

Knausen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid: Innkalling sendes 22.10.2020 og da er dokumentasjonen tilgjengelig i portalen.

Frist for avstemming digitalt er **fredag 30.10.2020 kl. 19:00**.

Sted: Møtet avholdes digitalt

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av to seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Ladebokser til el-bil

3 Salg av vaktmesterleilighet

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Ada Mølbach-Nielsen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Linda Steinsbø Hansen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ved digitalt møte må det forligge et forslag.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjent.

2. Håndtering av ladeplasser til el-bil

På årsmøtet 9. mars 2020 fremmet Ane Reinan ønske om en vedtektsendring om at parkeringsplasser som har montert el-bil-lading, følger leiligheten ved et eventuelt salg.

Ane Reinans forslag til vedtektsendring:

Vedtektenes § 3 5. ledd får et nytt avsnitt med følgende tekst:

"Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes. Den enkelte seksjonseier skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon på parkeringsplassen denne leier. Den som får overdratt en eierseksjon hvor tidligere eier har installert ladeplass til elbil på leid parkeringsplass, har krav på å leie parkeringsplass med el-bil lader"

I nåværende vedtekter står følgende:

Garasjene 1 - 11 leies ut etter ansiennitet til en leie fastsatt av sameiets organer. Ved salg eller noen som helst annen overgang av eierforholdet til seksjonen, unntatt overdragelse til ektefelle/samboer, opphører leieforholdet, og garasjen skal på nytt tilbys seksjonseierne etter ansiennitet.

Styret viser til Husordensreglene punkt 22: **Ladning av el-biler**

Styret må kontaktes før oppstart.

Styret disponerer for Knausen Boligsameie alle garasjeplasser og p-plasser, som fordeles etter ansiennitet. Dette har vært praktisert over mange år og fungerer veldig greit. Vi har 50 leiligheter, og av disponerer 41 garasjer/p-plasser (inkludert 4 stk som er eid privat og derfor ikke er disponible for fordeling).

På oppdrag fra sameiermøtet har Styret har kontaktet Eiksbo Sameie og Elektro Nettverk (som har installert el-bil anlegget) for informasjon angående overtagelse av laderen som monteres på infrastrukturen. Det er enighet om at laderen som brukeren må kjøpe, er brukerens ansvar. Sameiet kan ikke kjøpe disse dersom eier flytter. Sameiet kan dog være behjelpelig med videreformidling av ladeboksene. Hvis mulig kan parkeringsplasser omfordeles slik at nye eiere med el-bil kan overta en plass med ladeboks.

Forslag til vedtak: Sameiet beholder nåværende ordning med fordeling etter ansiennitet av garasjer/p-plasser.

Kjøp av lader til el-bil er eiers ansvar.

Styrets innstilling: Sameiet beholder nåværende ordning med fordeling etter ansiennitet av garasjer/parkeringsplasser. Kjøp av lader til elbil er hver enkelt eiers ansvar.

3. Salg av vaktmesterleilighet

På årsmøtet 9. mars 2020 fremmet Kari Vollestad følgende sak:

"Etter en rask gjennomgang av resultatregnskap for 2019 ser jeg ingen «fordeler» ved å beholde denne leiligheten nå som vi kjøper alle våre vaktmestertjenester, og leiligheten leies ut på vanlig utleiebasis".

Styret ble bedt av sameiermøtet om å utrede fordeler og ulemper ved et salg, og komme tilbake med en oversikt på et ekstraordinært møte.

Styret har fått en verdivurdering av leiligheten, og har sett på hva et salg vil bety i form av nedbetaling av sameiernes felles gjeld, og besparelse knyttet til det. I tillegg har styret sett på konsekvenser for sameiets driftsinntekter dersom leiligheten selges. Se vedlegg for beregninger. Merk at leiligheten kan brukes som sikkerhet både for lån som tas opp i forbindelse med årets rehabilitering av rør, og tidligere lån. Dette innebærer en besparelse for sameierne på minst 1 % p.a.

Styrets beregninger viser at det med dagens rentenivå vil innebære et netto ÅRLIG TAP for sameierne på **1 305** kroner dersom leiligheten selges. Det skyldes bortfall av leieinntekt på leiligheten.

Forslag til vedtak: Gitt den samlede økonomiske konsekvens for sameierne av et salg selges ikke leiligheten i 4A, underetasje. Det forutsettes at leiligheten brukes som sikkerhet for lån.

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at det ikke er gunstig for sameiernes samlede økonomiske situasjon å selge leiligheten for å redusere sameiets felles gjeld. Som regnestykket over viser, vil sameierne få et netto tap pr. år dersom leiligheten selges. Det at leiligheten kan brukes som sikkerhet for lån gjør det gunstig å eie leiligheten, og den gir løpende inntekt fra utleie.

De ca. 2 700 kronene pr. sameier pr. år som bortfaller i sameiets regnskap dersom leiligheten selges, vil føre til at sameierne må betale økte fellesutgifter med ca. **225 kroner pr. måned** (2 700 / 12). Leieinntektene sameiet har løpende er med på å dekke sameiets driftskostnader.

For at regnestykket skal gå i 0 for sameierne må renten være 3,67 % p.a., altså en renteoppgang på 1,77 % fra dagens nivå. Norges Banks indikasjon er at renten ikke vil stige fra dagens 0-rente før i 2022-2023.

Vedlegg: Beregning av effekt for sameierne ved salg av leilighet

Gevinst ved salg av leilighet

Styret har fått verdivurderinger fra eiendomsmeglere som indikerer at leiligheten har en verdi på om lag 4,8 mill. kr. (2019). Dersom den skal selges vil det imidlertid påløpe noe salgskostnader. Merk også at gevinst ved salg vil være skattepliktig for sameierne.

Post	Beløp	Kilde
Antatt markedsverdi	4 800 000	Eiendomsmeglere
Kostnader ved sag	-161 280	Kostnader til megler, markedsføring, eierskifteforsikring etc. https://www.smartepenger.no/kalkulatorer/1928-eiendomsmeglerkalkulator
Netto salgsinntekt	4 638 720	

Knausen boligsameie består av 49 sameiere som i fellesskap eier leiligheten. Pr. sameier blir gevinsten slik:

Post	Beløp	Kilde
Netto salgsinntekt pr. sameier	94 668	
Skatt på gevinst	-20 827	22 % https://www.skatteetaten.no/rettskilder/type/uttalelser/bfu/eventuell-skatteplikt-ved-salg-av-eiendom-eid-i-sameie/
Netto salgsinntekt etter skatt	73 841	

Årlig effekt på driftskostnad for sameierne

Sameiet vil kunne nedbetale gjeld med netto salgsinntekt. Det kan imidlertid være gunstig for sameierne at et beløp tilsvarende skatteplikten tilføres hver enkelt sameier, slik at den enkelte sameier ikke må låne eller bruke av egne midler til å betale skatten. I det videre gjennomgang er det derfor tatt utgangspunkt i netto salgsinntekt etter skatt.

Post	Beløp	Kilde
Årlig besparelse fra salg pr. sameier	1 403	Siden leiligheten kan brukes som sikkerhet for lån, vil den relevante renten for denne beregningen være 1,9 %, basert på beste tilbud Styret har mottatt på lånefinansiering med sikkerhet. Beregning: $73\,841 \cdot 1,9\% = 1\,402,98$ pr. år
Bortfall av leieinntekt	-3 551	Kontrakt: $174\,000 / 49 = 3\,551$
Bortfall av årlige vedlikeholdskostnader	204	Estimat: $10\,000 / 49 = 204,08$
Felleskostnader ny sameier	639	$2608 \cdot 12 / 49 = 638,69$
Netto pr. år pr. sameier	-1 305	

Netto bortfall av inntekt ($-3\,551 + 204 + 639$) på 2 708 kroner vil måtte finansieres med en økning i fellesutgiftene på ca. 225 kroner pr. måned for hver sameier.