

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

---

Møtedato: 24.04.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Sameiestua

Til stede: 61 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 70 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved rådgiver Karianne Lindland.

Møtet ble åpnet av styreleder Victoria Sparrman.

---

### 1. Konstituering

#### A Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:**

Godkjent ved akklamasjon

#### B Valg av møteleder

Som møteleder ble Victoria Sparrman foreslått.

**Vedtak:**

Valgt ved akklamasjon

#### C Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak:**

Godkjent

#### D Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som referent ble Elsebeth Bache foreslått, og som protokollvitner ble Reidar Skjøthaug Leil. 206 og Sveinung Waade Leil. 204 foreslått.

**Vedtak:**

Valgt ved akklamasjon

Møteleder foreslo at det ble valgt to sameiere til tellekorps. Følgende ble valgt:  
Simen Gylterud Owe Leil. 373 og Sunniva Jakhehn Leil. 136.

---

### 2. Behandling av årsberetning for 2018

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

**Vedtak:**

Tatt til etterretning.

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen udekket tap – vedlikeholdsfondet.

**Vedtak:**

Godkjent

---

### 4. Godtgjørelser

a) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 428 500.

**Vedtak:**

Vedtatt

---

### 5. Budsjett for 2019

a) Budsjett 2019

Budsjettet ble behandlet/gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:**

Godkjent

b) Valg av revisor 2019

Revisor BDO AS ble foreslått av styret.

**Vedtak:**

Godkjent ved akklamasjon

---

### 6. Orientering om sameiets drift

a) Prosjekter 2018

b) Pågående prosjekter

c) Vedlikehold/utviklingsplan for sameiet

d) Informasjon og kontakt med sameierne

e) Aktiviteter

f) Diverse

g) Andre tjenester/fasiliteter

h) Personale/innleide tjenester

**Vedtak:**

Tatt til etterretning.

---

**7. Forslag til årsmøtet****a Forslag fra styret – Betongskader***Begrunnelse for vedtak:*

Som en del av styrets kartlegging av vedlikeholdsbehov og prioritering av disse ble det høsten 2018 avdekket avskalling på flere søyler i garasjeanlegget. Rehabilitering av betong har vært behandlet på årsmøte tidligere, men for betongkonstruksjonen har det kun vært gjennomført overflate behandling og ny membran over garasjeanlegget gangbro E-blokka.

Det ble i oktober 2018 gjennomført befaringer med entreprenører og eksperter på betongskader (PEAB, Skanska, Multiconsult og Millab). Etter en helhetlig vurdering, basert på informasjon fra ulike bidragsytere, besluttet styret å engasjere det rådgivende ingeniørselskapet Millab Consult AS til å utføre en innledende tilstandsundersøkelse. Dette arbeidet ble gjennomført vinteren 2018/2019. Konklusjonene i rapporten fra Millab avdekker et behov for å utbedre betongkonstruksjonen i garasjeanlegget under blokkene og parkanlegget.

Konsulentselskapet konkluderer i en foreløpig rapport at det snarest bør lages en forvaltningsstrategi for garasjeanlegget. Bakgrunn for dette er at det er kostbart og teknisk utfordrende å rive og bygge nye konstruksjonsdeler under blokkene. Det er mest sannsynlig at konstruksjonsdelene før eller senere må rehabiliteres. Dersom det er ønskelig å utsette rehabilitering bør statikken utredes for å finne hvor lenge det er forsvarlig å utsette rehabiliteringen av kloridinfiserte konstruksjoner.

Tilstanden til konstruksjonene under parkanlegget er dårligere enn konstruksjonene under blokkene, og spesielt i undersiden av dekket (tak), søylene og nedre del av forstøtningsmuren. Dersom man utsetter rehabiliteringen av dekket (tak) vil skadeområdet øke. Det vil i første omgang medføre nedfall av betongbiter, med redusert bruksverdi og økende forfall.

Det er undersiden av etasjeskilleren under blokkene og dekket under parkanlegget som har de største arealene. Arealene til nedre deler av vegger og søyler er små sammenlignet med disse dekkearealene. Kostnadene for å rehabilitere undersiden av etasjeskilleren og dekket under parkanlegget vil naturligvis bli de største, men hvis man venter til skadeområdet øker, økes også utbedringskostnadene. Re-alkalisering av én kvadratmeter overflate vil koste omlag kr. 1250,- inklusive merverdiavgift. Utbedring av skader over langsgående armeringsjern koster omtrent det samme per løpemeter, og realkalisering vil da komme i tillegg for å stoppe korrosjon på resten av armeringen. Det er fire til fem meter langsgående armeringsjern per kvadratmeter betong.

Millab utførte en begrenset tilstandskontroll av vegger og undersiden av dekket i garasjeanlegget under blokkene og av søyler i garasjeanlegget under parkanlegget hvor de har utført følgende undersøkelser:

- Undersøkelse av skader og skadetyper
- Måling av betongoverdekninger
- Måling av betongens karbonatiseringsdybder
- Måling av betongens kloridinnhold

Hele rapporten og funnene ble forelagt to uavhengige eksperter som ble bedt om å vurdere funnene og i hvilken grad man kan legge til grunn at målemetoden og konklusjonene har tilstrekkelig reliabilitet og validitet. Altså at man måler det man skal måle, og at det er grunnlag for å stole på funnene. Konklusjonen fra de to uavhengige ekspertene er entydig. Man kan med stor grad av sikkerhet legge til grunn rapporten som et beslutningsgrunnlag. Den foreløpig rapporten

og uttalelsene fra ekspertene ble i sin helhet publisert på sameiets nettside den 14. mars 2019. Informasjon og oppdateringer vil gis på nettsiden: <https://grefsenterrassehus.no/news/rapport-betongskader-i-sameiet/>

Styret har engasjer Millab til å foreta ytterligere prøver og selskapet WSP AS skal foreta beregninger av statikk for å gi et grunnlag for å estimere kostnader med et større grad av presisjonsnivå. Ytterligere undersøkelser vil også avdekke hvilke områder av konstruksjonen som ikke må utbedres og hvor man kan gjøre avbøtende tiltak som påføring av spesialmaling for å redusere karbonatiseringen. Kostnadsramme for det forberedende arbeidet er satt til omlag kr 350.000.

#### *Styrets vurdering:*

Styret baserer seg på den samlede vurderingen som er utført av ingeniørselskapet Millab og de to uavhengig ekspertene Steinar Helland og Dr Ing Svein Danielsen. Det er styrets oppfatning at sikkerheten i sameiets bygningsmasse per i dag er godt ivarettatt, men at en manglende utbedring i nær tid kun vil utsette et vedlikeholdsbehov som med stor grad av sikkerhet vil øke vesentlig desto lengre man utsetter en rehabilitering. Samtidig vil en utsettelse også medføre at valgmulighetene reduseres, slik at man blir tvunget til kostbar mekanisk rehabilitering.

Det faktiske utbedringsarbeidet og innfasingen av dette vil være avhengig av de videre funn og anbefalinger som fremkommer. Det vurderes at kostnadene uansett vil være betydelige. Totalt omfang av prosjektet er foreløpig usikkert. Styret kommer tilbake med mer informasjon når det foreligger.

Styret vil kunne trenge et ekstra handlingsrom for å kunne håndtere strakstiltak i forbindelse med rehabiliteringen. Styret vurderer at finansieringen av et strakstiltak på omlag kr 5.000.000 vil gi nødvendig handlingsrom for å påbegynne reparasjonsarbeidet.

Sameierne kan dermed i prinsippet velge mellom å finansiere eventuelle strakstiltak ved ekstraordinær beboerinnbetaling eller at sameiet tar opp lån. Styret har valgt å fremme forslag om låneopptak, da dette gir den jevneste innbetalingen for beboerne. Styret vil vurdere å fremme et forslag om ytterligere låneopptak, beboerinnbetaling eller økte felleskostnader for å finansiere prosjektet i sin helhet.

For hver million som sameiet øker sitt låneopptak, fordeles gjelden per seksjon på følgende måte:

Leilighetstype	Eierbrøk	Kroner pr seksjon	Antall seksjoner
Type 4 - 8 etg (A-E)	0,117 %	1 166	50
Type 4 - 4 etg (A-E)	0,140 %	1 399	50
Type 1 - 1 etg (B-D)	0,185 %	1 847	30
Type 3B - 7 etg (A-E)	0,233 %	2 332	50
Type 3A - 3/4 etg (A-E)	0,286 %	2 857	50
Type 2 - 1/2 etg (B-D)	0,330 %	3 304	30
Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E)	0,405 %	4 053	100
Oslo kommune/ Omsorgsbygg	5,247 %	52 472	1

Årsmøte skal ta stilling om finansiering av strakstiltak skal gjennomføres med låneopptak, og ikke hvorvidt man skal gjennomføre utbedringene. Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Vedtaket avgjøres med simpelt flertall.

#### *Forslag til vedtak:*

Styret gis fullmakt til å foreta låneopptak inntil kr 5.000.000 for eventuelt å iverksette nødvendige strakstiltak for rehabilitering av betongkonstruksjon i garasjeanlegget.

TB gjennomgikk rapporten fra Millab AS. Tilleggsinformasjon ble lagt ut på hjemmesiden og Facebook den 23.04.2019. Les mer om saken på hjemmesiden under nyheter.

**Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**b Forslag fra styret – Sykkelparkering bomberom og endringer av inngangspartiene***Begrunnelse for forslaget:*

Styret har besluttet å etablere tak over inngangspartiene for å lede vann bort og redusere forringelsen av betongkonstruksjonene. Dette vil også bidra til å forbedre inngangspartiene og gir mulighet for å etablere ytterligere sykkelparkering under tak. Det har over flere år vært for liten kapasitet når det gjelder sykkelparkering i sameiet. Sykkelbodene nede i garasjen har vært overfylte, og selv etter tømning/rydding av sykler som ikke har vært i jevnlig bruk, har det ikke vært ledige plasser tilgjengelig. Styret har i 2018 erstattet de gamle stativene med nye toetasjes sykkelstativer i alle fire sykkelboder på garasjeplan. Stativene ble levert av firmaet Haniss. For styret ser det ut til at det nye utstyret har bidratt til en enklere og ryddigere sykkelparkering for beboerne.

*Styrets vurdering:*

Ved å etablere tak over inngangspartiet vurderer styret at dette bygningstekniske vedlikeholdstiltaket også vil være hensiktsmessig for å etablere sykkelparkering ved inngangspartiene. Dette vil gi ekstra sykkelplass også for barnesykler slik at barn slipper å ferdes i garasjeanlegget.

Styret er av den oppfatning at det fremdeles er behov for å utvide kapasiteten for sykkelparkering i låste sykkelboder ytterligere, særlig for el-sykler som det kan være vanskelig å få plass til i de nye stativene pga. begrenset høyde. Styret foreslår derfor å anvende areal i bomberom for parkering av el-sykler. Dette arealet er per i dag i bruk som oppbevaring av gamle sykler og fremkommelighet til sikringsskap. Styrets vurdering er at dette arealet ikke kan benyttes til noe annet.

Styrets er samlet bak forslagene. Årsmøte stemmer over forslag til vedtak enkeltvis. Vedtaket krever simpelt flertall.

*Forslag til vedtak:*

- 1) I 2019 etableres det låsbar nummerert el-sykkelparkering i bomberom syd. Estimert kostnad kr 50.000.
- 2) I 2020 etableres det sykkelparkering ved inngangspartiene. Det etableres låsbar sykkelparkering ved inngangspartiene i 1 etg. Estimert kostnad kr 150.000.

**Vedtak:**

Styret trakk sitt forslag B2. Ingen ønsket at saken skulle behandles. Styrets forslag til vedtak av sak B1 ble enstemmig vedtatt.

### c Forslag fra styret – Rehabilitering av tak

#### *Begrunnelse for forslaget:*

Da levetiden på nåværende tak nærmer seg slutten, har styret begynt forberedelser til et prosjekt for legging av nytt tak. Styret har i den forbindelse vurdert alternative anvendelser av taket, hvorav private eller felles takterrasser eller installasjon av solcelleanlegg er alternativer.

I vedtektene heter det at:

*«Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.»*

Styret har altså plikt til å vedlikeholde bygningenes tak for å hindre lekkasjer.

Det ble i 2018 nedsatt to grupper av frivillige beboere som har vurdert:

- Legging av nytt takdekke
- Alternative anvendelser for taket

Hovedfunnene fra prosjektgruppens arbeid (fremlagt oktober 2018) er at den gjenværende levetid på hovedtakene er omlag 2 år. Videre er det klarlagt at levetid på takbelegget på mellombyggene antas å være noe lengre, men som følge av utfordringer med kanter og sluk anbefales belegget skiftes samtidig med hovedtakene. Arbeidsgruppen konkluderer med at nåværende takkonstruksjon (bærekonstruksjon, taktro og isolasjon) er i god stand og må videreføres. Videre er det, basert på informasjon fra markedsaktører, avklart at et nytt takbelegg kan legges på nåværende takkonstruksjon og nåværende takbelegg.

Videre har prosjektgruppen vurdert etablering av solcelleanlegg, sedum-belegg, private- og felles takterrasser. Med unntak av solcelleanlegg og sedum-belegg er arbeidsgruppens konklusjon at ingen av disse løsningene er gjennomførbare uten betydelige kostnader og usikkerhet knyttet til sluttløsning. Det arbeides fortsatt med å vurdere solcelleanlegg og sedum-belegg.

Se vedlegg 3 til årsrapporten for prosjektgruppens sluttrapporter.

#### *Styrets vurdering:*

Styret slutter seg til gruppens anbefaling om ikke å gå videre med utredning av private eller felles takterrasser. Tiltakene vil kreve store bygningsmessige tiltak, være kostnadskrevende og kompliserte. Styret viser til rapportene fra gruppene for mer informasjon.

Styret slutter seg også til anbefalingen om å legge nytt takbelegg innen 2 år, som er basert på innhentede faglige vurderinger fra entreprenører. Vi forventer at ytterligere utsettelse av dette tiltaket vil øke risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Prosjektet legging av nytt takdekke vil inkludere innhenting av tilbud fra leverandører, vurdering av disse, valg av leverandør og prosjektgjennomføring iht. gjeldende standarder for HMS. Det tas sikte på å gjennomføre selve leggingen av nytt tak over alle bygninger i 2020. Levetiden på det nye taket forventes å være på ca 25-30 år.

Når det gjelder evt. etablering av solcelleanlegg og sedum-belegg på takene, har styret foreløpig ikke konkludert. Vi vil undersøke disse mulighetene videre, og vurdere lønnsomheten av alternativene. Lønnsomheten vil blant annet være avhengig av solforhold, støtteordninger og kostnader for klargjøring av taket. Dersom styret finner å kunne anbefale en slik løsning, vil dette bli behandlet på et årsmøte ved senere anledning.

Uavhengig av solcelleanlegg/sedumtak, må tiltak iverksettes. Inntil videre er det innhentet to prisoverslag fra entreprenører på legging av nytt med estimert kostnad på kr 4.000.000 inkl. mva. Total kostnad for prosjektet estimeres til kr 5.000.000 inkl. reserve.

Styret planlegger å finansiere prosjektet ved å disponere midler fra vedlikeholdsfondet (saldo ved årsslutt 2019 vil være ca kr 3.000.000) og ved behov lånefinansiere innenfor estimert total kostnad. Det planlegges ingen økning av fellesutgifter knyttet til prosjektet. Dersom samlet kostnad blir kr 5.000.000, utgjør dette per seksjon:

Leilighetstype	Eierbrøk	Kroner pr seksjon	Antall seksjoner
Type 4 - 8 etg (A-E)	0,117 %	5 831	50
Type 4 - 4 etg (A-E)	0,140 %	6 997	50
Type 1 - 1 etg (B-D)	0,185 %	9 233	30
Type 3B - 7 etg (A-E)	0,233 %	11 662	50
Type 3A - 3/4 etg (A-E)	0,286 %	14 286	50
Type 2 - 1/2 etg (B-D)	0,330 %	16 521	30
Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E)	0,405 %	20 263	100
Oslo kommune/ Omsorgsbygg	5,247 %	262 360	1

Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Vedtaket krever simpelt flertall.

#### *Forslag til vedtak:*

Alle takene skal rehabiliteres. Totale kostnader for legging av nytt takbelegg er estimert til kr 5.000.000 inkl. prosjektereserve. Styret gis fullmakt til å finansiere prosjektet ved å disponere midler fra vedlikeholdsfondet og ved behov lånefinansiere innenfor estimert total kostnad.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

## d Forslag fra styret – Oppgradering av heisanlegg

### Begrunnelse for forslaget:

Sameiet drifter fire store og fire små heiser.

Hovedutfordringen med dagens heiser er at driftsmønsteret er uforutsigbart og kostnadsutvikling fremover fremstår som usikker. Det gjennomføres sikkerhetsmessige kontroller og heisene er i samsvar med gjeldende regler for drift.

Opprinnelig ble heisene levert av Melbye Heisservice AS.

Denne leverandøren er kjøpt opp av selskapet KONE Norge AS, som også utfører service på dagens heiser.

Heisene har en unik kombinasjon av komponenter som er skiftet over flere år. Det finnes følgelig ingen tilsvarende heiser andre steder. Hovedutfordringen er at komponentene i heissystemer er ute av produksjon eller har lang leveringstid, samt at det ved heisstans ofte er betydelige arbeidskostnader knyttet til å identifisere hvilke komponenter som skal byttes, samt hvilke komponenter som kan erstatte de som har gått ut av produksjon. Styret legger til grunn at det fortsatt må påregnes mye arbeidstid på feilsøk når feil oppstår, og at nivået på fremtidig kostnadsutvikling er høyst usikkert.

Basert på vedlikeholdskostnaden de siste to årene kan man sannsynligvis legge til grunn at den årlige kostnaden for videre drift av dagens heiser vil være omlag kr 550.000 pr år med et snitt på kr 68.750 pr heis. Heiskonsulenten AS har beregnet at kostnadsbildet vil kunne tilta som følge av ytterligere vedlikehold som pt ikke er utført på dagens heiser. Behovet forventes å oppstå i løpet av de neste 5 årene. Økt kostnad pr heis er anslått til kr 80-160.000 for justering av frekvens og i tillegg utskifting av wire ca kr 100.000. Dersom dette inntreffer i den neste fem års perioden vil de årlige vedlikeholdskostnadene kunne øke ytterligere med omlag kr 300-350.000 pr år.

### Styrets vurdering:

Dagens heiser har etter styrets vurdering en ustabil drift og det er rimelig å forvente en markant økning av vedlikeholdskostnadene de neste årene. Det er imidlertid høyst usikkert når disse kostnadene vil inntreffe. For å sikre et godt tilbud til beboerne er det styrets vurdering at det er fornuftig å legge opp til en trinnvis utskifting.

Datasimuleringer viser at det ved å øke hastigheten fra 1 m/s til 1,6 m/s på de nye store heisene vil man kun med bruk av én ny stor heis kunne få omlag samme kapasitet som dagens to heiser (liten og stor pr oppgang). Det er derimot heftet noe usikkerhet til om en slik hastighetsøkning også vil øke vedlikeholdsbehovet. Kostnaden for en slik hastighetsøkning utgjør også omlag 15-20 % av prisen på en ny heis. Det er derfor styrets vurdering at det vil være mer hensiktsmessig å erstatte både de små og de store heisene, og kun vurdere hastighetsøkning på den store heisen i A-B som har størst trafikkgrunnlag.

Styret vurderer at det er hensiktsmessig å inngå avtale med én etablert leverandør, som sikrer innfasing av nye moderne heiser og samtidig kan besørge drift av de eksisterende heisene frem til disse erstattes. Etter hvert som de store heisene utfases forventes det at enkelte brukbare komponenter fra de disse kan inngå som et reservedelslager for å sikre fortsatt drift av de små heisene. I dialogen med markedsaktørene har styret lagt opp til at det inngås avtale om fastpris som justeres med en årlig prisindeks.

Finansiering. Det beregnes at kostnaden per heis i et 10-års perspektiv vil være omlag kr 1.500.000, inkludert service og vedlikeholdskostnad. Basert på mottatte tilbud fra de største leverandørene er *anskaffelseskostnad*, inkludert bygningstekniske arbeider, beregnet til omlag kr

År	Kostnad heis	Gjennomsnitt	Akkumulert
	iht regnskap år	siste 5 år	siste 6 år
2003	229 000		
2004	160 000		
2005	140 000		
2006	235 000		
2007	149 600	182 720	
2008	53 600	147 640	
2009	1 010 000	317 640	
2010	471 300	383 900	
2011	463 000	429 500	
2012	165 000	432 580	
2013	593 000	540 460	593 000
2014	284 000	395 260	877 000
2015	326 000	366 200	1 203 000
2016	427 000	359 000	1 630 000
2017	568 000	439 600	2 198 000
2018	532 000	427 400	2 730 000

550 000 Snitt siste 2 år

Kilde: Obos Regnskap 2003 - til 2018

(konto 6606 drift/vedlikehold heiser)

Tall i norske kroner



1.300.000 per heis. For utskifting av alle heisene (8 stk) utgjør dette en anskaffelseskostnad (ikke KPI regulert) på ca kr 10.400.000. Basert på mottatte tilbud vil det være naturlig å forvente en årlig prisøkning på omlag 2,5-3 % per år av tilbudt fastpris. Dette betyr at anskaffelseskostnaden for åtte heiser vil øke med omlag kr 280.000 pr år man utsetter utbedringen. I tillegg påløper dagens driftskostnader som forventes å være på om lag totalt kr 550.000 per år.

Styret vurderer at det er økonomisk lønnsomt for sameiet å skifte ut heisene fordi driftskostnadene ved nye heiser er vesentlig lavere enn dagens. I tillegg får man en mer forutsigbar drift av et nytt heisanlegget.

Det er i hovedsak to alternativer for finansiering av nytt heisanlegg som er vurdert av styret. Som følge av den lange levetiden er heisanlegget behandlet som en varig investering. Derfor legges det til grunn at man, uansett modell, anvender avsetning til vedlikeholdsfondet på omlag kr 1.000.000 pr år, og reduserer nedbetaling på låneavdrag per år på omlag kr 800.000. I tillegg vil man kunne legge til grunn innsparte driftskostnader pr heis som grunnlag for finansiering av nytt heisanlegg. Dette beløpet avhenger av hvor mange heiser man skifter samtidig.

Alternativ 1 baserer seg på at man fra 2021 skifter ut heisen i A/B og deretter skifter heisene når det oppstår driftsstans og kostnadene for reparasjon er høye. Man får større handlingsrom til også å prioritere andre prosjekter og vil sannsynligvis legge mindre press på økonomien avhengig av utskiftingstakt. Denne modellen innebærer at man må være forberedt på lengre driftsstans da levering- og installasjonstid er om lag 25 uker.

Alternativ 2 baserer seg på at man skifter ut samtlige heiser over en 4 års periode. Styret forventer at denne planmessige utskiftingen vil skje i en raskere takt enn alternativ 1. Alternativ 2 krever at sameiet lånefinansierer den raskere utskiftingen. Fra 2021 innebærer dette alternativet at sameiet øker lånet tilsvarende én ekstra heisutskifting, dvs. kr 1.300.000. For de neste 3 årene vil lånebehovet øke med ytterligere kr 1.300.000 per år. På den andre siden vil driftskostnadene bli noe lavere og rentekostnadene ved låneopptaket bli høyere. Disse antas å om lag utligne hverandre gitt rentekostnad på 4 %. Installasjonstid er om lag 8 uker for 2 heiser.

I begge alternativene legges det opp til at felleskostnadene i utgangspunktet ikke økes, men at den planmessige utskiftingen (alternativ 2) legger større press på økonomien. Det må ses i sammenheng med at styret i et normalt år har om lag kr 1.000.000 til å prioritere blant ulike større driftsprosjekter. Når styret legger opp til å skifte heisene vil dette fortrenge andre driftsprosjekter i den perioden heisene skiftes. Styret vil imidlertid påpeke at framtidige vedlikeholdskostnader, rente og lånemuligheter for sameiet er usikre.

Dersom samlet kostnad blir kr 1.300.000 x 8 heiser = kr 10.400.000, utgjør dette per seksjon:

Leilighetstype	Eierbrøk	Kroner pr seksjon	Antall seksjoner
Type 4 - 8 etg (A-E)	0,117 %	12 128	50
Type 4 - 4 etg (A-E)	0,140 %	14 554	50
Type 1 - 1 etg (B-D)	0,185 %	19 204	30
Type 3B - 7 etg (A-E)	0,233 %	24 257	50
Type 3A - 3/4 etg (A-E)	0,286 %	29 714	50
Type 2 - 1/2 etg (B-D)	0,330 %	34 364	30
Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E)	0,405 %	42 146	100
Oslo kommune/ Omsorgsbygg	5,247 %	545 709	1

Styret er av den oppfatning at vi må skifte ut heisene. Årsmøtet skal dermed ta stilling til hvilken utskiftingstakt heisene skal skiftes ut og ikke hvorvidt vi skal skifte ut heiser eller ikke. Styret er delt i synet på utskiftingstakt, men flertallet har stemt for forslag til vedtak «alternativ 1». Forslagene krever simpelt flertall.

*Forslag til vedtak:**Alternativ 1:*

Styret gis fullmakt til å skifte heiser etter behov med første utskifting av den store heisen i A/B i 2021. Deretter vurderes behovet ved å veie kostnadene ved reparasjon opp mot anskaffelseskostnaden. Anskaffelseskostnaden for heisene finansieres ved å benytte avsetning til vedlikeholdsfond, redusere nedbetaling på lån og eventuelt øke sameiets lån. Styret gis fullmakt til å lånefinansiere utskifting av maksimalt 4 heiser begrenset til kr 6.000.000.

*Alternativ 2:*

Styret gis fullmakt til å inngå avtale for utskifting av samtlige heiser i perioden 2021 til 2025. Styret vil starte utskiftingen av heisene i A/B fra 2021. Anskaffelseskostnaden for heisene finansieres ved å benytte avsetning til vedlikeholdsfond, redusere nedbetaling på lån og øke sameiets lån. Styret gis fullmakt til å lånefinansiere utskifting av heiser samlet 6.000.000 kroner.

**Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt på følgende måte:  
Alternativ 1 ble vedtatt med 46 stemmer for og 24 stemmer i mot.

**e Forslag fra styret – Lånefinansiering av vedlikeholdsarbeider***Begrunnelse for forslaget:*

Avhengig av utfallet i de foregående sakene vil det være aktuelt for sameiet å lånefinansiere disse arbeidene. For å oppnå best mulig lånerenter i forbindelse med denne finansieringen fremmer styret et forslag om å benytte sameiets eiendeler som baktomt, utleieleilighet og sameiestua som sikkerhet.

Vedtaket krever kvalifisert flertall. (2/3-flertall)

*Forslag til vedtak:*

Styret gis fullmakt til å etablere pant i sameiets eiendeler i forbindelse med lånefinansiering.

**Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**f Forslag fra styret – Kontrakt, TV- og internettleverandør***Begrunnelse for forslaget:*

Sameiet inngikk ny avtale med Canal Digital 01.01.17. Avtalen inneholdt Canal Digitals tjeneste T-We, samt internettlinje med hastighet 30/30 mbps. Denne har i løpet av avtaleperioden blitt oppjustert til 50/50 mbps. Prisen ved avtaleinngåelse var kr. 277,- pr. seksjon pr. mnd. Denne økte til kr. 307,- per enhet i fra 2018, og avtalen driftes nå under merkenavnet Telenor (som eier Canal Digital). Avtalen løper t.o.m. 31.12.19.

*Styrets vurdering:*

Styret kommer fra høsten 2019 til å gå i forhandlinger med Telenor om betingelser for en evt. forlenget avtale, men ønsker samtidig å sammenlikne betingelser med konkurrerende tilbydere. I

vurderingen av tilbud vil det bli vektlagt valgfrihet for den enkelte beboer med tanke på tv-tilbud og internett-tilbud. Enkelte beboere tenderer mot å ønske et godt tv-tilbud, men har begrenset behov for en kraftig internett-linje. Andre beboere tenderer mot å ha fokus på god internett-kapasitet og mindre interesse for et rikholdig tv-tilbud. For et fåtall beboere kan det være aktuelt å kun abonnere på en av delene. Styrets syn er at en avtale bør gjenspeile dette best mulig, og dermed åpne for at den enkelte beboer selv kan tilpasse tjenester og innhold etter eget behov.

I tillegg til valgfrihet vil faktorene pris og bindingstid være en viktig del av vurderingen. Styret ønsker å vurdere tilbud fra de 3-4 største tilbyderne i markedet.

Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Forslaget krever simpelt flertall.

#### *Forslag til vedtak:*

Det gis fullmakt til å reforhandle og inngå en forlenget avtale med Telenor eller ny avtale med annen tilbyder av tilsvarende tjenester.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 36 for, 25 imot og 9 blanke.

### **g Forslag fra styret – Terrasserehabilitering – endring av praksis**

#### *Begrunnelse for forslaget:*

Ved utbedring av terrasser pålegger Sameiet seksjonseier vedlikehold av sin terrasse på grunnlag av lekkasje eller sannsynlighet for lekkasje. Av Sameiets 360 seksjoner har omlag 130 seksjoner fått utbedret membran på terrassen. I tillegg her 100 seksjoner med balkong fått lagt nytt epoxy-belegg. Totalt gjenstår det omlag 130 seksjoner som ikke har fått utbedret terrassene.

Styret har etter bestemmelsene i sameiets vedtekter et pålegg om å administrere utbedringer av terrasser. Bestemmelsen i vedtektene legger delvis vedlikeholdsansvaret på sameiet ved at styret kan pålegge utbedring og at det er sameiet ved styret som står for organiseringen av dette. Kostnadene skal like fullt deles etter nytte, som etter vedtektene utgjør 85 % på seksjonseier og 15 % på sameiet. Obos har i en juridisk vurdering bemerket at det er uvanlig med en slik kostnadsfordeling i et sameie.

I Sameiets gamle vedtekter, som ble opphevet 1. januar 2019 som følge av ny eierseksjonslov, fremgikk det følgende i vedtektene § 4b vedrørende vedlikeholdsplikten for terrassene:

*«Utskifting av fast slitebelegg og membran må skje i samråd med styret og i styrets regi. Styret innhenter anbud og undertegner kontrakter med entreprenør. Sameieren innbetaler sin andel av kostnadene til styret. Dersom utskifting foretas på annen måte, står den enkelte sameier ansvarlig.*

*Under henvisning til eierseksjonsloven §23 første ledd (unntaksbestemmelsen om fordeling etter nytten) skal sameiere med terrasser/balkonger dekke 85 % av kostnadene ved utskifting av membran og av styre akseptert standard slitebelegg på terrasse/balkong. Sameiet skal dekke de resterende 15 %. Denne fordeling gjelder både når utskiftingen skjer frivillig etter sameiers eget initiativ, og når den skjer etter pålegg fra styret som følge av oppstått lekkasje eller annet nødvendig vedlikehold fra terrassen».*

Fordi Sameiet ved styret organiserer prosessen og inngår avtale med entreprenør, innebærer dette at seksjonseier ikke har anledning til å påvirke prosessen eller rette et selvstendig krav mot entreprenør når det oppstår feil eller mangler. Det er Sameiet som er nærmest til å bære risikoen dersom det skulle oppstå skader som følge av utbedringsarbeidene. Det vil fort føre til urimelige resultater dersom noen tilfeldige seksjonseiere må betale for ytterligere utbedringsarbeider fordi

de opprinnelige arbeidene (som de har betalt sin del for), var mangelfull. Rettferdighetshensyn taler da for at disse tilfellene heller bør pulveriseres gjennom felleskostnadene.

Uavhengig av entreprenørens status vil sameiet ved styret stå ansvarlig for det utførte arbeidet. Basert på vurderinger fra Obos juridisk er det heller ikke tale om foreldelse i slike saker, men kun et spørsmål om hvem som er ansvarlig for utbedring og kostnader for dette. Utbedring av mangler knyttet til arbeidet entreprenøren har gjort, vil således ikke være et krav som foreldes.

### *Styrets vurdering:*

Sameiet ved styret pålegger utbedring og står ansvarlig for arbeidet som er utført på den enkelte seksjonseiers terrasse. Som følge av at terrassene har vesentlige kortere levetid enn bygget vil de fleste terrasser måtte bli rehabilitert flere ganger i byggets levetid. Frekvensen på rehabiliteringen vil også være avhengig av hvor eksponert den enkelte seksjon er for bevegelser i bygget og værforhold.

For de terrassene som har vært rehabilitert i regi av Sameiet og det er utført rehabilitering etter pålegg vurderer styret at det er behov for å innføre en ny kostnadsmodell for terrasserehabilitering når det oppstår lekkasjer eller fare for lekkasjer. Styrets vurdering er at en ny modell for kostnadsdeling av terrasserehabiliteringen innføres for å tydeliggjøre at ansvaret for utbedringen påligger sameiet ved styret. Vurderingen er at Sameiet er ansvarlig for arbeidet som er utført og står ansvarlig for dette. Dette slik at når det oppstår behov for rehabilitering av allerede rehabiliterte terrasser skal kostnaden for legging av membran i sin helhet dekkes over felleskostnadene.

Styret forventer at andre gangs rehabilitering vil starte fra omlag 5 år. Om 5 år er ikke alle seksjoner med i ordningen, slik at det samlede rehabiliteringsantallet forventes å være 8 terrasser (kr 480.000) per år i perioden 5-10 år. Fra år 10 forventes alle å være med, slik at det langsiktige antall terrasser øker til 12 per år. Da vil imidlertid ikke sameiet måtte betale 15 % av første gangs rehabilitering, slik at netto kostnad tilsvarer omlag 10 terrasser (kr 600.000).

Konsekvensen av endringen kan illustreres på følgende måte:

Ny modell for terrasserehabilitering		<b>kr 480 000</b> Økt kostnad fra år 2024		
<b>Leilighetstype</b>	<b>Eierbrøk</b>	<b>Ca kroner pr seksjon pr mnd</b>	<b>Antall seksjoner</b>	<b>Kostnad pr seksjon per år</b>
Type 4 - 8 etg (A-E)	0,117 %	58	50	700
Type 4 - 4 etg (A-E)	0,140 %	70	50	840
Type 1 - 1 etg (B-D)	0,185 %	92	30	1 108
Type 3B - 7 etg (A-E)	0,233 %	117	50	1 399
Type 3A - 3/4 etg (A-E)	0,286 %	143	50	1 714
Type 2 - 1/2 etg (B-D)	0,330 %	165	30	1 983
Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E)	0,405 %	203	100	2 432
Oslo kommune/ Omsorgsbygg	5,247 %	2 624	1	31 483

Ny modell for terrasserehabilitering

kr 600 000 Økt kostnad fra år 2024

Leilighetstype	Eierbrøk	Ca kroner pr seksjon pr mnd	Antall seksjoner	Kostnad pr seksjon per år
Type 4 - 8 etg (A-E)	0,117 %	58	50	700
Type 4 - 4 etg (A-E)	0,140 %	70	50	840
Type 1 - 1 etg (B-D)	0,185 %	92	30	1 108
Type 3B - 7 etg (A-E)	0,233 %	117	50	1 399
Type 3A - 3/4 etg (A-E)	0,286 %	143	50	1 714
Type 2 - 1/2 etg (B-D)	0,330 %	165	30	1 983
Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E)	0,405 %	203	100	2 432
Oslo kommune/ Omsorgsbygg	5,247 %	2 624	1	31 483

For de seksjoner hvor det tidligere ikke er foretatt rehabilitering av terrasser, legger styret til grunn at seksjonseier fortsatt dekker 85 % av utbedringskostnadene og Sameiet dekker de øvrige 15 % av kostnadene.

Styret vurderer at legging av trelemmer bidrar til å øke levetiden på membranen og må således gjennomføres sammen med rehabiliteringen. Et løst slitebelegg sørger derfor for å redusere sameiets kostnader.

Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Dersom styrets forslag til vedtak faller blir dagens §4 b (som angitt i bakgrunn over) overført til de nye vedtektene under § 5-2. Vedtaket krever 2/3 flertall.

#### *Forslag til vedtak:*

Vedtektene § 4b endres i sin helhet slik (ny nummerering som følge av revidering av de øvrige delene av vedtektene):

### § 5-2 - Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

#### **Terrassene/balkongene i vestfasaden:**

Utskifting av slitebelegg og membran.

- Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.
- For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85 % av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke resterende 15 %.
- For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).
- På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg (**med unntak av terrasser rehabilitert før 2017**) for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.
- Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 51 for, 9 imot og 10 blanke.

## **h Forslag fra styret – Nye vedtekter og husordensregler**

### *Begrunnelse for forslaget:*

Stortinget vedtok en ny lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som trådte i kraft 1. januar 2018. Loven erstatter i sin helhet tidligere lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Sameiets vedtekter bygger på lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Av den nye eierseksjonsloven § 67 (9) følger det at avtaler og bestemmelser, inkludert vedtekter som er i strid med den nye eierseksjonsloven automatisk vil opphøre senest 1. januar 2019.

### *Styrets vurdering:*

Styret har foretatt en gjennomgang av vedtektene og sameiets øvrige bestemmelser for å sikre at disse er i samsvar med den nye loven. Dette har styret gjort med bistand fra OBOS juridisk.

Forslag til nye vedtekter, se vedlegg 1

Forslag til nye husordensregler, se vedlegg 2

Styret står samlet bak forslagene til vedtak. Det stemmes enkeltvis over de to forslagene til vedtak. Vedtak 1 krever 2/3 flertall, vedtak 2 krever simpelt flertall. Dersom forslaget til vedtak 1 faller, vil sameiet stå uten gyldige vedtekter.

### *Forslag til vedtak*

#### *Vedtak 1.*

Årsmøte godkjenner styrets forslag til nye vedtekter i samsvar med gjeldende lov om eierseksjon (2017).

#### *Vedtak 2.*

Husordensregler: Årsmøte godkjenner styrets forslag til nye husordensregler i samsvar med nye vedtekter (2019).

### **Vedtak:**

#### *Vedtekter:*

Styrets forslag til vedtekter med unntak av § 4.2. ble vedtatt med 64 for, 2 imot og 4 blanke.

§ 4.2 – ble stemt over særskilt. Resultatet ble 8 imot og 7 blanke.

#### *Husordensregler:*

Styrets forslag til husordensregler ble vedtatt med 54 for og 16 imot.

---

## 8. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble Victoria Sparrman foreslått.

**Vedtak:**

Valgt ved akklamasjon

- B Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Bjørnholm foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Lars Onstad foreslått.

**Vedtak:**

Valgt ved akklamasjon

- C Som varamedlem for 2 år, ble Simen Gylseth foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble David Greenberg foreslått.

**Vedtak:**

Valgt ved akklamasjon

- D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe, Bjarne Th. Schmidt og Sunniva Jakheim

**Vedtak:**

Valgt ved akklamasjon.

---

Ingen sameiere ønsket at protokollen skulle leses opp etter møtet.

Møtet ble hevet kl. 21.40. Protokollen signert av

Victoria Sparrman /s/  
Møteleder

Elsebeth Bache/s/  
Referent

Sveinung Waade/s/  
Protokollvitne

Reidar Skjøthaug/s/  
Protokollvitne