett til å vurdere informasjon fremkommer på møtet og som gjør at fullmaktgiver ser det formålstjenlig å stemme annerledes.**