OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7180
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7180

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bruk av vedlikeholdsfondet til oppgradering av låsesystem

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Regine Kjær Eriksen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Niels Christopher Sand og Georg Martin Rekowski Øvland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bruk av vedlikeholdsfondet til oppgradering av låsesystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å forbedre sikkerheten i borettslaget ble det vedtatt på ekstraordinært årsmøte datert 18.12.2024 til 21.12.2024 å oppgradere låsesystemet med online tilknytning og logging av kodebrikkebruk.

Styret har til nå prioritert å montere baldakinene, og nå gjenstår oppgradering av låsesystemet. Styret har innhentet et tilbud fra Smekk AS på et nytt låsesystem fra Exivo. Dette inkluderer kr 423 214,- til Låsesenteret for montering av låsesystemet, og kr 195 000,- til Stoplight for montering av strøm og internett, begge eks. mva. Totalsummen, inkl. mva., er **kr 772 768,-**. Ytterligere informasjon om låsesystemet fra vår vaktmester, Axel Hoffart, finnes i vedlagt dokument.

Montering gjennomføres snarlig, estimert i månedsskiftet september/oktober 2025.

Styret anbefaler at vi bruker vedlikeholdsfondet til å finansiere oppgraderingen av låsesystemet, da dette er midler borettslaget allerede har tilgjengelig.

Dersom flertallet ikke vedtar forslaget, vil styret refinansiere og øke et eksisterende lån i Handelsbanken. Låneopptaket det henvises til er lånet borettslaget nylig tok opp på kr 2 000 000,- for å finansiere forprosjektet av vedlikeholdsprosjektet. Refinansiering av lånet vil medføre en økning i felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vi bruker vedlikeholdsfondet til å finansiere oppgraderingen av låsesystemet, da dette er midler borettslaget allerede har tilgjengelig.

Forslag til vedtak

Et uttak på kr 772 768,- fra vedlikeholdsfondet til å finansiere oppgradering av låsesystemet.

Vedlegg

1. Nytt låsesystem fra Exivo, vedlegg.pdf

Nytt låssystem fra Exivo

Vi har som driftsansvarlige i Smekk AS hatt ansvar for service og vedlikehold på brikkelåsene fra Kaba som er på alle låste fellesdører i Alnagata siden 2020, og administrasjon av selve brikkesystemet siden 2021.

Det er et offline-system, der 15 av låsene går på batteri og resten (3) på fast strøm, men ingen av låsene snakker med hverandre. Det vil si at alle låsene må oppdateres manuelt hver gang det er en endring i systemet, som å fjerne brikker. Da må nytt låskart lastes inn på en skriver som så må mate inn informasjon fysisk til hver og en av de 18 låsene. De 3 låsene som får fast strøm er det ikke mye vedlikehold med utover oppdateringer, men batterilåsene får ofte for lav spenning i vinterkulde, og går i feilmodus (som mange sikkert har sett når det blinker rødt og piper). Batterier er generelt ikke en god løsning for noe så funksjonskritisk som en lås i et bygg med om lag 200 beboere.

Det medfører mange timers administrasjon for oss, som vi gjerne heller bruker på hyggeligere ting som å holde det pent og ryddig i skofabrikken og sakte men sikkert heve standarden og sikkerheten i bygget. Systemet er også fra 2015. Vi har lappet og loddet på elektronikk og deler i låsene i noen år nå og liker å reparere fremfor å kjøpe nytt, men flere av dem begynner å nærme seg for slitne/kostbare å reparere.

Derfor foreslo vi for styret å gå over til en nyere versjon av låssystemet som heter Exivo. Det er et online-system der alle låsene er snakker med hverandre, og er koblet til fast strøm. Å legge til og fjerne brikker gjøres uten fysisk oppmøte, som også sparer borettslaget for løpende kostnader.

Sikkerheten vil også økes betraktelig, i og med at vi har full oversikt over hvilke brikker som til enhver tid er aktive, samt at selve låsene er mindre tilgjengelig for hærverk og mindre utsatt for vær og vind. Det er i tillegg vesentlig enklere å gi håndverkere og andre som utfører oppdrag for borettslaget midlertidig tilgang, som opphører når arbeidene er ferdige.

Mvh,
Axel Hoffart

Daglig leder,
Smekk AS

ALT I EN
smekk

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 7180 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Regine Kjær Eriksen (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Niels Christopher Sand og Georg Martin Rekowski Øvland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bruk av vedlikeholdsfondet til oppgradering av låsesystem

Et uttak på kr 772 768,- fra vedlikeholdsfondet til å finansiere oppgradering av låsesystemet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.