

# **Protokoll til årsmøte 2020 for Sameiet Grefsen Terrassehus**

**Organisasjonsnummer:** 971493658

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 31. august kl. 21:00 til 8. september kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 284.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## **1. Godkjenning av møteinnkallingen**

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

### **Vedtak**

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 240

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **2. Valg av protokollvitner**

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

### **Styrets innstilling**

Sveinung Waade og Arve Christensen

### **Vedtak**

Sveinung Waade og Arve Christensen velges

Antall stemmer for vedtak: 247

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **3. Valg av tellekorps**

Da avstemningen primært vil foregå digitalt vil det være OBOS som har ansvaret for å registrere stemmene. I tillegg vil det være behov for 2 personer som overleverer de manuelle stemmene når fristen for avstemning er utløpt.

### **Styrets innstilling**

Bent Syversen og Arve Christensen

### **Vedtak**

Bent Syversen og Arve Christensen velges

Antall stemmer for vedtak: 244

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 39

#### **4. Årsrapport for 2019**

##### **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

##### **Styret**

Leder Victoria Sparrman Grefsenkollvn 12 E Leil. 101

Styremedlem Arnt Egil Andreassen Grefsenkollvn 12 B Leil. 294

Styremedlem Thomas Bjørnholm (til 30/6-20) Grefsenkollvn 12 E Leil. 76

Styremedlem Lars Onstad Grefsenkollvn 12 D Leil. 188

Styremedlem Hilde Ståhlbrand Grefsenkollvn 12 A Leil. 380

Varamedlem David Greenberg Grefsenkollvn 12 D Leil. 183

Varamedlem Simen Gylseth (ordinær fra 1/7-20) Grefsenkollvn 12 D Leil. 181

##### **Valgkomiteen**

Sunniva Jakhelln Grefsenkollvn 12 D Leil. 136

Simen Gylderud Owe Grefsenkollvn.12 A Leil. 373

Bjarne Thorleif Schmidt Grefsenkollvn 12 D Leil. 185

Rolf Warløs Grefsenkollvn 12 B Leil. 282

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

##### **Generelle opplysninger om Sameiet Grefsen Terrassehus**

Sameiet består av 360 boligseksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbygg. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet (tjenesteleilighet), trimrom og en sameiestue mm.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

971 493 658, ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune og har adresse Grefsenkollveien 12 BC, 0490 Oslo.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 75/117.

Eiendommen er på 37 086 m2.

Sameiet eier også eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m2.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har en servicetekniker i 100 % stilling samt en administrativ leder i 50 % stilling.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

## **Styrets innstilling**

Til orientering

### **Vedtak**

Tilsluttet

Antall stemmer for vedtak: 233

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **5. Regnskap 2019**

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Se vedlegg "Regnskap2019.pdf"

### **Vedtak**

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 227

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 57

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **6. Styrehonorar**

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2019/2020 foreslås satt til kr 667 100,-. Beløpet inkluderer normal godtgjørelse for 16 mnd hvor forlengelsen skyldes utsatt årsmøte, kr 535.000,-. Neste styreperiode forventes å bli tilsvarende kortere. Beløpet inkluderer videre et samlet tillegg på kr 132.000,- pga. ekstra belastning på styremedlemmer og vara i forbindelse med flere arbeidskrevende saker i perioden. Dette er i hovedsak knyttet til møtevirksomhet i normal arbeidstid, oppfølging av eksterne ressurser og rådgivning.

## **Vedtak**

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 215

Antall stemmer mot: 19

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **7. Budsjett og valg av revisor**

### **BUDSJETT OG VALG AV REVISOR 2020**

#### **a) Budsjett 2020**

#### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 250 000,- til større vedlikehold som omfatter legging av nytt takbelegg med 4 750 000,- og prosjektering og forarbeider av betongrehabilitering med 1 000 000,-. I tillegg påbegynnes utskifting av en heis i 2020 til omlag kr 1 500 000,-.

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader for 2020 enn for 2019.

#### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsen Terrassehus.

#### **Lån**

Sameiet Grefsen Terrassehus har et lån i OBOS Banken til en f lytende rente på 3,65 % (pr. 1.1.2020) og med avdragsfrihet frem til 30.01.21.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Det planlegges å finansiere nye heiser med låneopptak på inntil 6 [mill. kr.](#), ref. årsmøtevedtak 2019.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffet. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Det har fra 2018 til 2020 vært en betydelig økning i kommunale avgifter (vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift), forsikringspremie bygningsforsikring, samt at ny modell for kostnadsdekning av rehabilitering terrasser vedtatt av årsmøtet 2019 også gir økte kostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

b) Valg av revisor 2020

Styret foreslår BDO AS som revisor for 2020.

### **Vedtak**

Budsjett og valg av BDO AS som revisor godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 229

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **8. Orientering om sameiets drift**

### **Vedtak**

Tas til orientering.

Antall stemmer for vedtak: 228

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **9. Betong - Alternativ 1A - Kritisk rehabilitering - styreflertallets innstilling**

Saken om rehabilitering av betongskader er særdeles omfattende, og utfallet av den vil kunne få betydelige konsekvenser for sameiets økonomi de neste 30 årene. Styret oppfordrer derfor alle seksjonseiere om å lese vedlagt dokument nøye, og ikke minst å sørge for å avgi sin stemme.

Styret er delt i saksfremstilling. Det vedlagte dokumentet representerer styref lertallets syn, representert ved styremedlemmene Lars Onstad, Arnt Egil Andreassen og Hilde Ståhlbrand. Varamedlem David Greenberg som har fulgt saken inngående, og har vært beslutningstaker i deler av prosessen, støtter f lertallets syn.

Styref lertallet anbefaler ALTERNATIV 1A - Kritisk rehabilitering + oppussing og estetisk modernisering av garasjeanlegget

Styret er omforent om at alle alternativer skal fremmes for seksjonseierne.

Styreleder Victoria Sparrman ønsker i tillegg til betongrehabilitering at rivning og bygging av ny garasje utredes videre, og ønsker sammen med konstituert styremedlem Simen Gylseth å fremstille og presentere saken. Se hhv. «Sak 11 - Innbyggingsalternativ 1/Sak 12 Innbyggingsalternativ 2».

NB! KLIKK PÅ VEDLAGTE FIL "STYREFLERTALLETS\_INNSTILLING\_BETONG" FOR Å LASTE NED HELE STYREFLERTALLETS INNSTILLING

### **Styrets innstilling**

For å rehabilitere og utbedre påviste skader, anbefales alternativ 1A som hovedstrategi. Styret ber om fullmakt til å innhente tilbud også på full rehabilitering (1B) som opsjon, samt å utarbeide designforslag for modernisering og oppussing av garasjeanlegget.

Dersom prisene avviker vesentlig fra bildet som er gitt i denne fremstillingen, vil styret komme tilbake til årsmøtet med oppdatert beslutningsgrunnlag. Styret vil også komme tilbake til årsmøtet med forslag til f inansiering av valgt alternativ.

Dersom du er enig i styref lertallets forslag til vedtak - 1A - er det viktig at du samtidig stemmer \*MOT\* på forslag til vedtak i sak 10, 11 og 12. Dersom noen av disse sakene får mer enn 50% oppslutning, bortfaller forslag til vedtak i sak 9.

### **Vedtak**

Styret gis fullmakt til gjennomføring av alternativ 1A - Kritisk rehabilitering, samt innhenting av tilbud på alt 1B som opsjon + prosjektering av modernisering og oppussing av garasjeanlegget.

Antall stemmer for vedtak: 252

Antall stemmer mot: 17

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **10. Betong - Alternativ 1B - Full rehabilitering**

Se omtale i styrets innstilling i sak 9.

### **Styrets innstilling**

Dersom du støtter forslag til vedtak - 1B Full rehabilitering - er det viktig at du samtidig stemmer \*MOT\* på forslag til vedtak i sak 11 og 12. Dersom sak 11 eller 12 får mer enn 50% oppslutning, bortfaller forslag til vedtak i sak 10.

### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 16

Antall stemmer mot: 251

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **11. Betong - Innbyggingsalternativ 1**

Sameiet står overfor et veivalg med store kostnader for å utbedre betongskader på konstruksjonene uansett hvilke (hvilken) utredningstrategi som årsmøtet vedtar at styret skal jobbe med framover. Utredninger er kostbare og det er derfor viktig at seksjonseierne er med på å avgjøre hvilke strategier som styret skal jobbe med framover.

Styret har valgt å fremme å utrede 4 mulige vedlikeholdsalternativer; 2 rehabiliteringsalternativer og 2 innbyggingsalternativer. Styret har i det siste året hatt ulike vurderinger knyttet til om alle vedlikeholdsalternativer skulle fremmes for årsmøtet, og hvordan disse skulle omtales. Det har resultert i at styret ikke har en omforent tekst til årsmøtet. Styret er omforent om at forslaget skal fremmes for seksjonseierne.

Teksten til dette forslaget er derfor utarbeidet av Simen Gylseth, Victoria Sparrman og (tidligere styremedlem og saksansvarlig Thomas Bjørnholm som valgte å trekke seg fra 1. juli 2020).

Bakgrunnen for dette må ses i sammenheng med vedtak gjort av styret i styremøte, se styreprotokoll 13 2019-2020 4. juni 2020:

"Det ble foretatt en kort avstemning over hvilket alternativ av fremtidig vedlikeholds strategi som styremedlemmene primært støtter med utgangspunkt i den kunnskap man per dags dato besitter.

Resultatet ble:

\* Minimumsalternativet: 1 stemme

\* Basisalternativet: 2 stemmer

\* Innbyggingsalternativet (red. anm. Innbyggingsalternativ 1): 2 stemmer

\* Kombinasjonsalternativet (red. anm. Innbyggingsalternativ 2)): Ingen

**VEDTAK:**

Det ble besluttet å lage egne innstillinger for minimum, basis, innbygging (red. anm. Innbyggingsalternativ 1) og kombinasjonsalternativet (red. anm. Innbyggingsalternativ 2).

Arbeidsfordelingen ble som følger:

- \* Innledning inkl. kritiske faktorer VS
- \* Minimumsalternativet: LO
- \* Basisalternativet: AEA og HS
- \* Innbyggingalternativet: TB
- \* Kombinasjonsalternativet: TB

Presisering fra AEA: 3 styremedlemmer har stemt for rehabilitering og 2 har stemt for innbygging. Det er altså flertall i styret for rehabiliteringsløsningen. Det som står uavklart er i hvilket omfang og i hvilken takt man skal utføre rehabiliteringen.

Alternativene fremmes i årsberetningen, og uavhengig av om innstillingene

strider mot hverandre. Det mest omfattende fremmes først, dvs. at følgende

rekkefølge stemmes over på årsmøtet, utrede innbygging med og uten å flytte biler, deretter avgrensning av innbygging til å bare utrede innbygging med å flytte biler eller bare kombinasjonsalternativet, deretter basisalternativet.

Dersom de tre første forslagene faller vil minimumsalternativet gjennomføres av styret."

Det er viktig å presisere at styret på dette styremøtet ikke stemte over hvilke utredningsalternativ som bør fremmes for årsmøtet. Her var det enstemmighet om at alle 4 forslag skulle fremmes for seksjonseierne, men at man var uenig i framstilling. Dermed ble styret enig om at ulike styremedlemmer hadde ansvar for å belyse de ulike alternativene. Siden styret er delt med tanke på hvilket vedlikeholdsalternativ som bør utredes videre er det viktig at seksjonseiere setter seg inn i saken. Styret har besluttet å legge ved alle relevante faguttalelser i utredningene så langt.

Thomas Bjørnholm har trukket seg fra styret og Simen Gylseth vil presentere innbyggingsstrategien sammen med Victoria Sparrman på beboermøtet i forkant av avstemmingen.

Siden årsmøtet foregår digitalt vil en videre utredning av de ulike vedlikeholdsstrategiene bare kreve alminnelig flertall, jf. Schjødts juridisk vurdering (se vedlegg).

Siden årsmøtet gjennomføres digitalt vil alle seksjonseiere kunne stemme på alle betongforslag. Saken avgjøres ved at det mest omfattende forslaget telles opp først og det forslaget som oppnår alminnelig flertall innebærer at de andre forslagene faller og ikke telles opp. Dersom forslaget ikke oppnår alminnelig flertall går man videre i opptellingen av det nest mest omfattende alternativet.

For betongsaken innebærer det at: (Innbyggingsalternativ 2, utrede innbygging med fortsatt parkeringsdrift under garasjen og innbygging med nytt parkeringsanlegg) telles opp først, dersom det ikke oppnår alminnelig flertall telles neste alternativ opp, dvs.



innbyggingsalternativ 1 (innbygging og nytt parkeringshus), dersom heller ikke det oppnår alminnelig flertall, telles basisalternativ (full rehabilitering) opp, dersom heller ikke det oppnår alminnelig flertall vil alternativ 1A telles opp, dersom det heller ikke får flertall, vil styret jobbe videre med å utbedre kritisk betongrehabilitering. Seksjonseiere som har denne prioriterte rekkefølgen bør stemme FOR på alle alternativer.

### **Styrets innstilling**

Flere fagkyndige har anbefalt at det etableres tørt inneklima for betongkonstruksjonene under blokkene, se diskusjon over. Hensikten med detaljprosjekteringen er å fremskaffe et presist kostnadsestimat og andre detaljer ved prosjektet (hvor skal bilen stå, hvor mange gjesteparkeringsplasser, vaskeplass etc.) slik at seksjonseierne får et best mulig beslutningsgrunnlag for å velge vedlikeholdsstrategi fremover. For å etablere tørt inneklima under blokkene er det etter vår vurdering kun to realistiske alternativer som dette kan gjennomføres på.

1) Full innbygging under blokkene og et overbygget nytt garasjeanlegg med plass til alle seksjonseieres kjøretøy utenfor blokkene. Kostnadsestimert til om lag 200 MNOK.

2) Innbygging under blokkene, men med kjøreporter som muliggjør fortsatt parkeringsoppstilling og ordinær rehabilitering av garasjeanlegget under parkområdet. Kostnadsestimert til 160 MNOK.

Innbyggingsalternativ 1 vil medføre at alle seksjonseiere får biloppstillingsplass i et anlegg etter dagens tekniske standarder. Et nytt anlegg som strekker seg helt inn til blokkene vil løse sameiets HMS utfordringer knyttet til brannsikring, glatt gang/kjørebane, snøbrøyting og fallfare som et åpent anlegg medfører. Samtidig vil frigjort innebygget areal under blokkene bli omgjort til et tørt og oppvarmet kjellerområde som er egnet til etablering av boder og annen lagringsplass.

Innbyggingsalternativ 2 vil medføre at seksjonseiere med parkering på de to innerste radene under blokkene vil få en oppvarmet moderne parkeringsgarasje etter dagens tekniske standarder. Parkeringsgarasjen under parkanlegget vil bli rehabilitert frem til 2034 og da med samme standard som byggeåret.

For å ivareta alle seksjonseiere og tilby likeverdige biloppstillingsplasser, som tilfredsstiller dagens tekniske krav, er det vår (Gylseth og Sparrman samt Bjørnholm (styremedlem fram til 1.7.2020 og saksansvarlig)) vurdering at innbyggingsalternativ 1 best ivaretar fellesskapets interesser på en hensiktsmessig måte.

Styret har mottatt et anslag på detaljprosjektering fram til byggestart, men dersom dette skal utredes nærmere nå, må også noe av denne kostnaden til utredning av innbygging påløpe allerede nå. Vi ber derfor seksjonseiere om å ta stilling til følgende forslag om hvordan innbyggingsalternativet kan detaljprosjekteres.

### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 15

Antall stemmer mot: 250

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **12. Betong - Innbyggingsalternativ 2**

Se beskrivelse under Betong - Innbyggingsalternativ 1

### **Styrets innstilling**

Styret har valgt å fremme å utrede 4 mulige vedlikeholdsalternativer; 2 rehabiliteringsalternativer og 2 innbyggingsalternativer. Styret har i det siste året hatt ulike vurderinger knyttet til om alle vedlikeholdsalternativer skulle fremmes for årsmøtet, og hvordan disse skulle omtales. Det har resultert i at styret ikke har en omforent tekst til årsmøtet.

Teksten til dette forslaget er derfor utarbeidet av Simen Gylseth, Victoria Sparrman og (tidligere styremedlem og saksansvarlig Thomas Bjørnholm som valgte å trekke seg fra 1. juli 2020).

Ingen i styret støtter dette utredningsalternativet, se ellers detaljer under framstilling under innbyggingsalternativ 1 i saken over (sak 11). Arnt Egil Andreassen har derfor ytret at han ser det som irrelevant for beboerne å ta stilling til dette forslaget. Styret har allikevel valgt å fremme det til avstemming.

Siden årsmøtet foregår digitalt vil en videre utredning av de ulike vedlikeholdsstrategiene bare kreve alminnelig flertall, jf. Schjødts juridisk vurdering (se vedlegg).

Siden årsmøtet gjennomføres digitalt vil alle seksjonseiere kunne stemme på alle betongforslag. Saken avgjøres ved at det mest omfattende forslaget telles opp først og det forslaget som oppnår alminnelig flertall innebærer at de andre forslagene faller og ikke telles opp. Dersom forslaget ikke oppnår alminnelig flertall går man videre i opptellingen av det nest mest omfattende alternativet.

For betongsaken innebærer det at: (Innbyggingsalternativ 2, utrede innbygging med fortsatt parkeringsdrift under garasjen og innbygging med nytt parkeringsanlegg) telles opp først, dersom det ikke oppnår alminnelig flertall telles neste alternativ opp, dvs. innbyggingsalternativ 1 (innbygging og nytt parkeringshus), dersom heller ikke det oppnår alminnelig flertall, telles basisalternativ (full rehabilitering) opp, dersom heller ikke det oppnår alminnelig flertall vil alternativ 1A telles opp, dersom det heller ikke får flertall, vil styret jobbe videre med å utbedre kritisk betongrehabilitering. Seksjonseiere som har denne prioriterte rekkefølgen bør stemme FOR på alle alternativer.

### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 9

Antall stemmer mot: 254

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **13. Prosjektgruppe - betong**

## 1. Innledning og tilbakeblikk

I årsberetningen for 2018 og på sameiermøtet i 2019 ble sameierne orientert om skader på betongkonstruksjonene i garasjeanlegget under blokkene og i garasjen under parken.

I den anledning fattet sameiermøtet følgende vedtak:

«Styret gis fullmakt til å foreta låneopptak på inntil kr 5 000 000 for eventuelt å iverksette nødvendige strakstiltak for rehabilitering av betongkonstruksjonene i garasjeanlegget»

Hittil er det brukt ca kr 1.3 mill til konsulentutredninger.

### 1.1 Skader

For å kartlegge skadeomfanget ble konsulentfirmaet Millab Consult a.s. engasjert.

Millab er et velrenommert firma innen mur- og betongrehabilitering.

Rapportene fra firmaet som forelå sommeren 2019 bygger på en omfattende prøvetaking. Konklusjonen i rapportene er at det ikke er fare for at konstruksjonene skal rase og at skadene lar seg utbedre med kjente metoder. Millab angir også en fremdriftsplan der de kritiske skadene må utbedres innen 3 år. Millab presiserer også at disse skadene må utbedres uansett om det gjøres bruksendringer eller innbygninger.

### 1.2 Kostnader

I tillegg til beskrivelse av skadene og angivelse av fremdriftsplaner har Millab også beregnet kostnadene for utbedringene. Millabs kostnadsberegninger er gjort på basis av kjente størrelser og det er tatt svært god høyde for eventuell usikkerhet. De skriver «SGT kan være helt trygg på at kostnadene ikke vil overskride kostnadsestimatet».

Inklusive prosjektering, rigg, drift, mva. og usikkerhetsreserve har Millab beregnet kostnadene for utbedringene som må foretas innen 3 år til i underkant av kr. 40 mill.

I tillegg må det påregnes en kostnad på i underkant av ca kr 60 mill (2019 kr) om ca 15 år, altså omkring år 2035.

Ut fra økonomiske betraktninger er det en fordel for dagens sameiere at vedlikeholdet på kr 60 mill utsettes til 2035.

Etter 2035 vil det være behov for rehabilitering hvert 30. evt 40. år og da kun utskiftning av vedlikeholdsanlegget. Rehabilitering av betongen vil ikke være nødvendig i fremtiden såfremt vi sørger for at vedlikeholdsanlegget er i orden. Årlige driftskostnader er minimale, men det presiseres at det må utarbeides en vedlikeholdsplan.

I tillegg til overnevnte må vannlekkasjer inn til garasjeanlegget stoppes. 1.3

Rambøll og 4B arkitekter

Konsulentfirmaene Rambøll og 4B arkitekter ble på tross av sameiernes vedtak på årsmøtet om «strakstiltak for rehabilitering...» engasjert i forbindelse med en «mulighetsstudie»

Denne går i korthet ut på:

- 1) å fjerne 144 parkeringsplasser under blokkene og omgjøre arealet til boder og sykkelparkering
- 2) å rive garasjeanlegget under parken og bygge ny garasje
- 3) å overbygge kjørebanen foran blokkene.

Rambøll og 4B har ikke kommet med noen kostnadsberegninger, kun uforpliktende estimater. Estimatenes er eksklusive prosjektering, administrasjon, prosjektledelse, moms, rigg og drift. De presiserer at «estimatenes er meget usikre og har selv anslått en usikkerhetsfaktor på 1.6 – 2.0, men skriver at det også er usikkert.

Med Rambølls «usikkerhet» er det vel større sannsynlighet for å anta et kostnadsnivå i område kr 200 til 250 mill eksklusive betongreparasjoner

Styrets eget forsiktige anslag er på kr 200 mill. som inkluderer riving og bygging av nytt garasjeanlegg (under parken) samt reparasjon av skadene under blokkene og omgjøring av garasjeplassene til sykkelparkering og boder.

## 2. Begrunnelsen for forslaget

Det er hittil ikke gjort noen tiltak for å utbedre de kritiske komponentene under boligblokkene som er beskrevet i Millabs rapport og som må gjennomføres innen 3 år uansett fremtidige veivalg.

Omfanget av de tiltakene som må gjennomføres krever planlegging av profesjonelle og vil medføre betydelig prosjekterings- og arbeidstid og arbeidet må settes ut på anbud. Dette planleggingsarbeidet må starte straks for at de kritiske skadene kan bli reparert innen 3 år og for å minimere fremtidige vedlikeholdskostnader.

## 3. Forslag til vedtak

Det nedsettes en prosjektgruppe med følgende medlemmer:

Stein Kr. Heggem (Siv.ing. Prosjektering og rehabilitering av betongkonstruksjoner)

Rolf Warløs (Bygg.ing. Prosjektleder for store boligprosjekter)

John Inge Berg (Siv.ing Geofag. Erfaring fra prosjekter i oljeindustrien)

En representant fra Millab (eventuelt et annet spesialfirma)

Ett styremedlem

Prosjektgruppen skal bistå styret i arbeidet med planlegging av utbedringen av betongskadene i Sameiet. Planene bør inneholde fremdriftsplan med realistiske kostnadsoverslag for å reparere de kritiske komponentene beskrevet i Millab rapporten, kapittel 9.1 samt forebygging av vanninntregning. Dette innebærer også at berørte

f later får ny overflåtebehandling for å minimere fremtidige vedlikeholdskostnader og vil fremstå som «nye».

Prosjektgruppen skal i samarbeide med styret sørge for at det blir innleid profesjonell prosjektledelse, utarbeide anbudsdokumenter og innhente anbud for å reparere de kritiske komponentene.

Rehabiliteringsplanen inklusive kostnadsoverslag legges frem for styret i løpet av høsten 2020. Styret innkaller deretter til ekstraordinært årsmøte slik at sameierne blir informert og deretter kan fatte en beslutning.

Forslaget innebærer at videre kostbare utredninger stilles i bero inntil de kritiske arbeidene er kommet i gang.

Prosjektgruppen er villig til å jobbe med lovlig fattede vedtak om videre prosjektarbeide med hensyn til utbedring av betongskadene. Dette inkluderer også riving og nybygging av garasjeanlegget under parken og en eventuell omdisponering av garasjeanlegget under boligblokkene.

### **Styrets innstilling**

Styret takker forslagsstillerne for at de ønsker å bistå styret. Styret er delt i synet på å opprette akkurat denne prosjektgruppen. Styref lertallet mener det er sterkt behov for denne prosjektgruppen og støtter forslaget til vedtak.

Styret ser at sameiet står overfor viktige arbeidsoppgaver i forbindelse med bygningsmessig vedlikehold fremover. Disse oppgavene krever teknisk kompetanse som den foreslåtte prosjektgruppen innehar, og styref lertallet ser det som verdifullt for et nytt styre å ha tilgang til deres fagkompetanse og arbeidskapasitet. Detaljert videre arbeidsform må avtales mellom det nye styret og prosjektgruppen.

I diskusjonen av forslaget i styret har enkelte har tatt til orde for at fagpersoner med spesiell kompetanse bør sitte i styret, evt. i et utvidet styre, heller enn at de skal sitte i en gruppe som ikke har det formelle ansvar eller de forpliktelser styremedlemmer har. Det har videre blitt hevdet at det å ha en gruppe som sitter ved siden av styret og som skal rådgi styret, kan skape enda større utfordringer med å oppnå enighet internt i styret. Videre har det blitt hevdet at det å kreve at "videre kostbare utredninger skal stilles i bero" innebærer å forplikte styret til et mandat som trolig strider med styrets plikt i henhold til loven om å utrede nødvendige vedlikeholdsarbeider. En siste innvending i diskusjonene har vært at styret allerede har samlet et knippe mennesker som har meldt sin interesse i betongsaken og at et nytt styre må få beslutte om det [evt. er](#) disse personene som skal inngå i en arbeidsgruppe.

Når det gjelder innvendingene nevnt over, presiserer f lertallet i styret at prosjektgruppen skal være et rådgivende organ for styret, som ikke skal ha rett til å fatte beslutninger. Styret har også frihet til å knytte til seg f lere fagpersoner i tillegg til de foreslåtte. Styret presiserer at årsmøtet og styret også i fremtiden har anledning til å beslutte evt. nødvendige eksterne vurderinger. Styref lertallet anser den foreslåtte prosjektgruppen som en svært nyttig fagressurs, som innehar en ekspertise styret mangler. Vi mener etableringen av en slik prosjektgruppe vil bidra til faglig kontinuitet i styrearbeidet tross

skiftende styrer. Vi tror også tryggheten det innebærer å ha tilgang til et sterkt fagmiljø vil lette både diskusjonene i styret og arbeidet med å rekruttere styremedlemmer. Samtlige medlemmer i det nye foreslåtte styret i sameiet, er positive til å jobbe med prosjektgruppen.

### **Vedtak**

Det nedsettes en prosjektgruppe med følgende medlemmer:

Stein Kr. Heggem (Siv.ing. Prosjektering og rehabilitering av betongkonstruksjoner)

Rolf Warløs (Bygg.ing. Prosjektleder for store boligprosjekter)

John Inge Berg (Siv.ing Geofag. Erfaring fra prosjekter i oljeindustrien)

En representant fra Millab (eventuelt et annet spesialfirma)

Ett styremedlem

Prosjektgruppen skal bistå styret i arbeidet med planlegging av utbedringen av betongskadene i Sameiet. Planene bør inneholde fremdriftsplan med realistiske kostnadsoverslag for å reparere de kritiske komponentene beskrevet i Millab rapporten, kapittel 9.1 samt forebygging av vanninntregning. Dette innebærer også at berørte f later får ny overflatebehandling for å minimere fremtidige vedlikeholdskostnader og vil fremstå som «nye».

Prosjektgruppen skal i samarbeide med styret sørge for at det blir innleid profesjonell prosjektledelse, utarbeide anbudsdokumenter og innhente anbud for å reparere de kritiske komponentene.

Rehabiliteringsplanen inklusive kostnadsoverslag legges frem for styret i løpet av høsten 2020. Styret innkaller deretter til ekstraordinært årsmøte slik at sameierne blir informert og deretter kan fatte en beslutning.

Forslaget innebærer at videre kostbare utredninger stilles i bero inntil de kritiske arbeidene er kommet i gang.

Prosjektgruppen er villig til å jobbe med lovlig fattede vedtak om videre prosjektarbeide med hensyn til utbedring av betongskadene. Dette inkluderer også riving og nybygging av garasjeanlegget under parken og en eventuell omdisponering av garasjeanlegget under boligblokkene.

Antall stemmer for vedtak: 216

Antall stemmer mot: 31

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **14. Salg av baktomta**

Fremmet av: Arne Martin Bech

Baktomta har en antatt verdi på 150 - 250 millioner. Forslagsstiller er kjent med at styret i desember 2019 mottok et bud på i underkant av 200 millioner kroner, og at det er stor interesse for å kjøpe tomten.

Vi sameiet er heldig som har Lillomarka som nærmeste nabo, i tillegg til et enormt uteareale i forkant av sameiet, som er den «hagen» de aller fleste av oss benytter.

I gjeldende regulering av baktomta skal fortsatt sameiet ha egen tennisbane, noe som er viktig for noen av oss.

Det er tidligere foretatt en juridisk vurdering på hvilket f lertall som er nødvendig for å vedta et salg av baktomta, av juridisk avdeling i Obos. Det er etter min mening helt klart at det er 2/3 f lertall som gjelder.

Det er fullt ut mulig å gjennomføre et salg, hvor inntektene enten kan tilfalle sameiet , eller den enkelte seksjonseier, hvor det samtidig foretas en innbetaling til vedlikeholdsfond eller lignede.

Et eventuelt salg av baktomta vil i skrivende stund utløse en skatt på 22%.

Interesserte kan gå til sameiet Ullernbyggene sine hjemmesider for informasjon om hvordan de har løst salget av sin «baktomt».

Det som er spesielt attraktivt med baktomta til vårt sameie, er at den er ferdig regulert , og det er således ingen risiko for utbygger mhp. omregulering mm.

En tomt kan også selge med klausuler og tinglysing av hvor nærme vårt sameie en eventuell ny bebyggelse skal komme.

Det vil ikke under noen omstendighet bli like nærme som bebyggelsen bak oss som bor i A - C.

Et salg av baktomta vil trolig gjøre at fellesgjelden og felleskostnadene i vårt sameie ikke «skyter i været», som er det åpenbare scenarioet vi har foran oss.

### **Styrets innstilling**

Styret er delt i synet på salg av baktomt. 2 av styremedlemmene støtter forslaget, 1 har stemt blankt, mens 2 ikke ønsker at baktomta selges nå med følgende begrunnelse:

Salg av baktomt, som årsmøtet forkastet i 2018, har blitt aktualisert av de store vedlikeholdskostnadene sameiet nå står overfor. Imidlertid vil valg av vedlikeholdsplan ha mye å bety for sameiets kapitalbehov på kortere og lengre sikt. Sameiet bør først i dette årsmøtet avklare hvilket veivalg som skal tas i mht. vedlikeholdsplan. Årsmøtet bør evt. ta stilling til salg av baktomta på et senere tidspunkt etter at videre veivalg er avklart.

Styret gjør oppmerksom på at vi har mottatt et bud fra Bolig Norge AS og Furuholmen Eiendomsutvikling AS på 165 MNOK på baktomta. Budet er relativt mye høyere enn tidligere bud vi har mottatt. Akseptfristen er 15. september 2020.

### **Ikke godkjent**

Antall stemmer for vedtak: 81

Antall stemmer mot: 178  
Antall blanke stemmer: 25  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### **15. Valg av valgkomité**

Styret er gjort kjent med at 2 medlemmer av valgkomitéen utgår. Styret stemte over om en fremtidig valgkomité skal best av 3 eller 4 medlemmer. Resultatet ble at 3 stemte for fire medlemmer, bestående av to kvinner og to menn, og 2 stemte for tre medlemmer.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller 4 personer til valgkomitéen, 2 menn og 2 kvinner:

- \* Iné Harazi
- \* Simen Gylterud Owe
- \* Nina Sundquist
- \* Bjarne Schmidt

### **Vedtak**

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 219  
Antall stemmer mot: 18  
Antall blanke stemmer: 47  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **16. Valg av tillitsvalgte**

Følgende ble valgt:

Styreleder: Arnt Egil Andreassen

Styremedlemmer: John Inge Berg, Robert Gjerde, Arne Bech

Varamedlem: Hege Haaland



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557434515352

## Dokument

### Protokoll årsmøte 2020

Hoveddokument

16 sider

Initiert på 2020-09-09 13:34:50 CEST (+0200) av Geir

Skarbø (GS)

Ferdigstilt den 2020-09-09 14:54:51 CEST (+0200)

## Initiativtaker

### Geir Skarbø (GS)

9400 Obos Divisjon forvaltning og rådgiving

Organisasjonsnr. 934 261 585

[geir.skarbo@obos.no](mailto:geir.skarbo@obos.no)

+4791595013

## Signerende parter

### Sveinung Waade (SW)

Signert 2020-09-09 14:54:51 CEST (+0200)

### Arve Christensen (AC)

Signert 2020-09-09 14:44:30 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>

