



# Årsmøte 2020

---

Sameiet Grefsen Terrassehus  
Digitalt årsmøte avholdes 2020

## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes Mandag 31.08.2020 – (Etter avholdt beboermøte)
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er Mandag 07.09.2020

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Når møtet er åpnet kan du gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du benytter vedlagte stemmeseddel.
- Stemmeseddelen på 4 sider finnes bakerst i dette heftet.

## Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Sameiet Grefsen Terrassehus årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5487/arsmote/2020>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tellekorps
4. Årsrapport for 2019
5. Regnskap 2019
6. Styrehonorar
7. Budsjett og valg av revisor
8. Orientering om sameiets drift
9. Betong - Alternativ 1A - Kritisk rehabilitering - styreflertallets innstilling
10. Betong - Alternativ 1B - Full rehabilitering
11. Betong - Innbyggingsalternativ 1
12. Betong - Innbyggingsalternativ 2
13. Prosjektgruppe - betong
14. Salg av baktomta
15. Valg av valgkomité
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus**

Victoria Sparrman

Arnt Egil Andreassen

Lars Onstad

Hilde Ståhlbrand

Simen Gylseth

Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Godkjent

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

## **Styrets innstilling**

Sveinung Waade og Arve Christensen

## **Forslag til vedtak**

Sveinung Waade og Arve Christensen velges

## **Valg av tellekorps**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Bent Syversen og Arve Christensen velges

## Årsrapport for 2019

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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 Gylterud 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 m<sup>2</sup>.

Sameiet eier også eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m<sup>2</sup>.

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

#### **Forslag til vedtak**

Tilsluttet



## **Regnskap 2019**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Se vedlegg "Regnskap2019.pdf"

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

- 1. Regnskap og revisjonsberetning 2019 v 3.pdf

# ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 13 316 466.

Dette er kr 86 988 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av trimrom, dugnad, reklamefilm mv.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 12 501 211.

Dette er kr 786 186 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader, herunder oppstart av utredning av muligheter vedr. betongrehabilitering ved Rambøll Norge AS. Se for øvrig note 7 og 8.

Det ble i 2019 påbegynt 10 stk. terrasse-rehabiliteringer. Av disse var 4 terrasser reklamasjoner fra tidligere utbedringer utført av selskapet Alliero. Ny modell for kompensasjon av terrasserehabilitering, som innebærer at sameiet dekker kostnadene vedr. de 4 terrassene i sin helhet, medførte en kostnadsøkning på 310 000 kr mot budsjett.

Økningen i personalkostnader fra 2018 til 2019 skyldes overlapping i forbindelse med opplæring av ny administrativ leder.

Kostnader og inntekter knyttet til terrasserehabiliteringer og etablering av el-billading er i regnskap og budsjett for 2019 nettoført under vedlikeholdskostnader. I regnskapet for 2018 ble disse postene ført under hhv. vedlikeholdskostnader og andre inntekter (viderefakturering til beboere).

### Resultat

Årets resultat på kr 693 407 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 3 578 393.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



BDO AS Munkedamsveien 45 Postboks 1704 Vika 0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2019</li><li>• Resultatregnskap for 2019</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal

registrert revisor

(elektronisk signert)

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**  
**ORG.NR. 971 493 658, KUNDENR. 5487**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 805 448	11 384 716	11 828 000	12 542 000
Innbetalinger		1 039 728	1 005 360	1 041 478	1 056 636
Andre inntekter	3	471 290	811 494	360 000	360 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>13 316 466</b>	<b>13 201 570</b>	<b>13 229 478</b>	<b>13 958 636</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 357 696	-1 179 000	-1 459 000	-1 300 000
Styrehonorar	5	-428 500	-380 000	-428 500	-667 100
Avskrivninger	13	-69 526	-50 297	-50 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-35 063	-25 620	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-401 510	-390 945	-402 500	-413 000
Konsulenthonorar	7	-107 317	-108 669	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-3 680 006	-1 741 845	-2 535 000	-10 035 000
Forsikringer		-921 496	-659 139	-920 000	-970 000
Kommunale avgifter	9	-2 042 120	-1 867 739	-2 042 525	-2 233 000
Energi/fyring		-868 764	-1 121 884	-1 300 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 369 436	-1 319 040	-1 400 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 219 778	-1 034 042	-1 022 500	-1 060 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 501 211</b>	<b>-9 878 221</b>	<b>-11 715 025</b>	<b>-19 283 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>815 254</b>	<b>3 323 349</b>	<b>1 514 453</b>	<b>-5 324 464</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	53 087	41 423	35 000	35 000
Finanskostnader	12	-174 934	-189 111	-150 000	-150 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-121 847</b>	<b>-147 688</b>	<b>-115 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>693 407</b>	<b>3 175 662</b>	<b>1 399 453</b>	<b>-5 439 464</b>

Overføringer:

Udekket tap	-392 543	
Reduksjon udekket tap		2 145 250
Til vedlikeholdsfond	1 085 950	1 030 412

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**  
**ORG.NR. 971 493 658, KUNDENR. 5487**

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	152 460	118 486
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>152 460</b>	<b>118 486</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		41 474	4 351
Kundefordringer		8 160	115 616
Kortsiktige fordringer	14	1 303 158	1 229 647
Energiavregning	18	109 143	474 868
Driftskonto OBOS-banken		423 356	2 144 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 687	34 111
Sparekonto OBOS-banken		1 858 613	256 271
Sparekonto OBOS-banken II, vedlikeholdsfond		1 043 491	1 079
Sparekonto OBOS-banken III, vedlikeholdsfond		2 117 633	2 074 095
Innestående i andre banker		88 603	35 835
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 022 318</b>	<b>6 369 910</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 174 778</b>	<b>6 488 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 621 479	-2 314 886
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 621 479</b>	<b>-2 314 886</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 352 332	5 550 043
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 352 332</b>	<b>5 550 043</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 502	214 897
Leverandørgjeld		3 039 154	2 855 691
Skyldige offentlige avgifter	17	69 279	72 571
Påløpte renter		1 070	897
Annen kortsiktig gjeld	19	134 920	109 183
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 443 925</b>	<b>3 253 239</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 174 778</b>	<b>6 488 396</b>
Pantstillelse	20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4/6 2020

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman

Arnt Egil Andreassen

Thomas Bjørnholm

Lars Onstad

Hilde Ståhlbrand

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 195 164
Kabel-TV	1 365 408
Felleskostnader	267 664
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 828 236</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-18 984
Kabel-TV	-3 804
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 805 448</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Trimrom	120 273
Dugnad	85 981
Utleie av sameiestua	75 511
Leie utleieleilighet	75 311
Automatpenger	40 481
Leie Telia	18 450
LeieTelenor	15 915
Reklamefilm, utleie	15 000
Lærerverkstedet AS	11 400
Salg av nøkler	9 963
Diverse innbetalinger	2 976
Korrigeringer på reskonto	31
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>471 290</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-892 261
Overtid	-80 037
Annen lønn, ikke feriepenger	-200
Påløpte feriepenger	-124 920
Fri bil, tlf etc.	-5 150
Naturalytelser speilkonto	5 150
Arbeidsgiveravgift	-220 425
Pensjonskostnader	-48 285
Yrkesskedeforsikring	-2 788
Refusjon sykepenger	15 582
Arbeidsklær	-4 362
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 357 696</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 428 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og seminarer for kr 44 497, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 063.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 219
OBOS Prosjekt AS	-20 799
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 015
Andre konsulenthonorarer	-61 284
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-107 317</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Millab Consult AS, tilstandsundersøkelse	-412 594
Rambøll Norge AS, mulighetsstudie	-812 178
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 224 772</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-860 599
Drift/vedlikehold VVS	-181 231
Drift/vedlikehold elektro	-154 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-668 390
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-90 492
Drift/vedlikehold heisanlegg	-442 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 049
Kostnader leiligheter, lokaler	-35 643
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-2 686
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 680 006</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 645 176
Feieavgift	-1 194
Renovasjonsavgift	-395 750
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 042 120</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-118 254
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 875
Verktøy og redskaper	-19 625
Driftsmateriell	-32 246
Lyspærer og sikringer	-12 284
Vaktmestertjenester	-63 681
Renhold ved firmaer	-513 757
Andre fremmede tjenester	-102 765
Kontor- og datarekvisita	-2 137
Trykksaker	-29 635

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 313
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 497
Andre kontorkostnader	-25 452
Telefon/bredbånd	-17 505
Telefon, annet	-25 156
Porto	-18 970
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 811
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-108 637
Bilgodtgjørelse	-5 731
Reisekostnader	-317
Gaver	-513
Bank- og kortgebyr	-11 277
Velferdskostnader	-40 341
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 219 778</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 435
Renter av sparekonto II og III i OBOS-banken (vedlikeholdsfond)	44 290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 239
Kundeutbytte fra Gjensidige	694
Renter av konto hos DNB	87
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>53 087</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-173 981
Andre rentekostnader	-953
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-174 934</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet tidligere	-200 895	
Avskrevet i år	-40 179	
		40 176
PC med utstyr		
Tilgang 2018	17 490	
Avskrevet tidligere	-2 429	
Avskrevet i år	-5 830	
		9 231
Rensemaskin		
Tilgang 2017	38 446	
Avskrevet tidligere	-15 378	

Avskrevet i år	-7 689	15 379
Snøfreser		
Tilgang 2019	76 850	
Avskrevet i år	-7 685	69 165
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-725 547	1
Treningsutstyr Oxenøynv 80		
Tilgang 2019	26 650	
Avskrevet i år	-8 143	18 507
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	1
		<b>152 460</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-69 526</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse vaktmester	2000
Håndkasse styrekantor	3483
Strømforbruk el-bil 2019	56 874
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	1 240 801
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 303 158</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	9 049 957	
Nedbetalt i år	197 711	
		-5 352 332
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 352 332</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 687
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 592
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-69 279</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 045 185
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-4 045 185</b>

**KOSTNADER**

Strøm	4 154 328
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>4 154 328</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>109 143</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19**

Feriepenger	-124 920
Depositum for leie av sameiestua	-10 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-134 920</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr 5 352 332,- sikret ved pant i sameiets eiendom  
Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

## **Styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

## Budsjett og valg av revisor

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert 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 flytende 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 anskaffer. 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.

### **Forslag til vedtak**

Budsjett og valg av BDO AS som revisor godkjennes.



## **Orientering om sameiets drift**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Tas til orientering.

### **Vedlegg**

1. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT.pdf

# ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

## a) Prosjekter 2019

### *Uteområder*

#### **Trær**

Den norske turistforening har hugget og kjørt bort trær på baksiden av blokkene også i 2019. I juni var det en ny befaring i forhold til hva som stod igjen. Det ble også sett på trær foran blokk A, som styret har fått henvendelse fra en beboer om å fjerne. På grunn av sykdom tidlig på høsten og mye regn på slutten fikk ikke turistforeningen hugget mer i 2019. Arbeidet fortsetter i 2020. Ved fra vår tomt er fordelt på turistforeningens hytter i Oslo-området. Servicetekniker har vedlikeholdt de områdene som ble ryddet foran blokkene.

Det er kommet henvendelse fra eier av Grefsenkollveien 28 om at noen trær på vår tomt må hugges, da det er fare for at de kan falle ned og skade hus på deres eiendom. Servicetekniker har vært på befaring, og vi avventer tilbakemelding fra eier.

#### **Utearealer/lekeplass**

Sameiet har i løpet av høsten 2019 oppgradert sameiets lekeplass med nye apparater fra leverandøren [Kompan](#). De nye apparatene er sklie, huske, karusell og trampoliner. Total kostnad kr. 360.000,- hvorav 50% er tilskudd fra OBOS. I tillegg har sameiet 1 stor asfaltert lekeplass, 2 tennisbaner og 1 fotballbane bak blokken.

#### **Sykkelparkering**

I henhold til vedtak på årsmøtet i 2019, har det i løpet av vinteren blitt etablert et eget låsbart rom for parkering av EL-sykler, og andre kostbare sykler. Beboere som er interesserte, kan ta kontakt med styrekontoret for nærmere informasjon om fasilitetene.

Prisen for å benytte seg av rommet vil være kr. 600 pr. år pr. seksjon. Årlig betaling med forfall 1. februar vil gjelde frem til siste januar påfølgende år. Bestiller man plass etter 1. februar vil prisen beregnes ut fra antall påbegynte måneder i perioden. Betaling administreres av styrekontoret.

## b) Pågående prosjekter

#### **Utskifting av heiser**

Sameiet gjennomførte i 2019 tilbudsevaluering og forhandlinger med leverandører av nye heiser. OBOS-selskapet Heiskonsulent AS har vært innleid av styret for utforming av kravspesifikasjon, evaluering av tilbud, forhandlinger og kontraktsutforming. I tillegg har kompetansen til Rolf Warløs og Karl Christian Martinsen vært benyttet underveis i prosjektet. Styret valgte til slutt å inngå kontrakt med selskapet Schindler AS. Kontrakten innbefatter utskifting av fire heiser, med opsjon på ytterligere fire. Kontrakten er gyldig ut 2024 med fast prisregulering på 2,5% fra 1. januar 2022. Etter at det ble gjennomført sikkerhetskontroll av samtlige heiser i august 2019 har styret besluttet å iverksette utskifting av alle de fire store heisene i 2020-2021. Styret er ansvarlig eier av alle åtte heisanlegg. Utskiftingen begrunnes i at avvikene som sikkerhetskontrollen avdekket høsten 2019 ikke fullt ut kan lukkes uten utskifting av heiser. I tillegg er det påvist asbest i samtlige av de fire store heisene, og dette utgjør et potensiell HMS-utfordring som styret ønsker å få fjernet. Ved utskifting av de fire store heisene vil kapasiteten være den samme som dagens åtte heiser. Styret vil av HMS-grunner og økonomi derfor stenge ned de små heisene så snart kapasiteten med nye heiser er på plass. Hvorvidt de fire små heisene også skal skiftes vil kreve ytterligere låneopptak og det er styrets vurdering at sameiet ikke har økonomi til å gjennomføre også dette.

#### **Nytt takbelegg**

Etter at årsmøtet 2019 besluttet å rehabilitere alle takene på bygningene har styret engasjert Obos Prosjekt som ekstern prosjektleder. Det er besluttet å be om tilbud på etablering av migrasjonssperre

samt ett-lags asfalt. Per slutten av mars 2020 er potensielle tilbydere kontaktet, men felles befaringsavlyst pga situasjonen med koronaviruset. Det legges opp til enkeltvis befaringsavlysninger med tilbydere. Selve jobben planlegges påbegynt våren 2020 og målet er ferdigstilling i løpet av sommerhalvåret. Situasjonen mht. koronaviruset skaper risiko for forsinkelser i dette arbeidet. Styret kommer tilbake med nærmere informasjon.

## **Barnehagen**

Barnehagen i Grefsenkollveien 12 A har vært utleid til og drevet av Læringsverkstedet AS i 10 år. Leiekontrakten utløper 1. november 2020.

Driften av barnehagen har, slik styret oppfatter det, fungert godt gjennom leieperioden. Vi oppfatter det også slik at sameierne er fornøyde med å ha en barnehage i bygget og ønsker at dette tilbudet skal fortsette. Styret har vært på omvisning med ny leder for barnehagen, og det har blitt avholdt flere møter med Læringsverkstedet i 2019/ 20.

Når leiekontrakten utløper har sameiet mulighet til å inngå en ny langsiktig leiekontrakt med Læringsverkstedet. En slik kontrakt kan inngås etter dagens modell, hvor leietager bekoster oppussingstiltak mot lettelse i leie. Dette er en kjent løsning som fungerer. Gitt de store vedlikeholdskostnadene sameiet står ovenfor, kan også salg av lokalene for å frigjøre kapital være en interessant mulighet, men da med en forutsetning om at det sikres gjennom regulering at lokalene skal være forbeholdt barnehagedrift inntil årsmøtet evt. bestemmer noe annet. Læringsverkstedet har signalisert at de kan være interessert i å legge inn et bud på lokalene i en evt. salgsprosess.

Styret vil undersøke begge muligheter i mer detalj og komme tilbake til et senere årsmøtet med et forslag om langsiktig løsning for barnehagen.

Av tidsmessige hensyn kan styret velge å inngå en kortsiktig leiekontrakt med Læringsverkstedet for å få tid til behandling av veivalgene over, som vil skje på årsmøte.

## **c) Aktiviteter**

### **Dugnad vår og høst**

Styret takker alle oppmøtte for en super innsats, både på vår- og høstdugnaden. Vi ser at de siste 2 årene har vært en økt deltakelse på dugnadene. Dette synes styret er en positiv utvikling. De som ikke hadde mulighet til å delta, har fått mulighet til å bidra økonomisk via giro lagt i postkassene. Styret takker for bidraget og tar gjerne imot forslag fra beboere om hvordan vi kan øke oppmøteandelen.

### **Julegrantenning**

For 6 året på rad avholdt vi julegrantenning første søndag i advent. Nytt av året var at vi fikk hengt opp stjerne i toppen av flaggstangen. Kjelsås skolekorps spilte julesanger og det ble servert pepperkaker og gløgg. Etter at julegranen var tent, kom julenissen og delte ut godteposer til barna. I 2019 var det fantastisk vinterstemning med snø og noen få minusgrader. Det var stort oppmøte.

### **Skøytebane**

På grunn av en meget dårlig vinter har det ikke vært mulig å lage skøytebane i år.

### **Trimavdelingen**

Trimavdelingen består av en egen gymsal, et rom med 2 tredemøller, samt et rom med 2 sykler, 1 romaskin og diverse vekttrainings-fasiliteter. Lokalene har trådløst nettverk for brukere som ønsker tilgang til internett- og streaming-tjenester mens de trener. Se nærmere informasjon på hjemmesiden.

Styret takker alle beboere som tar initiativ og engasjerer seg slik at tilbudene kan opprettholdes. Beboere som ønsker å drive organiserte aktiviteter kan kontakte styret for å få reservert gymsalen til avtalte tider.

## Mensendieck-trening

Vår og høst har det vært Mensendieck-trening i trimsalen på mandager i tiden 19.00-20.00 Dette er en stabil og populær gruppe. Beboer Gunhild Ullestad administrerer tilbudet.

## Sirkeltrening

I trimrommet holdes det hver tirsdag kl. 19.30-20.30, fellestrening med kombinert styrke og kondisjonsøvelser. Dette er et tilbud til alle beboere som er betalende medlemmer i trimrommet. Man kan melde seg på via egen FB-gruppe som heter: sirkeltrening i blokka eller sende mail til [styrekontoret](#).

## Tennis

Sameiet har to tennisbaner med grusdekke på baksiden av blokken. Det ble i 2019 gjennomført fire dugnader. Beboerne har gratis adgang, og de som benytter seg av dette oppfordres til å bidra på dugnader. Det finnes egen e-post liste for alle som har adgang – meld deg på denne via styrekontoret om du ikke får slik e-post. Vedlikeholdsleder bruker denne listen til å innkalle til dugnader og informere om banene.

## Avenyfest

Tradisjonen tro ble årets avenyfest avholdt fredag 16. august 2019. Med bakgrunn i erfaringen fra i fjor ble teltet satt opp foran luftetårnet i år også. Som vanlig var det godt oppmøte av både store og små. I år som i fjor ble det servert grillet lam som var indisk inspirert, fra firmaet Saint Events. Styret håper at så mange som mulig vil delta på denne sammenkomsten i årene som kommer, da dette er en veldig hyggelig arena for å møte og sosialisere med andre beboere.

## Frivillighetsfest

Som en takk til alle frivillige i sameiet avholdt styret den 8. mars 2019 en fest for disse hvor det ble overbrakt en oppmerksomhet fra styret som takk for innsatsen. Vi trenger stadig flere frivillige, så om du føler at dette er noe for deg, ta kontakt med styrekontoret eller representanter for frivillighetsgruppene.

## Frivillighetstjenesten

Frivillighetstjenesten startet opp i mars 2010. Siste året er det utført ca. 15 oppdrag. Hjelp til PC og TV har vært de mest aktuelle problemene. Det siste året har det vært 2 kontaktpersoner. Tjenesten står omtalt på hjemmesiden.

## Beredskapsgruppen

Beredskapsgruppen gjør en viktig innsats for sameiet i helger og på helligdager når servicetekniker ikke er til stede. Informasjon om hvem som er på vakt henger på oppslagstavlene i 1. etg.

## Miljøgruppen

Det er valgt en miljøkontakt i hver korridor i hver blokk og etasje. Miljøkontaktens oppgaver er å se etter sin respektive korridor og varsle styret hvis det er noe spesielt som skjer, eller ta affære selv. Vil minne alle seksjonseiere om at ved oppussing er det viktig å ta vare på teppene i fellesgangene. Det er viktig at det legges beskyttelse på under arbeidet og at man støvsuger umiddelbart etter at arbeidet er avsluttet. Noen av korridorene mangler miljøkontakt. Er du interessert, meld gjerne fra til miljøgruppens leder. På hjemmesiden kan du se hvem som er miljøkontakt i din korridor, samt se hvilken korridor som mangler en miljøkontakt. <http://www.grefsenterrassehus.no/miljogruppe.shtml>

## Bryggeklubb

Våren 2017 ble det opprettet en bryggeklubb i sameiet. Klubben deler lokaler med smøreboden og dekker selv alle utgifter til drift. Den er åpen for alle beboere over 18 år mot et innmeldingsgebyr.

Ta kontakt på [bryggeklubb@grefsenterrassehus.no](mailto:bryggeklubb@grefsenterrassehus.no) dersom du er interessert i å bli medlem, eller har spørsmål knyttet til klubbens virksomhet.

## Sameiestua

Sameiestua har vært utleid i 25 helger (fredag til søndag) og 44 enkeltdager i 2019. I hovedsak er det eiere og/eller beboere som har leid sameiestua. Den har også vært utleid til eksterne – både i helger og ukedager.

## Utleieleiligheten

Utleieleiligheten har vært utleid i ca 160 døgn i 2019.

## d) Diverse

### HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiets ansatte har også krav gjennom arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det er gått vernerunde i 2019. På sluttene av 2019 mottok styret en rapport fra Granrud Elektriske, med avvik på det elektriske anlegget. Det var totalt 281 ulike avvik. Alvorlighetsgraden varierte fra alvorlig som var ca. 10 stk. til mindre avvik. Det jobbes med å lukke avvikene.

### Lekeplassen

Lekeplassen blir kontrollert årlig av OBOS. I tillegg sjekker servicetekniker lekeplassen jevnlig.

### Klager på støy

Styret har det siste året mottatt fått flere henvendelser ang. støy. Som oftest er dette knyttet til sosiale festligheter eller til oppussingsarbeider. Styret understreker at den enkelte beboer plikter å utstede nabovarsel i god tid før støyende aktivitet. Vi minner også om at det er **seksjonseier** som er ansvarlig for slikt varsel, uavhengig av om oppussingsarbeider utføres på egenhånd, eller i regi av innleid firma/arbeidskraft. Manglende varsling anses som brudd på husordensreglene. Styret oppfordrer den enkelte seksjonseier til å i første omgang gå i dialog med sine naboer for å løse utfordringer knyttet til støy. Dersom dette ikke fører frem må styret varsles skriftlig. Se forøvrig [husordensregler](#), samt [retningslinjer for oppussing](#). Disse finnes også på oppslagstavle og på hjemmesiden.

### Tyveri og innbrudd

Sommeren 2019 var sameiet i en periode plaget med en serie innbrudd i sykkelboder, kjellerboder og andre fellesarealer. Takket være observante beboere som varslet styret, bidro styret til at gjerningspersoner ble identifisert og forholdene politianmeldt og håndtert. Styret vurderer fortløpende behovet for å iverksette tiltak, enten ved å etablere video-overvåking eller innleie av vektertjenester.

### A-konto strøm og strømavregning

Sammen med felleskostnadene kreves det inn et a-konto beløp for strøm pr. seksjon. Strømmåler avleses av servicetekniker én gang pr. år i slutten av desember måned.

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruk, med fradrag for innbetalt månedlig á-konto. Avregning sendes normalt pr. post i løpet av april hvert år. Har du innbetalt for lite etter avregning, vil skyldig beløp bli krevd inn sammen med felleskostnader for april måned. Har du innbetalt for mye etter avregning, vil tilgodebeløp trekkes fra på girokravet for april.

Ved eierskifte av bolig må kjøper/selger huske å avlese målerstand for el. Bruk skjemaet "Avlesningsskjema for strømmåler ved eierskifte." Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for å sende

avlesningsskjema til sameiets forretningsfører, som er OBOS. Hvis du har elbil må du, sammen med servicetekniker, også huske å lese av strømmåleren på din plass i garasjen ved eierskifte.

## **e) Andre tjenester/fasiliteter**

### **Barnehagen**

Barnehagen ble overdratt fra sameiet til Læringsverkstedet AS den 1. november 2010. Læringsverkstedet har en 10 års leiekontrakt på barnehagens lokaler. Leieprisen prisjusteres og kontrakten skal reforhandles innen 1. november 2020.

Barn i sameiet har prioritet til barnehageplass i Læringsverkstedet Grefsen Terrasse Barnehage.

### **Forsikring**

Sameiets forsikring leveres av Gjensidige. Polisenummer er 87550029. Egenandel for eiere/beboere er kr 10.000,-.

Sameiet skiftet med virkning fra 2019 forsikringsleverandør fra Profinans Berkley til Gjensidige. Egenandelen for forsikringssaker er kr.10 000, som blir viderefakturert til sameierne ved forsikringsskader som oppstår i seksjonene.

Denne forsikringen dekker også skadedyrforsikring, og omfatter samtlige seksjoner og innvendige fellesarealer.

Det er meget viktig å kontakte sameiets servicetekniker/styrekontor ved mistanke om skadedyr, for å begrense og utbedre skadeomfanget. Alle skader skal meldes til servicetekniker/styrekontor.

Vi minner om at beboerne selv er ansvarlige for å ha en hjemforsikring som forsikrer **innbo, løsøre, etc.**

### **TV/bredbånd**

På årsmøtet 2019 ble styret gitt fullmakt til å forhandle om og inngå ny avtale med eksisterende eller ny leverandør. Styret besluttet å gå videre med Telenor som leverandør, og ønsket samtidig å oppgradere avtalen til deres nye produkt Frihet M. Pga. korona-situasjonen i 2020 har imidlertid utrulling av dette nye produktet blitt utsatt.

### **Hjertestarter**

Sameiet har en hjertestarter av typen Heartsine Samaritan Pad. Den er montert i inngangspartiet til Grefsenkollen bolig og avlastning i 1. etg. i E-blokka. Det er skiltet på glassdør fra repos DE. I en nødssituasjon henvender man seg i deres døgnbemannede resepsjon for hjelp ved enten å banke på døren i reposet eller å ringe på utvendig dør på baksiden av E-blokka.

Hjertestarteren er utstyrt med bruksanvisning og et ekstra batteri- og elektrodesett. Sistnevnte fungerer som erstatning om det monterte settet skulle bli ødelagt i en nødssituasjon. Ellers inneholder pakken munn-til-munn maske, barberhøvel, saks, hansker og tørkeklut.

## **Øvrige fasiliteter og praktisk informasjon**

For informasjon om sameiets øvrige fasiliteter se: <https://grefsenterrassehus.no/#facilities>

## **f) Personale/innleide tjenester**

### **Styrekontoret**

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og er betjent av administrativ leder, Ulf Deinoff.

Kontoret er åpent tirsdager kl. 12:00 -14:00 og onsdager kl. 16:00 – 18:00.  
Styrekontoret har telefon [400 16 445](tel:40016445) (Besvares kun i kontortiden).  
E-post: [styrekontor@grefsenterrassehus.no](mailto:styrekontor@grefsenterrassehus.no).

### **Vaktmestertjeneste**

Servicetekniker Jon Arild Sæther ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i sameiet. Normal arbeidstid er hverdager mellom kl. 06:00 og kl.14:00. Ved ferieavvikling blir ISS engasjert. Sæther kan kontaktes på telefon 930 18 287 (unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid) og via e-post [tekniker@grefsenterrassehus.no](mailto:tekniker@grefsenterrassehus.no)

Se sameiets hjemmeside på [www.grefsenterrassehus.no](http://www.grefsenterrassehus.no) for ytterligere informasjon.

### **Gartnertjenester**

Gartnertjenester utføres av Gartnerinnen Elgethun. Vi inngikk en 3-årig driftsavtale med firmaet i 2015. Ny avtale er inngått fra 2018 til 2020.

### **Renhold**

Styret har inngått avtale med rengjøringsbyrået Cleanit fra 01.01.2018. **Renholdsplan henger på informasjonstavlene i 1 etasje.**

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

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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 styreflertallets 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 flertallets syn.

Styreflertallet 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 finansiering av valgt alternativ.

Dersom du er enig i styreflertallets 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.

### **Forslag til 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.



## **Vedlegg**

1. STYREFLERTALLETS\_INNSTILLING\_BETONG.pdf

# REHABILITERINGSSTRATEGIER FOR BETONG - SAMEIET GREFSSEN TERRASSEHUS -



## Innledning

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 dette dokumentet nøye, og ikke minst å sørge for å avgi sin stemme.

Styret er delt i saken. Dette dokumentet representerer styreflertallets innstilling, 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 flertallets syn. 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 disse alternativene som egne saker. Se innkallingen: «Sak 11 - Innbyggingsalternativ 1/Sak 12 Innbyggingsalternativ 2». NB. I dette dokumentet omtales disse som hhv. **Alternativ 2** og **Alternativ 2B** Gylseth viderefører arbeidet til tidligere styremedlem Thomas Bjørnholm, som valgte å fratre sitt verv 1. juli 2020.

Sakskomplekset består av både tekniske, juridiske, økonomiske og praktiske vurderinger. For å forstå saken i detalj, vil det kreve at den enkelte beboer setter seg inn 3-400 sider dokumentasjon. Styret innser at dette for mange ikke er hverken hensiktsmessig eller ønskelig. I dette dokumentet har vi derfor forsøkt å lage et sammendrag av denne dokumentasjonen, for å gi beboerne det vi mener er nødvendige forutsetninger for å ta stilling til de presenterte handlingsalternativene. Avslutningsvis vil styreflertallet gi sin anbefaling på det alternativet vi mener best ivaretar beboernes interesser.

Underlagsmaterialet er organisert som vedlegg, som det vil bli referert til gjennom dokumentet. Istedenfor å trykke opp ca 150.000 A4-sider med vedlegg for postutsendelse, har styret sett det som mere hensiktsmessig å samle denne informasjonen på sameiets hjemmeside. Dersom du leser dette dokumentet elektronisk, vil du kunne åpne disse vedleggene ved å klikke på ordet «vedlegg» underveis i teksten. Alle [understrekede blå tekster](#) er klikkbare.

Dersom du leser denne innstillingen på papir, vil du finne en komplett oversikt over vedlegg på:

[www.grefsenterrassehus.no/betong](http://www.grefsenterrassehus.no/betong)

**Passord:** betong2020

Her vil du også finne dette dokumentet i elektronisk utgave

(NB. For enklest mulig navigering i vedlegg, anbefales det sterkt å lese dokumentet i elektronisk utgave)

### Bakgrunn

Som en del av styrets kartlegging av vedlikeholdsbehovene i sameiet ble det høsten 2018 avdekket betongavskalling på flere søyler i garasjeanlegget.

Som en konsekvens av dette besluttet styret å engasjere ingeniørselskapet [Millab Consult](#) for å undersøke og kartlegge tilstanden på betongen i garasjeanlegget under blokkene og under parkanlegget. I tillegg til Millab har styret engasjert konsulentfirmaet [Aas-Jakobsen](#) (heretter AAJ) for en tredjepartsvurdering av funnene. Begge selskapene har, basert på sine undersøkelser, levert hver sin rapport som beskriver deres funn og vurderinger. For Millabs rapporter, [klikk vedlegg 1 a-e](#). AAJs rapport, [klikk vedlegg 2](#).

I tillegg til disse rapportene ble det 16. juni arrangert et fagpanel hvor Millab, AAJ, deler av foreslått prosjektgruppe (se egen sak i innkallingen), samt to uavhengige konsulenter – var til stede. Hensikten med møtet var å få oppklart eventuelle faglige spørsmål som styret måtte ha.

### Tekniske funn

Den viktigste konklusjonen er at skadene er av et omfang som lar seg reparere med velkjente og anerkjente metoder. Skadene er heller ikke av en slik art at det er fare for liv og helse, eller konstruksjonens bæreevne. En viktig forutsetning når man leser de fagkyndiges rapporter, er å forstå betydningen av begrepet «levetid». Når det snakkes om betongens levetid, skal dette forstås som tiden det tar fra en rehabilitering er utført, til det blir behov for en ny rehabilitering. Det må altså ikke forveksles med **blokkenes** levetid. Samtlige fagkyndige bekrefter at blokkene, med korrekt og planmessig vedlikehold, teoretisk sett har ubegrenset levetid.



*Eksempel på korrodert monteringsjern. Disse har ingen praktisk funksjon, og anbefales fjernet.*

I taket i garasjeanlegget kan man enkelte steder se avskallet betong og rustent metall. Dette kan ved første øyekast se dramatisk ut. Dette er imidlertid **ikke** bærende armeringsjern, men monteringsjern som ble brukt under oppføringen av bygget. Disse har i dag ingen praktisk funksjon, og anbefales fjernet – både av estetiske hensyn og for å unngå nedfall av betongfragmenter.

Millabs rapporter peker på skader som knytter seg til armeringskorrosjon (rustdannelse). I tillegg pekes det på problemer med fukt som bl.a. kommer fra dårlig drenering bak blokkene og fra gangbruer/inngangspartier. Fukten bidrar til å forverre korrosjonen.

Skadene er todelte. Det finnes kritiske skader som er forårsaket av **kloridinntrengning**. Disse stammer i all hovedsak fra veisalt fra biler, og finnes hovedsakelig på nedre del av søyler og skillevegger mot bakkenivå. Andre, ikke-kritiske skader skyldes **karbonatisering** (inntrengning av CO<sub>2</sub>) og gir degradering av betongen over tid. Denne type nedbrytning finnes på øvre del av vegger, samt takene i garasjeanlegget. Førstnevnte kritiske skader bør utbedres innen 2 år. Millab mener at de ikke-kritiske utbedringene kan gjøres nå, men at det teknisk sett vil være forsvarlig å utsette disse i om lag 15 år.

Reversering av karbonatisering gjøres gjennom en prosess som kalles **realkalisering**. Realkalisering + tilleggsarbeider har en kostnad på totalt omlag 70 mill. kr. utover de kritiske utbedringene. Det har derfor vært viktig for styret å gjøre en grundig avveining av hvorvidt man bør gjøre dette nå, eller om man bør utsette denne kostnaden til den blir absolutt nødvendig. For å bistå styret i denne avveiningen har styret engasjert konsulentfirmaet **Aas-Jakobsen (AAJ)** for en tredjepartsvurdering av problemstillingen.



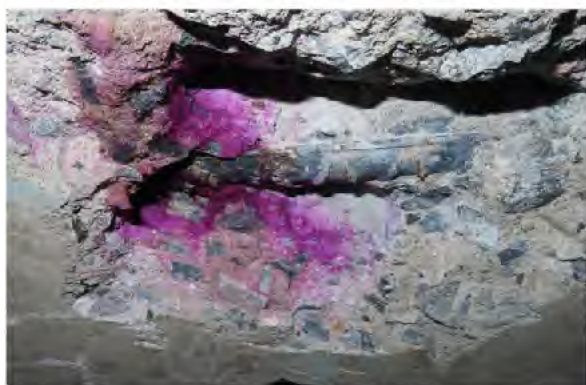
AAJ er enig med Millab i at **kritiske skader** bør rehabiliteres innen kort tid, men mener at det med riktige tiltak vil kunne ta mer enn 15 år før tiltak knyttet til **karbonatisering** blir nødvendig. AAJ baserer dette på ytterligere og utvidet prøvetakning som er utført etter Millabs initielle undersøkelser. Opphugginger av karbonatisert betong viser at det er lite eller ingen korrosjon på armeringen. I tillegg til at betongen er karbonatisert, kreves det nemlig oksygen og fukt for at korrosjon kan finne sted. Undersøkelsene viser at betongen, til tross for noe karbonatisering, har gode forhold med lite fukt. AAJ konkluderer på grunnlag av dette med at fremtidig reparasjon kan ligge vesentlig lenger frem i tid enn 2034, som opprinnelig skissert.



Skillevegg ved biloppstillingsplass under blokk B. Eksempel på korrosjon forårsaket av kloridinfeksjon langs bakkenivå



Korrosjon forårsaket av kloridinfeksjon på bæresøyler under utvendig garasjeanlegg



Betong påført fenoltalein. Betong med lilla farge er «frisk» betong. Betong som ikke farget, er karbonatisert. Bilde til høyre viser eksempel hvor armeringen ligger i karbonatisert betong, uten at dette har ført til korrosjonsdannelse.

## Ombygging til innemiljø

På oppfordring fra styret har Millab i sin rapport i pkt. 9.7, beskrevet innbygging som vedlikeholdsstrategi, og skissert at dersom SGT endrer bruken av garasjeanlegget under blokkene og etablerer innklima, så vil dette isolert sett kunne innebære lavere framtidige kostnader til vedlikehold av betong. Millab ser det som sameiets oppgave å gjøre en kost-nytte-analyse av dette alternativet, og gir ingen anbefalinger for eller imot. Basert på Millabs punkt 9.7 har styret bedt konsultentselskapet **Rambøll** om å utrede hvorvidt en slik innbygging er teknisk mulig.

Rambøll, i samarbeid med **4B Arkitekter** (heretter R4B), har konkludert med at innbygging er mulig, (klikk [vedlegg 3](#)) men anbefaler at parkeringsdriften under blokkene opphører dersom dette skal gjennomføres. Dette begrunnes først og fremst med at fortsatt parkeringsdrift vil medføre uforholdsmessig høye kostnader til ventilasjon, brannsikring og oppvarming for å sikre tilstrekkelig temperatur. R4B foreslår at man istedet benytter arealet om til boder. Dette kan gi et ekstra bodareal på inntil 8 m<sup>2</sup> per seksjon.

For å erstatte de avviklede p-plassene under blokka, krever R4Bs løsning riving av eksisterende utendørs garasjeanlegg, og oppføring av nytt anlegg som rommer ny biloppstillingsplass for alle seksjonseiere. Et slikt nybygg kan romme maksimalt 361 biloppstillingsplasser. Dette forutsetter at dagens 90 gjesteparkeringsplasser reduseres til 20-30 stk og flyttes til nordenden av blokka, ved Sandtakveien. Det fordrer også at samtlige beboere med biloppstillingsplass under blokka – som de har lovfestet eiendomsrett til - må gi avkall på denne – og at berørte beboere blir tildelt biloppstillingsplass i det nye anlegget.

Millabs rapport har også vært kommentert av 2 uavhengige konsulenter, Svein W. Danielsen og Steinar Helland. Danielsen anbefaler innbygging, utelukkende basert på gjennomlesning av Millabs rapport. Han har aldri selv vært i Grefsen Terrassehus. Hans begrunnelse er generell, da han mener det er risiko for at en rehabilitering av betong kan bli dyrere og mindre vellykket enn antatt. (klikk [vedlegg 4](#)) Han utdyper ikke hvorfor risikoen for dette skulle være spesielt stor i vårt sameie, utover at betongkvaliteten som ble brukt på 1970-tallet generelt ikke skal ha vært like god som i dag. I et faggruppemøte som ble arrangert 17. juni 2020, ble det presisert at hans anbefaling er en ren byggeteknisk vurdering som ikke tar hensyn til økonomiske, juridiske eller praktiske forhold (klikk [vedlegg 5](#)). Hans argument for innbygging er at han mener det reduserer risiko for at skader på betongen kan oppstå i fremtiden.

Helland presiserte i nevnte faggruppemøte at han ikke skal anses som en betalt konsulent på oppdrag for SGT, men kun har gitt en uttalelse om garasjeanlegget som en gratis vennetjeneste for en beboer, etter å ha skummet gjennom Millabs rapport. Det påligger således intet rådgiveransvar til hans vurderinger. Han uttrykker støtte til ombygging til innemiljø, fordi han mener at dette alternativet vil gi SGT størst mulig kontroll med evt. videre skadeforløp. Han presiserer imidlertid at uttalelsen er gitt på bakgrunn av «magefølelse og intuisjon». Heller ikke han har vurdert økonomi eller andre forhold.

Millab, som har gjort en rekke prøvetagninger og kartlagt tilstanden på skadene i sameiet, har imidlertid gode erfaringer med rehabiliteringsteknikkene de anbefaler og ser ingen grunn til å tro at disse ikke skal bli vellykkede. De forsikrer at kostnadsestimatene er lagt så høyt at sameiet kan være trygge på at rehabiliteringene ikke blir dyrere.

AAJ mener klimaet i garasjen er forholdsvis tørt og ser ikke behov for å gjøre innbygging av hensyn til betongvedlikehold. AAJ viser også til fasaderehabiliteringen som ble utført i sameiet i 2005, der skilleveggene på leilighetenes terrasser ble rehabilitert. Betongen på disse er av samme kvalitet som i garasjeanlegget. Disse skilleveggene er fremdeles i god stand, og viser ingen tegn til degradering. Dette til tross for at de er høyt eksponert for fukt i form av nedbør - sammenliknet med det værbeskyttede miljøet under blokka.

## Handlingsalternativer

I forbindelse med skadeutbedringene på betong foreslås det i tillegg at følgende tiltak gjennomføres:

- Ny drenering bak blokkene for å stoppe tilsig av vann mot bygningsmassen
- Tetting av lekkasjer/vanninntrenging i bygningsmassen, bl.a. fra gangbruer og inngangspartier i 1. etg.
- Estetisk oppgradering av p-anlegget, som innebærer reasfaltering og ny oppmerking av p-plasser, maling eller annen modernisering av overflater, samt utskifting og modernisering av belysning. ([klikk vedlegg 6](#))
- Skifte av membran over garasje under parkanlegg. Basert på generelle levetidsbetraktninger må membranen byttes senest innen 2030.

Hver operasjon er forbundet med en egen anleggsperiode. Deler av arbeidene er forventet å forårsake støy for beboere. Det er derfor et poeng å kunne gjøre flest mulig operasjoner samtidig.

Styret forutsetter at de kritiske skadene må utbedres uansett veivalg og innen 2022. Utover dette har man foreløpig skissert 3 mulige hovedscenarier for veien videre.

### Alternativ 1A - Kun kritisk rehabilitering + estetisk oppgradering. Utsette membran og øvrig rehabilitering til det evt. blir nødvendig

I dette alternativet gjøres kritiske rehabiliteringer, samt utbedring av drenering, vannlekkasjer og fuktproblematikk innen 2022-23. De kloridinfiserte delene av betongen dekkes av et lag polyuretan (epoxy-liknende beleg), som forhindrer fremtidig inntrengning av veisalt. En estetisk oppgradering bidrar til å gi garasjene et mer moderne uttrykk – i tråd med dagens standard for p-anlegg. Anleggsperiode estimeres til ca. 18 mnd. Jevnlige inspeksjoner må utføres for å påse at degraderingen av betongen ikke utvikler seg utover det som er kjent i dag. Millab anbefaler inspeksjon annethvert år. Man må også forvente at det over tid kan skje en visuell forringelse og at det kan falle små betongfragmenter fra taket. Dette vurderes ikke å være til fare for personer. Dersom det skjer, noe som kan være langt frem i tid, vil ytterligere rehabilitering kunne iverksettes raskt.

I tillegg til rehabilitering moderniseres p-anlegget med maling av overflater, reasfaltering (inkl. ny oppmerking) samt en oppgradering av belysningen i anlegget. Se [vedlegg 6](#) for eksempler. Dette er tiltak som vil bidra til en vesentlig estetisk og tidsriktig modernisering av anlegget, uten å gi betydelig utslag på totalkostnaden.

Styret har på foreløpig tallmateriale anslått kostnader til rehabilitering av betong til **36 mill. kr.** innen 2022. I tillegg til dette, har styret grovt anslått øvrige kostnader knyttet til lekkasjer, drenering, asfaltering mm. til omlag 14 mill kr. Totalt **50 mill. kr.** Når det i fremtiden blir nødvendig med ytterligere rehabilitering – noe som kan ta svært lang tid - anslås kostnadene til dette til om lag 70 mill. kr. (2020-kroner).

### Alternativ 1B – Full rehabilitering

I dette alternativet gjøres alt av rehabiliteringer samtidig og innen 2022. Dvs. både kritiske utbedringer som skissert i alternativ 1A, samt ikke-kritiske utbedringer og skifte av membran. De kloridinfiserte delene av betongen dekkes av et lag polyuretan (epoxy-liknende beleg), som forhindrer fremtidig inntrengning av veisalt.

I tillegg til rehabilitering, moderniseres p-anlegget med maling av overflater, reasfaltering (inkl. ny oppmerking) samt en oppgradering av belysningen i anlegget. Se [vedlegg 6](#) for eksempler. Dette er tiltak som vil bidra til en vesentlig estetisk og tidsriktig modernisering av anlegget, uten å gi betydelig utslag på totalkostnaden.

Hovedfordelen med dette alternativet er at vi løser alle de skisserte vedlikeholds-operasjonene tilknyttet garasjeanlegget innenfor én enkelt anleggsperiode, og får lagt disse oppgavene bak oss. Dette vil innebære noen mindre besparelser til rigg og drift sammenliknet med alternativ 1A.

Dette alternativet fremheves av Millab som det av rehabiliteringsalternativene som vil gi et mest mulig helhetlig resultat, og gi mindre behov for oppfølging av fremtidige styrer. AAJ er uenig i denne strategien, og mener at å reparere de ikke-kritiske skadene nå vil være en unødvendig og kostbar overreparasjon (+70 mill. kr. kontra alternativ 1A).

Styret har med utgangspunkt i foreløpig tallmateriale anslått totale utbedringskostnader ved alternativ 1B til **96 mill. kr.** I tillegg til dette, har styret grovt anslått øvrige kostnader knyttet til lekkasjer, drenering, asfaltering, **membran** mm. til omlag 24 mill. kr. Totalt 120 mill. kr. innen 2022. Millab anser det som usannsynlig at kostnadsestimatet for betongrehabilitering vil bli overskredet.

#### Alternativ 2 – Innbyggingsalternativ 1 (Mindretallets SAK 11) - Riving/nybygg/ombygging til innemiljø

Dette alternativet innebærer at parkeringsanlegget som i dag er lokalisert under parkanlegget rives og erstattes av et nybygg. Parkeringsplassene i kjøretunnelen under blokkene ombygges til et tørt innemiljø som omgjøres til private boder på ca. 8 m<sup>2</sup>, evt. til sykkelparkering eller andre behov som sameierne måtte ha. De 140 seksjonene som har biloppstillingsplass på de 2 radene knyttet til kjøretunnelen, får ny parkeringsplass i et nybygd parkeringsanlegg foran blokkene, der hvor det i dag befinner seg gjesteparkering. Området som i dag er under åpen himmel og benyttes til gjesteparkering, lukkes. Antallet gjesteparkeringer reduseres fra 90 til ca. 20-30 og er foreslått plassert i nordenden av blokka, langs Kikkutveien og evt. Sandtakveien. Dette innebærer at parkanlegget utvides hele veien fram til leilighetene i 1. etg. En mulighet her er at beboere i 1. etg. blir gitt muligheten til å kjøpe privat hageflekk foran leiligheten.

Anleggsperiode estimeres til ca 18-20 mnd. Styret har ut fra foreløpig tallmateriale anslått kostnadene knyttet til alternativ 2 til **200 mill. Kr.**

Rambøll understreker i sin sluttrapport at det knyttes stor usikkerhet til estimatene.

#### Alternativ 2B – Innbyggingsalternativ 2 (Mindretallets SAK 12)

En variant av alternativ 2 som har vært drøftet av R4B, er det såkalte «**kombinasjonsalternativet**». Denne løsningen går ut på at man forsøker å skape et tørt innemiljø under blokkene, men med fortsatt parkeringsdrift (altså uten at bilene flyttes ut og uten at det bygges nytt parkeringsanlegg). Tanken er å tilstrebe innemiljø under blokkene ved hjelp av garasjeporter, oppvarming og ventilasjon. Betongen under blokkene må rehabiliteres slik som i alternativ 2, mens betongen i garasjeanlegget under parken må rehabiliteres slik som i alternativ 1A/1B.

R4B påpeker at å ha biler i en lukket kjeller utløser krav til separat angrepsvei for brannvesen til oppganger i blokker og kjeller, noe det ikke er i dag. Ventilasjonskrav for areal benyttet til parkering er også vesentlig høyere og vil føre til et svært høyt energiforbruk.

R4B mener det for å dra nytte av fordelene ved tørt inneklima er vesentlig å unngå store svingninger i temperatur, og spesielt sikre at det ikke blir kondens på konstruksjoner. Om sommeren med kald betong (relativt til utetemperatur) og tidvis innslipp av varm fuktig luft - så er dette vanskelig å oppnå med store garasjeporter som står åpne i perioder. Videre peker R4B på at smelting/avrenning av veisalt fra biler, vil gi mye fordampning av vann.

R4B konkluderer derfor med at dette tiltaket mest sannsynlig ikke vil ha ønsket effekt. [Klikk vedlegg 3](#)

Dette alternativet kan også anses som lite attraktivt sett fra et bilfaglig ståsted. Styret har innhentet en uttalelse fra teknisk konsulent i NAF, Audun Bergerud. Han påpeker at biler som flyttes hyppig inn og ut av oppvarmet garasje om vinteren, drar med seg snø, is og slaps som inneholder veisalt. I en oppvarmet garasje vil dette raskt smelte og skape fuktighet. Dersom man ikke er nøye med antirustbehandling og hyppig vask av bilen – vil dette kunne medføre redusert levetid på bilen.

Basert på vurderingene over, samt at innbygging vil utgjøre en betydelig merkostnad i forhold til ordinær rehabilitering, vil styret ikke anbefale kombinasjonsalternativet. Denne innstillingen gjør derfor ingen videre drøftinger av dette alternativet. En evt. videre utredning av alternativet må spesielt se nærmere på kostnader til oppvarming, ventilasjon – og tekniske forhold, som bl.a. hvordan det evt. kan tilpasses brannkrav.



BILDER FRA DAGENS SITUASJON I SGT



*Dagens situasjon i parkeringsanlegget. Ubehandlet betong og dunkel belysning fra utdaterte armaturer.*



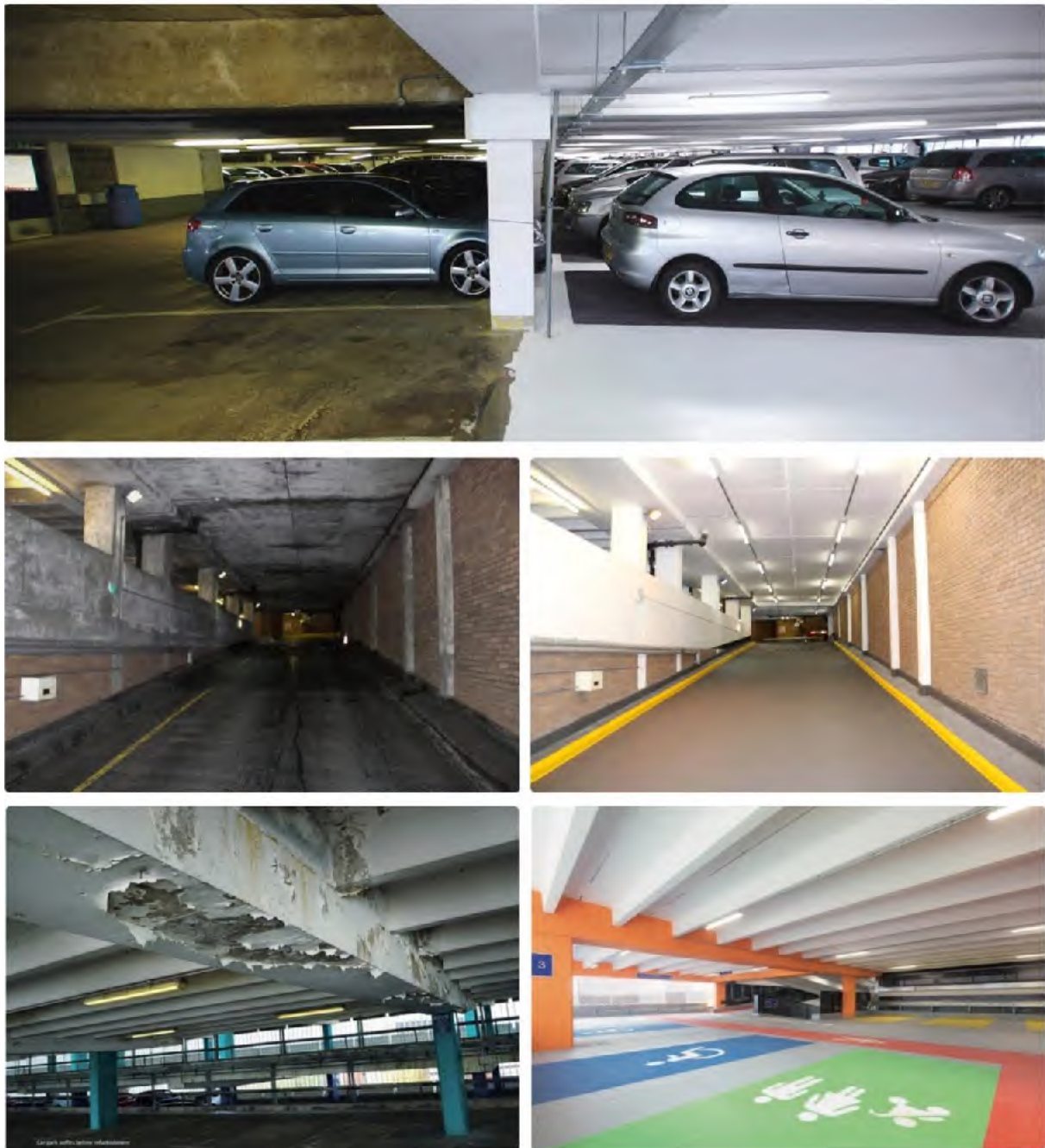
*Eksempel på skader fra lekkasjer v inngangsparti CD og BC. Alle disse lekkasjene må utbedres, uavhengig av handlingsalternativ.*



*Asfalten har gått i oppløsning, og skjemmes flere steder av store hull og groper. Styret foreslår reasfaltering.*



## FØR / ETTER-BILDER - OPPUSSING OG MODERNISERING AV ELDRE P-ANLEGG



For flere eksempler og informasjon, [klikk vedlegg 6](#)

## ØKONOMI

Kostnadsberegninger i et 50-årsperspektiv

Som det fremgår over, anslås størrelsen på investeringene i de tre alternativene til følgende:

<b>Alternativ 1A:</b>	50 mill. kr. (36 mill kr. til betongutbedringer + 14 mill. kr. til andre utbedringer) innen 2022, 70 mill. kr. i fremtiden – anslagsvis om 15 år, kanskje mer.
<b>Alternativ 1B:</b>	120 mill. kr. (96 mill. kr. til betongutbedringer + 24 mill. kr. til andre utbedringer).
<b>Alternativ 2:</b>	200 mill. kr.

Utover investeringene over, vil fremtidige vedlikeholdskostnader påvirkes forskjellig i de ulike alternativene. Styret har med hjelp fra Millab beregnet rehabiliterings- og vedlikeholdskostnadene som forventes å påløpe i de ulike alternativene de nærmeste 50 årene. Tallene er beheftet med usikkerhet.

Beregnete rehabiliterings- og vedlikeholdskostnader de neste 50 årene, mill. 2020-kroner:

	Ved oppstart	År 1-10	År 11-20	År 21-30	År 31-40	År 41-50	Totalt første 50 år
<b>Alternativ 1A</b>	50,0	0,6	81,9	7,0	11,9	7,3	158,6
<b>Alternativ 1B</b>	120,0	0,5	0,8	18,0	29,3	18,3	186,9
<b>Alternativ 2</b>	200,0	0,4	0,6	15,9	0,6	16,1	233,6

Det er her kun inkludert kostnader som gjelder rehabiliteringer nevnt over samt vedlikehold av betong. Drift og vedlikehold av evt. bodareal, ventilasjon, varmekilder etc. i **alternativ 2** kommer i tillegg. Klikk [vedlegg 7](#) for detaljert beregning.

Fra et økonomisk ståsted er det hensiktsmessig å utsette store kostnader til rehabilitering så lenge som dette er forsvarlig. **Alternativ 1A** er det som i størst grad gjør det mulig å porsjonere kostnadene ut i tid, slik at økningen i sameiets gjeldsbelastning, rente- og felleskostnader blir så lav som mulig. Sameiet vil da også kunne vurdere å sette av årlige beløp i et vedlikeholdsfond til bruk ved senere betongrehabilitering. **Alternativ 1A** gir totalt sett lavest kostnader både på kort og lang sikt.

Beregningen av **Alternativ 1A** tar utgangspunkt i at den ikke-kritiske rehabiliteringen skjer i år 15. Basert på AAJs vurderinger, kan det ta enda lengre tid før det blir behov slik rehabilitering. Av forsiktighetshensyn forutsetter vi at rehabiliteringen må gjentas 40 år senere, altså utenfor 50-årsperioden i beregningen. Det er usikkerhet knyttet både til om og evt. når slik ny rehabilitering overhodet blir nødvendig. Dette avhenger bl.a. av fremtidig vedlikehold. Millab peker på at dersom betongen ikke utsettes for lekkasjer, vil det neppe bli behov for en slik ny rehabilitering. Beregningen synliggjør at det er gevinster å hente ved å ikke rehabilitere mer eller tidligere enn det er behov for.

I alt 1A må sameiet opprette serviceavtale for slike inspeksjoner med prøvetagninger til en kostnad på om lag kr. 20 000 annethvert år (kostnad inkludert i tabellen over). Nye prøver om f.eks. 5 år vil gi oss verdifull ny informasjon om hastigheten på degraderingen av betongen – og når resterende rehabilitering bør gjøres.

I **alternativ 1B** blir muligheten for å porsjonere ut kostnader i tid mindre og belastningen på sameiets økonomi på kort sikt større. Dette er «prisen» man må betale for evt. nå å gjøre seg ferdig med rehabilitering av betong for anslagsvis minst 40 år fremover og legge anleggsperioden bak seg.

**Alternativ 2** skiller seg ut ved at det krever høyest investering på oppstarttidspunktet. Imidlertid vil degradering av betongen under blokkene stoppe opp. I dette alternativet vil det med sikkerhet ikke være behov for ny rehabilitering etter ca 40 år, slik det av forsiktighetshensyn er forutsatt i de andre alternativene. Dermed er risiko knyttet til evt. rehabiliteringer langt inn i fremtiden tatt bort, gitt at det utføres godt vedlikehold. Våre beregninger viser imidlertid at de fremtidige kostnadsbesparelsene til vedlikehold og rehabilitering ikke er store nok til å gjøre alternativ 2 lønnsomt i forhold til alternativ 1A og 1B.

Nåverdiberegning:

I en nåverdiberegning kalkuleres dagens verdi av fremtidige utbetalinger. I tabellen under vises en slik beregning for utbetalinger knyttet til rehabiliteringer og vedlikehold i et 50-årsperspektiv.

Vi har lagt til grunn 4 % avkastningskrav<sup>[2]</sup> og 2 % prisstigning gjennom 50-årsperioden. Ulike sameiere vil gjøre seg ulike vurderinger mht. avkastningskrav til investeringer de gjør. I [vedlegg 7](#) vises eksempler på hvordan nåverdiberegningen vil slå ut ved ulike avkastningskrav.

	Alternativ 1A	Alternativ 1B	Alternativ 2
Nåverdi av utbetalinger år 0-50	124 mill. kr.	153 mill. kr.	217 mill. kr.
Differanse ift. alternativet med lavest nåverdi	0	+28 mill. kr.	+93 mill. kr.

Forenklet sagt viser beregningene at til tross for at Alternativ 2 medfører besparelser i vedlikeholdskostnader, vil merkostnaden eller «tapet» ved dette alternativet allikevel utgjøre 93 millioner i et 50 års perspektiv, sammenliknet med Alternativ 1A. For Alternativ 1B er tallene noe bedre. Her er «tapet» i et 50 års perspektiv 28 mill. kr. sammenliknet med Alternativ 1A.

Alternativ 1A har lavest nåverdi, hvilket betyr at å investere i ytterligere tiltak utover dette ser ut til å være ulønnsomt, selv i et 50-årsperspektiv.

Mulige fordeler ved alternativ 1B som ikke er prissatt i analysen vil i første rekke være at man legger rehabiliteringen bak seg etter en anleggsperiode.

Mulige fordeler ved alternativ 2 som ikke er prissatt i analysen er at sameiet vil ha et nyere garasjeanlegg under parken, riktignok med færre gjesteplasser, nytt bodareal og mer gressplen utendørs ift. dagens situasjon. Evt. verdiendring på leilighetene er heller ikke hensyntatt. Dette er forhold den enkelte sameier selv må vurdere verdien av, og se opp imot den økonomiske belastningen alternativet innebærer.

Styreflertallet mener at fordelene ved **alternativ 2**, ikke står i forhold til den økonomiske belastningen.

Styreflertallet mener at **alternativ 1A** er det mest økonomisk attraktive. Hvor mye mer gunstig dette alternativet er enn de øvrige, avhenger av hvor lenge fremtidige prøvetakninger vil vise at det er forsvarlig å utsette ikke-kritisk rehabilitering (forutsatt i beregningene: 15 år).

Finansiering og konsekvenser for sameiernes månedlige innbetalinger:

Styret har gjort undersøkelser hos Obosbanken som tyder på at sameiets lånekapasitet vil være ca 110-130 mill. kr. Sameiets eksisterende lån vil etter utskifting av heiser i 2022 være på ca 10 mill. kr. Konkretisering av lånebehov vil komme i forbindelse med lånesøknad når planleggingen av prosjektene har kommet lenger. Om vi legger til grunn at sameiet har tilgang på inntil 120 mill. kr ytterligere kreditt, vil finansieringsmulighetene i de ulike alternativene se slik ut:

- Alternativ 1A:** Dette alternativet lar seg finansiere med fellesgjeld.
- Alternativ 1B:** Dette alternativet befinner seg i grenseland av hva som kan finansieres med fellesgjeld.
- Alternativ 2:** Dette alternativet lar seg ikke fullfinansiere med fellesgjeld. Vi antar at 120 mill. kr. kan finansieres med fellesgjeld og at resterende, løst anslått 80 mill. kr., må finansieres gjennom kontantinnskudd fra den enkelte beboer.

Sameiet besitter en ubebygd tomt som er regulert for boligformål. Eiendommens areal er på 18 863 m<sup>2</sup> og ligger bak Grefsenkollveien 12 C, D og E, opp mot Grefsenkollveien. Ved alle alternativer kan salg av tomta inngå som del av finansieringen, dersom sameierne beslutter dette. Hvorvidt det skal arbeides videre med et slikt salg er tema i egen årsmøtesak, og ikke behandlet videre i dette saksfremlegget.

Tabellen under skisserer hvilke konsekvenser de ulike alternativene vil ha for månedlige innbetalinger i sameiet ved ferdigstilling av de ulike alternativene. I og med at investeringsanslagene (50 mill. kr., 120 mill. kr. og 200 mill. kr.) er usikre, er også disse tallene usikre og kun ment som grove anslag. For sammenligningens skyld har vi lagt til grunn at alternativ 2 finansieres med fellesgjeld i sin helhet. Det er i beregningen forutsatt at tiltakene finansieres med annuitetslån til 3 % rente og løpetid 30 år. Dette er et relativt lavt rentenivå, og det er risiko for at rentene, og dermed også felleskostnadene i fremtiden vil bli høyere.

I alternativ 1A finansieres den kritiske rehabiliteringen først nå med lån på 50 mill. kr. med løpetid 15 år, deretter den ikke-kritiske rehabiliteringen med lån på 70 mill. kr. om 15 år med løpetid 15 år.

				ALT 1A - fase 1: Kritisk rehabilitering år 1-15				ALT 1A - fase 2: Kritisk rehabilitering år 16-30**				ALT 1B: Full rehabilitering år 1-30				ALT 2: Oppgradering/ innbygging år 1-30			
			Dagens månedlige innbetaling (inkl akonto strøm)*	Månedlig innbetaling (inkl akonto strøm)*	Økt månedlig innbetaling	Økt gjelds-belastning	Månedlig innbetaling (inkl akonto strøm)*	Økt månedlig innbetaling	Økt gjelds-belastning	Månedlig innbetaling (inkl akonto strøm)*	Økt månedlig innbetaling	Økt gjelds-belastning	Månedlig innbetaling (inkl akonto strøm)*	Økt månedlig innbetaling	Økt gjelds-belastning				
Ant. rom	Areal	Etasje																	
2-roms	46	1	2 897	3 662	765	92 325	3 790	893	129 255	3 831	934	221 580	4 454	1 557	369 300				
3-roms	87	1/2	4 979	6 120	1 141	165 210	6 576	1 597	231 294	6 651	1 672	396 504	7 765	2 786	660 840				
3-roms	78	3/4	4 185	5 172	987	142 855	5 566	1 381	199 997	5 630	1 445	342 852	6 594	2 409	571 420				
3-roms	64	7/8	3 656	4 461	805	116 620	4 783	1 127	163 268	4 836	1 180	279 888	5 623	1 967	466 480				
1-roms	31	4	2 220	2 703	483	69 970	2 896	676	97 958	2 928	708	167 928	3 400	1 180	279 880				
1-roms	30	8	1 978	2 381	403	58 310	2 542	564	81 634	2 568	590	139 944	2 961	983	233 240				
5-roms	110	5/6 og 9/10	5 883	7 282	1 399	202 625	7 842	1 959	283 675	7 933	2 050	486 300	9 300	3 417	810 500				

\* Akonto strøm utgjør i dag beløp i intervallet 474 -1 472 kr for ulike leilighetstyper

\*\* Nytt lån på 70 mill. kr. beregnet i dagens kroneverdi, 2020-kr

For full tabell; [klikk vedlegg 8.](#)

Tabellen viser hvordan månedlige innbetalinger fra seksjonseierne vil påvirkes av at sameiet tar opp nødvendige annuitetslån i de ulike alternativene. Også for **alternativ 2** er størrelsen på finansieringsbehovet reelt, men det vil altså bare delvis kunne finansieres av sameiet (opp til anslagsvis 120 mill. kr.), delvis av seksjonseierne ved privat låneopptak eller bruk av egne midler (anslagsvis 80 mill.kr.).

I en situasjon hvor sameiet uansett står foran store økonomiske belastninger, mener styreflertallet at tiltakene må begrenses slik at belastningene for seksjonseierne ikke blir større enn nødvendig. **Alternativ 2** må antas å skape økonomiske problemer for flere sameiere, både på grunn av økte fellesutgifter og fordi deres samlede gjeldsgrad inkludert fellesgjeld kan bli svært høy. Dersom månedlige innbetalinger skyter kraftig i været, vil det kunne oppstå en situasjon der et betydelig antall leiligheter i sameiet legges ut for salg samtidig. Dette vil være negativt for leilighetenes attraktivitet. Istedenfor mener vi konstruksjonene bør vedlikeholdes nøkternt og godt, slik det legges opp til i alternativ 1A og 1B, men til en lavest mulig kostnad, slik at sameiernes boligverdier opprettholdes.

Selv om salg av baktomt skulle bli aktuelt som del av finansieringen for noen av alternativene, ville det ikke påvirke vår anbefaling. Baktomta har en egenverdi for sameiet, både som investering og friareal, og dens økonomiske verdi bør ikke realiseres for å gjennomføre rehabiliterings-/ ombyggingsprosjekter som vi ikke uansett ser som fornuftige.

Skulle baktomta allikevel bli solgt, er det rimelig å anta at seksjonseierne selv ønsker å forvalte sin andel av gevinsten, fremfor at sameiet skal binde disse midlene opp i ett konkret prosjekt som er dyrere enn nødvendig.



## JURIDISKE VURDERINGER

For å avklare sameiets juridiske handlingsrom i de ulike alternativene, har sameiet innhentet råd fra Advokatfirmaet Schjødt ([vedlegg 9](#)). I 2018 innhentet sameiet også råd fra Advokatfirmaet Hjort i en annen sammenheng ([klikk vedlegg 10](#)). Begge rapporter er relevante for vurderinger av juridisk handlingsrom-

### Konklusjoner:

**Alternativ 1A**, herunder tetting av lekkasjer, vurderes å ligge innenfor styrets vedlikeholdsplikt.

**Alternativ 1B** innbefatter også rehabilitering av ikke-kritisk degradering, som kan utsettes inntil degraderingen har kommet lenger. Likevel legger styret til grunn at full rehabilitering kan vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall. Styret mener ikke-kritisk rehabilitering kan anses som et preventivt vedlikeholdstiltak som sameiet kan velge å gjøre for å legge alle rehabiliteringer bak seg. Dette kan også utsettes, det er usikkert hvor lenge. Advokatfirmaet Schjødt mener at alternativ 2, full rehabilitering, kan vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

### **Alternativ 2, Innbyggingsalternativ 1**

Hvorvidt dette alternativet kan gjennomføres, har vært et hovedtema for den juridiske utredningen fra Advokatfirmaet Schjødt.

Schjødt konkluderer med at videre utredninger av alternativet kan besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Dersom sameiet senere skulle ønske å gjennomføre alternativet, mener Schjødt under tvil at det kan besluttes gjennomført av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det er flere bestemmelser i eierseksjonsloven som kan gi grunnlag for strid om hvorvidt alternativ 2 er juridisk gjennomførbart, noe Schjødt gir en vurdering av i sitt notat. En hovedutfordring ved **alternativ 2** er at garasjeplassene utgjør tilleggsdeler til seksjonene. Altså eies garasjeplassene av den enkelte sameier, og er ikke fellesareal. Rapportene fra advokatfirmaene Hjort og Schjødt bekrefter begge dette. Innbygging til bodareal under blokkene er altså et tiltak som foreslås gjennomført på andres (seksjonseierens) eiendom. Tiltaket forutsetter at alle eiere med garasjeplass under blokkene gir fra seg eiendomsretten til denne plassen mot å få tildelt eiendomsrett til en plass i et nytt garasjeanlegg lenger unna inngangen til blokkene, som erstatning. Styreflertallet tror det er sannsynlig at flere seksjonseiere vil motsette seg et slikt forslag, og det vil i så fall oppstå en konflikt mellom sameiet og disse seksjonseierne, som sannsynligvis vil måtte avklares rettslig. Dersom sameiet går inn i en slik konflikt, mener Advokatfirmaet Schjødt under tvil at sameiet i en rettslig prosess kan vinne frem med sitt krav om flytting av parkeringsplasser. Dette forutsetter at de sameierne som mister nåværende parkeringsplass under blokkene, får en ny innendørs plass som anses som tilnærmet likeverdig hva gjelder kvalitet og verdi. Utfallet av en evt. rettssak vil bl.a. kunne avhenge av hvilke uttalelser som kommer fra sakkyndige.

Konklusjonen om at sameiet vil vinne frem er usikker og finner ikke støtte i dommer eller lovtekst. En slik sak har aldri vært prøvet for retten før i Norge. Schjødt mener at fysisk arbeid med alternativ 2 ikke bør påbegynnes før saken er avklart rettslig eller sameiet har fått utredet videre strategier for endelig avklaring, dersom ikke alle berørte sameiere samtykker til flytting av garasjeplass. Dersom årsmøtet nå skulle vedta videre utredning av alternativ 2, mener styreflertallet at styret bør begynne sitt videre arbeid med å avklare akkurat dette punktet. Dersom noen beboere motsetter seg flytting av garasjeplass, mener vi saken må avklares rettslig før sameiet pådrar seg ytterligere kostnader til utredninger.

Alternativt vil sameiet kunne pådras kostnader på 5-7 mill. kr. til et utredningsarbeid som senere vil kunne vise seg å være verdiløst, dersom alternativet ikke lar seg realisere juridisk.

Styreflertallet ønsker ikke å fremprovosere en omfattende og kostbar rettslig strid om sameierens eiendomsrett. Vår vurdering er at en slik rettsprosess vil ha svært negative konsekvenser for bomiljøet.

Vi vurderer risikoen for at **alternativ 2 ikke** kan gjennomføres juridisk som høy, og synes ikke alternativet er attraktivt nok til at sameiet er tjent med å bruke tid og penger på en rettslig prosess rundt dette.

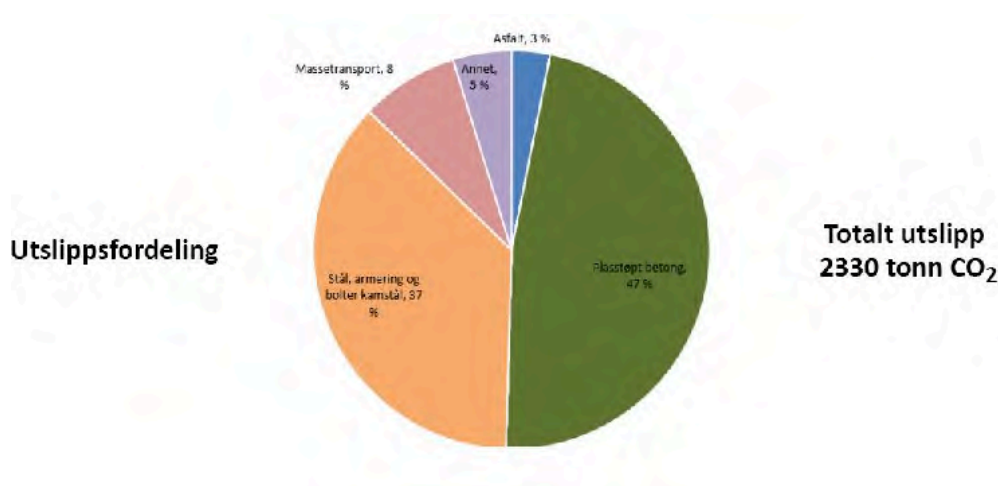
## ANDRE RELEVANTE FORHOLD

### Bildeling / delingsøkonomi

Vaner for bilhold er i sterk endring. Delingsøkonomi og ny teknologi gjør at flere eksperter og bilprodusenter mener det i fremtiden vil bli mindre vanlig å eie sin egen bil. Allerede i dag ser vi konturer av den nye delingsøkonomien, med fremveksten av tjenester som f.eks. Hyre, Nabobil, Bybil, Bilkollektiv, bilabonnement – for å nevne noen. Ingen kan med sikkerhet fastslå hvordan dette vil utvikle seg de neste 15 årene. I lys av de store endringene vi begynner å se, kan det være fornuftig å avvente og se an utviklingen før vi evt. vurderer å investere store summer i et nytt garasjeanlegg, som ikke nødvendigvis vil vise seg å passe godt til fremtidens behov.

### Bærekraft / miljøbelastning

Betongindustrien står for inntil 8 % av verdens klimagassutslipp. Til sammenligning står luftfarten for bare 2 %. Det er hevet over tvil at vedlikehold og videre drift av garasjeanlegget representerer en vesentlig lavere miljøbelastning enn å rive og bygge nytt, og er dermed en mer miljømessig bærekraftig løsning. Samtlige fagkyndige bekrefter at betongkonstruksjonene i sameiet i teorien har bortimot ubegrenset levetid dersom det gjennomføres planmessig forebyggende vedlikehold. Å rehabilitere og vedlikeholde eksisterende p-anlegg utgjør derfor ikke bare en økonomisk besparelse for sameiet, men også en svært stor miljømessig besparelse. Grove beregninger foretatt av AAJ viser at å rive og bygge nytt p-anlegg medfører et utslipp på 2330 tonn CO<sub>2</sub>.



## STYRETS VURDERING

### Alternativ 1A – Kritisk rehabilitering

Dette alternativet ivaretar bygningsmassen på en tilstrekkelig måte anslagsvis 15 år, kanskje enda lenger, før nye tiltak evt. må iverksettes. Alternativet er å anse som vanlig vedlikehold som ligger innenfor styrets vedlikeholdsplikt, og krever dermed ingen juridiske avklaringer for å gjennomføres.

For beboerne er dette også det alternativet som vil gi den minste kostnadmessige belastningen. En utfordring med dette alternativet, er at det stiller krav til både dagens og fremtidige styre ift. vedlikehold, oppfølging og kontroll. Styrets vurdering er at dette ivaretas best ved at det inngås en mangeårig avtale med f.eks. AAJ eller Millab, om regelmessig inspeksjon. En slik langsiktig avtale vil bidra til kontinuitet i dette arbeidet, uavhengig av skiftende styresammensetninger.

Kombinert med en oppussing og modernisering, vil dette gi garasjeanlegget et solid løft, for minste mulige kostnad ([vedlegg 6](#)). Oppussingen vil hovedsak bestå av ny belysning, nytt kjøredekk og maling av alle flater. Dersom malingsheft skulle bli en utfordring på enkelte mindre områder, kles disse med dekorative og tidsriktige fasadeplater.

Styret vil komme tilbake med beslutningsgrunnlag vedr. de mindre delene av tiltaket som ikke ligger innenfor vedlikeholdsplikten og hvor det er valgmuligheter, slik som belysning og estetisk utforming.

**Alternativ 1B – Full rehabilitering**

Dette alternativet forventes å ivareta bygningsmassen på en tilstrekkelig måte i minst 30-40 år, trolig enda lenger, før nye tiltak evt. må iverksettes. AAJ anser at å gjennomføre dette alternativet på nåværende tidspunkt vil være en overreparasjon, da det foreløpig ikke er påvist konkrete skader på armeringen, kun karbonatisering av betongen, som – gitt fukt- og oksygeninntrengning – på et senere tidspunkt, kan medføre skadeutvikling. Tilleggskostnaden ved å gjennomføre dette tiltaket nå er estimert til 70 mill. kr.

Tiltaket er teknisk sett ikke strengt nødvendig å gjennomføre nå, men kan ansees som et preventivt vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseiere skulle bestride et evt. vedtak om å velge dette alternativet og kreve at det vedtas med 2/3 flertall, er ikke utfallet juridisk åpenbart da det kan argumenteres for at tiltaket går utover «vanlig vedlikehold» i lovens forstand.

Dette alternativet, kombinert med oppussing og modernisering, vil gi garasjeanlegget et solid løft ([vedlegg 6](#)). Oppussingen vil hovedsak bestå av ny belysning, nytt kjøredekk og maling av alle flater. Dersom malingsheft skulle bli en utfordring på enkelte mindre områder, kles disse med dekorative og tidsriktige fasadeplater.

Styret legger til grunn at tiltaket kan vedtas med alminnelig flertall.

Styret vil komme tilbake med beslutningsgrunnlag vedr. de mindre delene av tiltaket som ikke ligger innenfor vedlikeholdsplikten og hvor det er valgmuligheter, slik som belysning og estetisk utforming.

**Alternativ 2 – Innbyggingsalternativ 1 (mindretallets SAK 11)**

Dette er det mest inngripende av de skisserte alternativene. Bl.a. pga. nødvendigheten av inndragning av privat eiendomsrett til biloppstillingsplass (tilleggsdel), er det svært usikkerhet om tiltaket vil være juridisk gjennomførbart. Vi vurderer det som sannsynlig at beboere kommer til å motsette seg forsøk på slik inndragning, og forventer at tiltaket vil medføre omfattende rettslige prosesser i sameiet.

Da de påviste skadene lar seg utbedre ved hjelp av kjente metoder, kan alternativ 2 heller ikke anses som et nødvendig vedlikeholdstiltak for å sikre boligmassen. Styrets flertall ser ingen grunn til å rive et fullt funksjonelt parkeringshus, som kun har begrensede skader, og som lar seg utbedre med kjente og velprøvde metoder. Ingen av de sakkyndige har vist til boligsammenslutninger hvor innbygging til tørt innemiljø har vært gjennomført som tiltak for å forebygge betongskader.

Det er også høyst usikkert hvordan prosjektet skulle kunne bli gjennomført logistikkmessig. Med 450 biloppstillingsplasser – de fleste i daglig bruk – vil det by på store praktiske utfordringer i parkeringssituasjonen, da dette alternativet innebærer å rive hele dagens utendørs p-anlegg, etterfulgt av en støyende anleggsperiode på 18-20 mnd. Vi tror heller ikke at 20-30 gjesteparkeringer vil dekke sameiets behov, og ser det som en ulempe for beboere i blokkene mot syd, at gjesteparkeringer skal flyttes til nordenden av blokka.

Tiltakets kostnad er anslått til 200 mill. kr., og vil gi sameiet en meget anstrengt økonomi. Vår vurdering av fremtidige vedlikeholdskostnader tyder ikke på at tiltaket vil være lønnsomt i et kort- eller langsiktig perspektiv. I tillegg til maksimal låneramme, vil det kreve betydelige kontantinskudd fra den enkelte beboer ([vedlegg 8](#)). Dersom finansieringen ikke skjer gjennom salg av baktomta, et salg som ikke er vurdert i denne saken, er sannsynligheten stor for at noen seksjonseiere vil se seg nødt til å selge boligen sin pga. gjeldsoppbyggingen som vil følge av tiltaket. Boligmeglere som kjenner sameiet godt, har blitt bedt om å gjøre en vurdering av de forskjellige handlingsalternativene. For Privatmeglerens vurdering, klikk [vedlegg 11](#). For Eiendomsmegler Krogsveen; klikk [vedlegg 12](#)). Begge meglere skisserer en reduksjon i boligverdiene, som følge av økt fellesgjeld. Meglerne vurderer at effekten av de økte felleskostnadene vil gjøre boligene vanskeligere å omsette. Vi synes ikke fordelene ved **alternativ 2** står i forhold til de økonomiske belastningene det vil påføre sameiet.

Styreflertallet vil etter en total vurdering, fraråde mindretallets forslag: **Alternativ 2/Innbyggingsalternativet.**

Tiltaket kan utredes videre. Slik utredning kan vedtas med alminnelig flertall.

Dersom slik utredning vedtas, vil det være spørsmål om kritisk rehabilitering av garasjeanlegget under parken skal settes på hold inntil sameiet har avgjort om dette anlegget skal rives eller ikke. Dersom seksjonseiere bestrider flytting av sin garasjeplass under blokkene, bør saken avklares rettslig før kostnader til videre utredning evt. pådras.

**Alternativ 2B – Innbyggingsalternativ 2 (mindretallets SAK 12)**

Vi viser til våre kommentarer på side 6. Styreflertallet anbefaler ikke videre utredning av alternativet.

**STYREFLERTALLETS KONKLUSJON**

Det har så langt blitt brukt over 1 år og ca. 1,3 mill. kr. på utredninger knyttet til alternativ 2A og 2B.

Istedet for å legge ytterligere 5-7 mill. kr. i nye utredninger med høyst usikkert resultat, mener vi at styret bør konsentrere seg utelukkende om å iverksette nødvendige, velprøvde tiltak, for å rehabilitere sameiets bygningsmasse.

Styret har nylig bestilt utskifting av 4 heiser og tekking av tak. I et 50 år gammelt bygg, er det rimelig å anta at flere vedlikeholdsbehov vil oppstå i årene som kommer. **Alternativ 1A** innebærer at den økonomiske belastningen på sameiet blir lavest mulig. Dermed vil sameiet fortsatt ha finansiell fleksibilitet til å håndtere andre nødvendige oppgaver i fremtiden.

Garasjeanlegget har idag stått i nærmere 50 år. Skadene som har oppstått, er et resultat av manglende rutiner for vedlikehold.

Styrets flertall mener, etter en helhetsvurdering, at det mest fornuftige og realistiske er **alternativ 1A**. Ved å sette betongen tilbake til sin opprinnelige stand og inngå langsiktige avtaler om regelmessig inspeksjon og vedlikehold, vil sameiets bygningsmasse – både blokkene og garasjen under parkanlegget - kunne forvaltes på en trygg og økonomisk bærekraftig måte i flere generasjoner fremover.

Kombinert med en oppussing og modernisering av garasjeanlegget, vil prosjektet gi et positivt løft for bomiljøet og atmosfæren i sameiet, og bidra til at garasjeanlegget får en mer tidsriktig fremtoning.

**STYREFLERTALLETS FORSLAG TIL 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.

**ALTERNATIVT FORSLAG TIL VEDTAK (SAK 10)**

Styret gis fullmakt til gjennomføring av **alternativ 1B** - Full rehabilitering + prosjektering av modernisering og oppussing av garasjeanlegget.

**NB. Dersom sak 10, 11 eller 12 får mer enn 50% oppslutning, faller styreflertallets forslag til vedtak bort. Det er derfor viktig ikke å bare stemme for det forslaget man støtter, men også mot de forslagene man ikke ønsker.**

*Siden årsmøtet gjennomføres digitalt vil alle seksjonseiere kunne stemme på alle videre handlingsalternativer i saken. Saken avgjøres ved at det mest omfattende forslaget telles opp først. Det første forslaget som oppnår alminnelig flertall innebærer at de andre forslagene faller og ikke telles opp.*

*Dersom forslaget **Innbyggingsalternativ 2** ikke oppnår alminnelig flertall, går man videre i opptellingen av det nest mest omfattende utredningsalternativ, dvs. **Innbyggingsalternativ 1**, og dersom heller ikke dette oppnår alminnelig flertall, telles alternativ **1B Full rehabilitering** opp, dersom heller ikke dette oppnår alminnelig flertall, vil styret jobbe videre med **alternativ 1A**, dersom det heller ikke får flertall vil styret jobbe videre med minimumsstrategien som er å kun utbedre kritisk betongrehabilitering.*



ØKONOMISKE KONSEKVENSER VED LÅNEFINANSIERING - BASERT PÅ STYRETS FORELØPIGE KOSTNADOVERSLAG

ALTERNATIV 1A INNEN 2022 KRITISK REHABILITERING	Ant. rom		Etasje		Fellesgjeld for nye heiser og tak *	Økning fellesgjeld betong	Ny total fellesgjeld	Rentekostnad + lånet løpetid (KUN betong- ikke heis/tak)	Dagens månedlige felleskost	A-konto strøm	Dagens månedlige innbetaling	Økning i felleskost - betong	% økning i felleskost **	Ny månedlig felleskost	Ny månedlig innbetaling ink. a-konto strøm
	LÅNEOPPTAK (MNOK)	2-roms	3-roms	4-roms	18 465	97 325	110 790	137 717	2 194	703	2 897	765	35 %	2 959	3 662
RENTESATS	3-roms	87	1/2	33 042	165 110	198 522	205 364	3 657	1 322	4 979	1 141	4 979	31 %	4 798	6 120
	3-roms	78	3/4	28 571	142 855	171 426	177 575	3 214	971	4 185	987	4 185	31 %	4 201	5 172
	3-roms	64	7/8	23 524	116 620	139 944	144 964	2 685	971	3 656	805	3 656	30 %	3 490	4 461
	1-roms	31	4	13 994	60 970	83 964	86 976	1 746	474	2 220	483	483	28 %	2 229	2 703
	5-roms	30	8	11 662	58 310	69 972	72 482	1 504	474	1 978	403	403	27 %	1 907	2 381
SUM RENTEKOSTNAD+AVDRAG OVER LÅNETS LØPETID (MNOK)	2-roms	46	1	40 525	202 625	243 150	251 872	4 411	1 472	5 883	1 399	5 883	32 %	5 810	7 282
	3-roms	87	1/2	18 465	129 255	147 720	160 670	3 657	1 322	4 979	893	4 979	41 %	3 087	3 790
	3-roms	78	3/4	28 571	199 997	228 568	248 606	3 214	971	4 185	1 381	4 185	43 %	4 595	5 566
	3-roms	64	7/8	23 524	163 768	186 992	202 950	2 685	971	3 656	1 177	3 656	42 %	3 812	4 783
	1-roms	31	4	13 994	97 958	111 952	121 766	1 746	474	2 220	676	676	39 %	2 422	2 896
RENTESATS	3-roms	87	1/2	33 042	231 294	264 336	287 509	3 657	1 322	4 979	1 597	4 979	44 %	5 254	6 576
	3-roms	78	3/4	28 571	199 997	228 568	248 606	3 214	971	4 185	1 381	4 185	43 %	4 595	5 566
	3-roms	64	7/8	23 524	163 768	186 992	202 950	2 685	971	3 656	1 177	3 656	42 %	3 812	4 783
	1-roms	31	4	13 994	97 958	111 952	121 766	1 746	474	2 220	676	676	39 %	2 422	2 896
	5-roms	30	8	11 662	81 634	93 296	101 475	1 504	474	1 978	564	564	37 %	2 068	2 542
SUM RENTEKOSTNAD+AVDRAG OVER LÅNETS LØPETID (MNOK)	2-roms	46	1	40 525	288 675	324 200	352 621	4 411	1 472	5 883	1 959	5 883	44 %	6 370	7 842

ALTERNATIV 1B FULL REHABILITERING	Ant. rom		Etasje		Fellesgjeld etter nye heiser og tak *	Økning fellesgjeld betong	Ny total fellesgjeld	Rentekostnad + lånet løpetid (KUN betong- ikke heis/tak)	Dagens månedlige felleskost	A-konto strøm	Dagens månedlige innbetaling	Økning i felleskost - betong	% økning i felleskost **	Ny månedlig felleskost	Ny månedlig innbetaling ink. a-konto strøm
	LÅNEOPPTAK (MNOK)	2-roms	3-roms	4-roms	18 465	221 580	240 045	336 308	2 194	703	2 897	934	43 %	3 128	3 831
RENTESATS	3-roms	87	1/2	33 042	395 504	429 546	601 804	3 657	1 322	4 979	1 672	4 979	46 %	5 329	6 651
	3-roms	78	3/4	28 571	342 852	371 423	520 372	3 214	971	4 185	1 445	4 185	45 %	4 659	5 630
	3-roms	64	7/8	23 524	279 888	303 212	424 807	2 685	971	3 656	1 180	3 656	44 %	3 855	4 836
	1-roms	31	4	13 994	167 928	181 922	254 877	1 746	474	2 220	708	708	41 %	2 454	2 928
	5-roms	30	8	11 662	139 944	151 606	212 403	1 504	474	1 978	590	590	39 %	2 094	2 582
SUM RENTEKOSTNAD+AVDRAG OVER LÅNETS LØPETID (MNOK)	2-roms	46	1	40 525	486 500	526 825	738 094	4 411	1 472	5 883	2 050	5 883	46 %	6 461	7 933

ALTERNATIV 2 INNBYGGINGSALTERNATIVET	Ant. rom		Etasje		Fellesgjeld etter nye heiser og tak *	Økning fellesgjeld betong	Ny total fellesgjeld	Rente + avdrag over lånet løpetid	Dagens månedlige felleskost	A-konto strøm	Dagens månedlige innbetaling	Økning i felleskost	% økning i felleskost **	Ny månedlig felleskost	Ny månedlig innbetaling ink. a-konto strøm
	LÅNEOPPTAK (MNOK)	2-roms	3-roms	4-roms	18 465	369 500	387 765	560 514	2 194	703	2 897	1 557	71 %	3 751	4 454
RENTESATS	3-roms	87	1/2	33 042	660 840	699 882	1 003 006	3 657	1 322	4 979	2 786	4 979	76 %	6 443	7 765
	3-roms	78	3/4	28 571	571 420	599 991	867 287	3 214	971	4 185	2 409	4 185	75 %	5 623	6 594
	3-roms	64	7/8	23 524	466 480	489 804	708 011	2 685	971	3 656	1 967	3 656	73 %	4 652	5 623
	1-roms	31	4	13 994	279 888	293 874	424 795	1 746	474	2 220	1 180	1 180	68 %	2 926	3 400
	5-roms	30	8	11 662	233 240	244 902	354 006	1 504	474	1 978	983	983	65 %	2 487	2 961
SUM RENTEKOSTNAD+AVDRAG OVER LÅNETS LØPETID (MNOK)	2-roms	46	1	40 525	810 500	851 025	1 230 156	4 411	1 472	5 883	3 417	5 883	77 %	7 828	9 300

LÅNEFINANSIERING + KONTANTINNSKUDD															
ALTERNATIV 2 INNBYGGINGSALTERNATIVET	Ant. rom		Etasje		Fellesgjeld etter nye heiser og tak *	Økning fellesgjeld betong	Ny total fellesgjeld	Rente + avdrag over lånet løpetid	Dagens månedlige felleskost	A-konto strøm	Dagens månedlige innbetaling	Økning i felleskost	% økning i felleskost **	Ny månedlig felleskost	Ny månedlig innbetaling ink. a-konto strøm
	LÅNEOPPTAK (MNOK)	2-roms	3-roms	4-roms	18 465	221 580	240 045	336 308	2 194	703	2 897	934	43 %	3 128	3 831
RENTESATS	3-roms	87	1/2	33 042	395 504	429 546	601 804	3 657	1 322	4 979	1 672	4 979	46 %	5 329	6 651
	3-roms	78	3/4	28 571	342 852	371 423	520 372	3 214	971	4 185	1 445	4 185	45 %	4 659	5 630
	3-roms	64	7/8	23 524	279 888	303 212	424 807	2 685	971	3 656	1 180	3 656	44 %	3 855	4 836
	1-roms	31	4	13 994	167 928	181 922	254 877	1 746	474	2 220	708	708	41 %	2 454	2 928
	5-roms	30	8	11 662	139 944	151 606	212 403	1 504	474	1 978	590	590	39 %	2 094	2 582
SUM RENTEKOSTNAD+AVDRAG OVER LÅNETS LØPETID (MNOK)	2-roms	46	1	40 525	486 500	526 825	738 094	4 411	1 472	5 883	2 050	5 883	46 %	6 461	7 933

+

147 720

254 336

228 568

186 592

111 952

93 296

324 200

\* Foutsatter lånefinansiering av nye heiser og tak

\*\* Varisjoner i % økning skyldes at tv/Internett og a-konto strøm ikke følger sameieblik

\*\*\* Størrelsen på sameiets låneramme er ikke endelig avklart. Det anslås utfra dialog med OBOS-banken at alternativ 2 vil være over lånerammen, og dermed kreve kontantinnskudd i tillegg til maksimalt oppbær av fellesgjeld.

Det er brukt 3 % rente i beregningene. For tiden betaler sameiet 2,75 % rente på sitt langsiktige lån i OBOS-banken. Dette er et historisk svært lavt rentenivå, og det må tas høyde for at rentenivået kan endre seg vesentlig over tid.

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

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til gjennomføring av alternativ 1B - Full rehabilitering + prosjektering av modernisering og oppussing av garasjeanlegget

## Betong - Innbyggingsalternativ 1

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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 vedlikeholdsstrategi 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
- \* Innbyggingsalternativet: 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.

### **Forslag til vedtak**

Styret iverksetter detaljprosjektering av bare innbygging av alternativ 1 (innbyggingsalternativet, innbygging og biler flyttes ut i nytt parkeringsanlegg). Styret kommer tilbake til årsmøtet for endelig beslutning når saken er ferdig utredet. Utredningen har en kostnadsramme inntil 5 MNOK. Styret får fullmakt til å lånefinansiere utredningen.

### **Vedlegg**

1. Liste over vedlegg og dokumenter til betongsaken versjon 3.docx
2. Liste over vedlegg og dokumenter til betongsaken versjon 5.pdf
3. 200820 Innbyggingskonseptet - hoveddokument.pdf



## Oversikt over vedlegg til betongsaken

### Fra fagpersoner

#### Rapporter fra Millab og statiker

[MILLAB under blokker 260419 \(vedlegg 1a\)](#)  
[MILLAB under parkanlegg 080519 \(vedlegg 1b\)](#)  
[Statikerrapport under blokker 150419 \(vedlegg 1c\)](#)  
[Statikerrapport under parkanlegg 120419 \(vedlegg 1d\)](#)  
[Oppdragsbeskrivelse Rambøll \(vedlegg 13\)](#)  
[Mulighetsstudie Rambøll/4B Arkitekter - del 1 \(vedlegg 3\)](#)  
[Mulighetsstudie Rambøll/4B Arkitekter - del 2 \(vedlegg 14\)](#)  
[Aas Jakobsen tilstandsvurdering 070820 \(vedlegg 2\)](#)

#### Juridiske rapporter

[Juridisk vurdering fra Hjort 131218 \(vedlegg 10\)](#)  
[Obos juridisk vurdering – baktomt 280218 \(vedlegg 15\)](#)  
[Juridisk vurdering Schjødt - \(vedlegg 9\)](#)  
[SGTs forespørsel juridisk vurdering. Utkast \(vedlegg 24\)](#)

#### Notater fra Danielsen

[Foreløpig vurdering av skader i betongkonstruksjoner 110320 \(vedlegg 16\)](#)  
[Vurdering av alternative rehabiliteringsstrategier 260320 \(vedlegg 4\)](#)

#### Mail fra Helland

[Helland vurdering Betongskader Anmodning om bistand 250220 \(vedlegg 17\)](#)  
[Helland Vurdering av betong 140320 \(vedlegg 18\)](#)

#### Diverse korrespondanse

[Gmail - Byggningsteknisk svar fra Millab 050320 \(vedlegg 19\)](#)  
[Gmail - SGT - utbedring garasje mm fra Millab 130320 \(vedlegg 20\)](#)  
[Gmail - Spørsmål til Millab i.f.m. betongrehabilitering og møte med eierne i Grefsen Terrassehus i forkant av sameiemøte 3 mars 130220 \(vedlegg 21\)](#)  
[Mail fra Malermesterne Male i garasjeanlegget 2 280320 \(vedlegg 22\)](#)

### Andre dokumenter

[Forespørsel til boligmeglere – fra 3 styremedlemmer \(vedlegg 23\)](#)  
[Meglervurdering Krogsveen \(vedlegg 12\)](#)  
[Meglervurdering Privatmegleren \(vedlegg 11\)](#)  
[Fellesgjeld og felleskost \(vedlegg 8\)](#)  
[Livssykluskostnader og nåverdiberegninger \(vedlegg 7\)](#)  
[Notat fagpanel 170620 \(vedlegg 5\)](#)  
[Illustrasjonsbilder – estetisk modernisering av garasjeanlegg \(vedlegg 6\)](#)

Hvis du ikke har mulighet til å lese beretningen på nett, kan du få en papirkopi av vedleggsbunken på styrekontoret, eller ved å kontakte servicetekniker i kontortiden.

# Innbyggingskonseptet – en alternativ vedlikeholdsstrategi



## 1. Innledning/bakgrunn

Sameiet står overfor et veivalg med store kostnader uansett vedlikeholdsstrategi som årsmøtet ønsker å utrede for å utbedre betongskader på konstruksjonene. For mange er det selvfølgelig fristende å skyve flest mulig kostnader frem i tid, slik at man slipper å pådra seg høye kostnader i dag. Deler av styret har derfor ønsket å fremskaffe et bredest mulig informasjonsgrunnlag om hvilke muligheter sameiet har, herunder å etablere et tørt innklima under blokkene. Dette notatet er utarbeidet av Bjørnholm (tidligere styremedlem og saksansvarlig på betong siden saken startet), Gylseth og Sparrman for å belyse dette alternativet.

SGT er snart 50 år. I løpet av denne tiden har byggets konstruksjon blitt utsatt for fysisk- og kjemisk påvirkning, samt vedlikeholdsmessig slitasje. SGT har imidlertid gjennom årenes løp gjennomført vedlikehold og oppgradert bygget til dagens standard på flere områder for å bevare og modernisere bygget. Eksempler på prosjekter som er gjennomført de senere år er rehabilitering av bunnledningene og utskifting av vinduer i fellesområder. Nå er SGT i gang med å legge nytt tak og etablere nye heiser. SGT har også de senere årene gjennomført flere oppgraderinger/moderniseringer til dagens standard ved f.eks. å etablere nytt porttelefonsystem, etablere elbilladestasjoner og totalrenovere korridorene.



Likevel står SGT overfor et vedlikeholdsetterslep knyttet til betongkonstruksjonen, jf. (Aas-Jacobsen, 2020; Millab, 2019b, 2019a)<sup>1</sup>. Styret har også avdekket vanninntrenging inn i kjellerboder, inngangspartier, heissjakter etc fra baksiden av blokkene, samt at membran over parkanlegget nærmer seg sin levetid og trolig må skiftes innen de neste 5-15 årene for å nevne noe. Se for øvrig i årsrapporten under punkter for framtidig vedlikeholdsbehov for SGT.

Vinteren 2019 besluttet styret i SGT å foreta en nærmere utredning av skader på betongkonstruksjonen som følge av at flere av søylene under parkanlegget hadde fått store synlige betongskader. I tillegg kunne en se korrosjonsskader en rekke andre steder på bygningsmassen. Millab ble på denne bakgrunn engasjert for å foreta en nærmere undersøkelse av tilstanden på SGTs betongkonstruksjon (inkl. å foreta en statiske vurderinger av konstruksjon - bæreevne mv). Styret ønsket også å forsikre seg om at framgangsmåte for rehabilitering og funn gjort av Millab var i tråd med faglige anbefalinger. Styret engasjerte derfor uavhengige eksperter (Danielsen og Helland) for å få bekreftet status på foreløpige prøver og forslag til rehabiliteringsmåte før Millab ble engasjert for å kartlegge tilstand både under blokker og parkanlegg. Millabs endelige rapport konkluderer med at SGT har betydelige skader på betongkonstruksjonen, og spesielt på de nedre delene av betongkonstruksjonen nærbakkeplan, som følge av: kloridinifisering og karbonisering.

Millab peker på at hovedårsaken til disse skadene skyldes veisalt og fuktighet som er dratt inn i parkeringsanlegget av biler. Styret ba Millab om å komme opp med mulige vedlikeholdsstrategier basert på sine funn og analyser. Millab ble bedt om dette både skriftlig og gjennom møter som ble avholdt mellom Millab og styret. I sin endelige rapport peker Millab på tre mulige vedlikeholdsstrategier (minimums-, basis- og innbyggingsalternativ 1).

## **2. Innbyggingsalternativet slik det foreløpig kan skisseres**

For å etablere tørt inneklima under blokkene er det etter styrets vurdering kun to realistiske måter 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 200 MNOK.

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

Alternativ 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. Rambøll har vurdert at det vil være energikrevende å fortsette med parkeringsdrift under blokkene, i tillegg er *«det avgjørende å unngå å dra inn mer salter som kan tære på betongkonstruksjonene. Det handler om smelting/avrenning av*

---

<sup>1</sup> Aas-Jacobsen. (2020). 12315. Tilstandsvurdering betong, 7. aug. Millab. (2019a). Rapport 08052019. Tilstandsundersøkelse av betongkonstruksjoner i garasjeanlegg under parkanlegget, 29. mai. Millab. (2019b). Rapport 26042019. Tilstandsundersøkelse av betongkonstruksjoner i garasjeanlegg under blokkene, 29 mai.

*veisalt fra biler. Selv om mye kan beskyttes og dreneres bort vil biltrafikk inn i kjelleren også gi mye fordampning av vann. Ved å ha biler i kjelleretasjen utløser dette også krav til separat angrepsvei for brannvesen».*<sup>2</sup> I tillegg er det sannsynlig at en oppvarmet garasje faktisk har negativ innvirkning på de parkerte kjøretøyene. Det er vår vurdering at dette alternativet også vil føre til store forskjeller mellom seksjonseierne, men alternativet tilfredsstiller den fagkyndige anbefalingen om et tørt og stabilt innneklima.

Alternativ 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. Siden oppføringen av bygningene på 70-tallet vil dette for første gang kunne avbøte manglende bodareal jf klagesak fra SGT til bygningsrådet i Oslo den 23.04.1974. Parkeringsplass etter dagens standard og vesentlig økt bod/lagringsplass vil for den enkelte seksjon med stor sannsynlighet medføre en verdistigning på seksjonen.

For å ivareta alle seksjonseiere og tilby likeverdige biloppstillingsplasser, som tilfredsstiller dagens tekniske krav, er det vår vurdering at innbyggings alternativ 1 ivaretar fellesskapets interesser på en hensiktsmessig måte og er også i tråd med Rambøll (2019)<sup>2</sup>. Alternativ 2 har ikke blitt utredet i like stor grad.

### **3. En videre utredning av innbyggingsalternativet**

Etter en grundig behandling av betongsaken i styret og i prosjektgruppen, og i en rekke møter med fagkyndige det siste halvannet året, er vår (Gylseth og Sparrman samt (Bjørnholm som styremedlem inntil 1. juli 2020 og saksansvarlig)) tilrådning til sameie i SGT at det bør utredes en detaljert prosjektering av innbyggingsalternativet. Bakgrunnen til dette er at 3 av 4 av fagkyndige på betong som styret har engasjert fremhever fordeler med denne strategien, gjennom at betong tørker ut, mens de andre strategiene innebærer å rehabilitere der man avdekker at skader oppstår. Betongen får flere skader når den utsettes for et utendørsklima (jf. Millab, Helland og Danielsen). 2 av disse 3 fagkyndige mener også at dette er den fortrukne strategien (Helland og Danielsen). Kun 1 av de fagkyndige, Ass-Jacobsen som er ekspert på betongutbedring av vei og bruer, mener at en innbygging ikke er den foretrukne vedlikeholdsstrategien. Millab, som gjennomførte de kjemiske og statiske undersøkelsene, har ikke ville ta stilling til om de mener om basis- eller innbyggingsalternativet er å foretrekke, men framhever at vedlikeholdskostnadene ved basisalternativet vil bli mindre både i dag og i framtiden. De har imidlertid pekt på at minimumsalternativet ikke er å foretrekke da dette fordrer en kontinuerlig overvåkning som ikke alltid er så lett å få til med skiftende styrer og prioriteringer. I tillegg vil flere rehabiliteringsrunder medføre mer støy for seksjonseierne.

En hovedinnvending mot å utrede en ev. innbygging er at dette alternativet blir svært dyrt sammenlignet med basisalternativet, og selvsagt enda dyrere i forhold til minimumsalternativet. Etter vårt syn er det ikke klart at innbyggingsalternativet er så dyrt

---

<sup>2</sup> Rambøll. (2019). Mulighetsstudie FASE 1 – DEL 1, 13. des.

sammenlignet med basisalternativet. Årsaken til dette er at innbyggingsalternativet i praksis vil kunne gi en vesentlig reduksjon av usikkerhet om framtidige vedlikeholdskostnader i overskuelig framtid, mens usikkerheten fortsatt vil eksistere så lenge betongkonstruksjonen utsettes for veisalt og skiftende temperatur og fuktighet. Basisalternativet innebærer også at en bremser utviklingen av skadene på betongkonstruksjonen for en lang tid framover, men usikkerheten er der fortsatt. Den nye rapporten fra Aas-Jacobsen, som er spesialist på betongutbedring på vei og bruer, antyder imidlertid at det vil være tilstrekkelig å bare gjennomføre minimumsløsningen i overskuelig framtid (20-25 år). Gitt at Aas-Jacobsen har rett stiller det innbyggingsalternativene i et annet lys. Det er imidlertid ingen av de fagkyndige som med sikkerhet kan si hvor lang tid det tar før neste rehabilitering skal finne sted. Det som taler for at seksjonseiere skal vurdere basis opp mot innbygging, er at Millab holder fast ved sin konklusjon om at SGT bør gjennomføre basisalternativet nå selv etter Aas-Jacobsen rapporten. Danielsen (tidligere SINTEF og NTNU) og Helland (Skanska), som i utgangspunktet var engasjert for å verifisere at SGT kunne stole på rapportene til Millab, fastholder at SGT bør gjennomføre innbyggingsstrategien også etter at de har gjennomgått Aas-Jacobsen rapporten. Usikkerheten knyttet til hvem av de fagkyndige som man skal sette mest lit til medfører at vi anbefaler at også innbyggingsalternativet bør vurderes som framtidig vedlikeholdsstrategi.

Samlet anslås forskjellen mellom å rehabilitere alt nå og innbygging til en merkostnad på ca 25 % eller 47 mill. kr. mer enn basisalternativet (forutsatt 2 % prisstigning og ved 2 % avkastningskrav) de neste 50 årene, jf. vedlegg livssyklus kost nåverdi. Dersom man velger et annet avkastningskrav, vil man få andre tall. Du som seksjonseiere bør vektlegge avkastningskrav i forhold til rente på lån etter skatt eller avkastningen som du ellers kan få på oppsparte midler. Prisstigningen på betongrehabilitering er trolig nært knyttet til lønnsutviklingen på tjenester slik at avkastningskrav og prisstigning øker like mye. Den største svakheten ved beregningen som presenteres i vedlegget er at den bare ser på kostnadene ved en innbygging, og man har helt sett bort ifra at innbygging kan gi en rekke fordeler og ulemper for beboerne samt at dette alternativet reduserer usikkerhet knyttet til framtidig vedlikehold. Selv om disse størrelsene er særlig vanskelig å anslå og kan ha ulik verdi for seksjonseierne, bør seksjonseiere legge vekt på dette i sin vurdering av om dette alternativet bør utredes nærmere.

Det er fristende og ønskelig for alle å skyve flest mulig kostnader frem i tid, slik at man slipper å ta de vanskelige valgene i dag. Det er spesielt krevende å fatte en slik beslutning da det er usikkerhet om hvor stort vedlikeholdsetterslepet faktisk er, se rapporter (Aas-Jacobsen, 2020; Millab, 2019b, 2019a)<sup>1</sup>. Fagkyndige synes imidlertid å være enighet om at et tørt og stabilt innneklima er bra for betongkonstruksjonene, se (Danielsen, 2020; Helland, 2020; Millab, 2019b)<sup>3</sup>. Rambøll skriver også *"Sett i lys av tilstandsundersøkelsen der en rekke av bygningselementene har oppnådd tilstandsgrad 3\* (\*stort skadeomfang mm + evt. funksjonssvikt), og de store kostnadene som er estimert bare til garasjen under parkanlegget, kan det synes som å utrede en helt ny konstruksjon er fornuftig."*, se (Rambøll, 2019)<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Danielsen. (2020). Vurdering av alternative rehabiliteringsstrategier, 26. mar. Helland. (2020). Vurdering av betong, 14. mar. Millab. (2019a). Rapport 08052019. Tilstandsundersøkelse av betongkonstruksjoner i garasjeanlegg under parkanlegget, 29. mai.

<sup>4</sup> Rambøll. (2019), s. 3. Mulighetsstudie FASE 1 – DEL 2, 13. des.

I lys av disse rapportene er vår (Gylseth og Sparrman samt Bjørnholm (tidligere styremedlem fram til 1.7.2020 og saksansvarlig)) klare anbefaling at seksjonseierne går videre med en detaljprosjektering av innbyggingskonseptet samtidig som vi anbefaler at man starter å gjennomføre kritiske betongutbedringer. Kritiske betongutbedringer er i stor grad uavhengig av det langsiktige valget av vedlikeholdsstrategi, jf. *"Opphør av parkeringsdriften vil dog vil ikke påvirke selve rehabiliteringsstrategien. Skader må utbedres, elektrokjemiske tiltak må utføres og belegget må uansett påføres de nedre konstruksjonsdelene. I tillegg vil en fullstendig rehabilitering av veggene og dekket bli nødvendig"* (Millab, 2019b)<sup>5</sup>. Det er imidlertid viktig at du som seksjonseier setter deg inn i de ulike rapportene og gjør deg opp en egen mening av hvordan du vurderer denne situasjonen.

Innbyggingsalternativet er som de andre vedlikeholdsstrategiene på et skissestadium og detaljprosjektering av ulike tekniske forhold, myndighetsavklaringer og forhold av mer praktisk karakter, som vaskeplass, antall gjesteparkeringsplasser og evt. andre forhold som seksjonseierne finner viktige, må beskrives nøye, og er etter vår vurdering avgjørende for at seksjonseiere skal kunne vurdere fordeler og ulemper ved strategien.

Den juridisk vurderingen Schjødt AS (2020)<sup>6</sup> framhever at:

*"Etter vårt syn taler formålsbetraktninger og reelle hensyn i et tilfelle som det foreliggende sterkt for at en seksjonseier må være forpliktet til å innrette seg etter et gyldig flertallsvedtak fattet av årsmøtet som innebærer bytte av parkeringsplass. Dersom et kvalifisert flertall kommer til at fellesskapet er best tjent med å gjennomføre oppgradering av sameiets eiendom i henhold til Alternativ III, er det vanskelig å se beskyttelsesverdige grunner for den enkelte seksjonseier til å kunne motsette seg gjennomføringen. Sameiets interesser i å gjennomføre svært kostnadskrevende rehabiliteringsarbeider for å sikre verdier og ivareta sikkerhetshensyn, må slik vi ser det gå foran den enkelte seksjonseiers interesse i å beholde en bestemt parkeringsplass."*

Den juridiske vurderingen har videre konkludert med at en videre utredning av innbyggingsalternativet krever alminnelig flertall, mens et eventuelt vedtak om å gjennomføre selve innbyggingsalternativet vil kreve 2/3-flertall på årsmøte, se Schjødt. Den juridiske vurderingen er imidlertid ikke klar og seksjonseiere kan gjøre hevd på både en høyere og en lavere flertallsbeslutning, det hitsettes fra den juridiske vurderingen:

*"Etter en samlet vurdering har vi under tvil kommet til at tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og at beslutning om gjennomføring av Innbyggingsalternativet krever 2/3-dels flertall. Vi understreker at konklusjonen er usikker og at det kan argumenteres begge veier. At ombyggingen/endringen skjer som ledd i nødvendig vedlikeholdsarbeid, og at tiltaket er anbefalt av to fagkyndige, trekker i retning av motsatt konklusjon. Når vi likevel har falt ned på et krav om kvalifisert*

---

<sup>5</sup> Millab. (2019b) s. 21. Rapport 26042019. Tilstandsundersøkelse av betongkonstruksjoner i garasjeanlegg under blokkene, 29 mai.

<sup>6</sup> Schjødt AS (2020) s. 13. Notat. VEDRØRENDE UTBEDRING AV SKADER PÅ BETONGKONSTRUKSJONER – FLERTALLSKRAV VED ULIKE TYPER BESLUTNINGER

*flertall, skyldes det at Alternativ III (red. anm. Innbygging alt. 1) vil endre bruk av både uteområde og kjellerarealer på en måte som går utover vanlig vedlikehold."*

Vår vurdering er likevel at seksjonseieres endelige vurdering av hvorvidt innbygging er et ønskelig alternativ sett i lys av tilleggsdelene, først vil kunne vurderes endelig når seksjonseieren får fremlagt et helt konkret tilbud om ny plassering (som angir størrelse, plassering, port/ikke port etc) og for den del de fordelene et ev. nytt anlegg ellers vil kunne by på. For noen vil det oppleves som en betydelig ulempe å flytte parkeringsplass, for andre er det en fordel fordi de hevder at dagens plass er for liten slik at det oppleves at det er vanskelig å parkere. Flere peker på at parkeringsplassen er fuktig og fører til rust på bilene. Den foreløpige skissen til innbyggingsalternativet viser også at SGT kan oppnå flere parkeringsplasser ved å bevare første rekke ut mot kjørevei under åpen himmel. En detaljprosjektering bør derfor undersøke om 1. rekke kan ha lukkede garasjer med dagens størrelse, mens de nye parkeringsplassene blir større i tråd med at dagens bilpark som er større enn på 70-tallet. En gjennomgang med seksjonseiere om deres behov vil også kunne resultere i at alle seksjonseierne får et bedre alternativ ved å endre på tilleggsdelene.

Det er ikke før detaljprosjektering foreligger at endelig investeringsbeslutning om å iverksette innbyggingsalternativet skal tas. Det er imidlertid ressurskrevende å detaljprosjekttere, og vi mener derfor at det er riktig at seksjonseiere tar stilling til om SGT skal benytte midler til å utrede denne vedlikeholdsstrategien videre. Vi anslår at en videre detaljprosjektering, med som beskrevet over, vil beløpe seg til mellom 5-7 MNOK. Dette beløpet ligger imidlertid allerede inne som en del av kostnadsrammen for innbyggingsalternativet.

Hvordan du som seksjonseier vurderer fordeler og ulemper ved innbyggingsalternativet vil variere avhengig av i hvilken etasje du bor og hvor du per i dag har parkeringsplass samt om du har en lukket eller åpen garasje. Også hvilken horisont den enkelte seksjonseier har på fremtidig botid vil også kunne spille inn. Ulempene er i hovedsak av økonomisk karakter og er knyttet til investeringskostnaden, men det er klart at noen vil berøres mer enn andre.

Dersom seksjonseiere etter utredningen ønsker å gjennomføre innbyggingskonseptet, vil det i lys av kostnaden være naturlig å knytte salg av baktomta som en del av grunnlaget for beslutningen. Dette vil i så fall dekke en vesentlig del av investeringskostnaden.

Kan fordelene ved prosjektet forsvare at SGT skal benytte midler til å detaljprosjekttere dette nå? Det er dette du som seksjonseier må vurdere. Her er noen argumenter for hvorfor du kan ønske å bevilge penger til en slik utredning:

#### 4. Innbygging - hvordan kan det bli?



*Illustrasjon: Seksjonseiere får tilbud om moderne biloppstillingsplass tilpasset dagens brannkrav og standarder på biler, samt el-billader som i dag.*



*Illustrasjon: Åpent, overbygd, tørt innemiljø med økt takhøyde til minst 2,25 meter (fra dagens 1,90 meter)*





*Over: Vi unngår parkeringsplasser med og uten porter og glatte kjøreveier. Samt undersøke om noen kan beholde lukkede plasser i første rekke. Fjerner løsøret og lagret gods på dagens parkeringsplasser.*



*Over: Reduserer framtidig vedlikehold. "Det er ikke forsvarlige å male eller behandle slik betong" (se vedlegg e-post fra Malermestrene 28.3.2020).*



*Muligheter: Redusert støy fra kjøretøy ved inn/utpassering. Oppgradert inngangsparti og evt. utvidede sykkelparkering ved inngangspartier. Ny belysning i hageanlegg. Oppgradert uteområde med ny belysning, beplantning og definerte aktivitetsområder etter dagens standarder.*





*Illustrasjon på mulig etablering av private hager i 1. etg, se Rambøll. (2019). Mulighetsstudie FASE 1 – DEL 2, 13. des.*

Andre forhold som kan nevnes er at innbyggingskonseptet:

- Dimensjonere anlegget etter faktisk parkeringsbehov, mange garasjer benyttes i dag til oppbevaring og ikke til parkering
- Kun 1 anleggsperiode med vesentlig oppgradering av store fellesarealer
- Fjell/jordvarmeanlegg for oppvarming av kjeller og øvrige fellesarealer
- Løsning for en helårs bilvaskeoppstillingsplass (dagens er stengt ved kuldegrader)
- Nytt moderne søppelhåndteringsanlegg - redusert lukt- og skaderdyrsproblematikk innendørs og for seksjoner nær anlegget ved blokk E
- Et tørt og oppvarmet kjellerområde med mulighet for å etablere bodplass/ annen lagring – inntil 10m<sup>2</sup> per seksjon (kan justeres etter eierbrøk)
- Vurdere om gammelt bodareal i 1 etg kan frigjøres og inkluderes som BOA for leilighetene i 1-2 etg.
- Sannsynlig verdistigning på seksjonene pga økt bodkapasitet, moderne parkeringsanlegg og søppelhåndtering.

##### **5. Hvorfor det bør utredes en innbygging under blokkene?**

Vedlikeholdsstrategien forhindrer nye skader, mens de andre vedlikeholdsstrategiene innebærer at man reparerer etter hvert som nye skader oppstår, jf. *"Innemiljø vil medføre at alle konstruksjonsdeler tørker ut. Uttørking av betongen vil medføre at korrosjonshastigheten i karbonisert betong blir kraftig redusert. Behovet for korrosjonsstansende tiltak i undersiden*

av dekket vil bli redusert til de belastede sidefeltene. Det blir kun nødvendig å utbedre synlige skader eller lokale områder med pågående korrosjon" (Millab, 2019b)<sup>7</sup>.

Hovedverdien i sameiet ligger i den enkelte seksjonseiers leilighet. Verdien av seksjonene kan forsiktig anslås til å ha en samlet verdi av 2 MRDNOK (tilsvarende omlag 60.000 kr per kvm). Det kan tale for at man gjennomfører mer vedlikehold enn det som strengt tatt er ansett som kritisk. Kostnaden ved å bygge inn under blokkene er i det lange løp anslått til kun 25 % mer enn kostnadene knyttet til basisalternativet under blokkene, se vedlegg livssyklus kost nåverdi. Den foreløpige langsiktige kostnaden ved innbyggingsalternativet anslås derfor til å utgjøre om lag 10 % av verdimassen, mens basisalternativet utgjør 9 % av verdimassen. For seksjonseiere utgjør 47 MNOK en ekstra kostnad på mellom 55 000 kr til 190 000 kr per seksjon, avhengig av seksjonens størrelse, se tabellen under for alle leilighetstyper.

**Tabell** fordeling av merkostnaden 47 MNOK ved innbygging versus basisalternativ

Areal per seksjon	Investeringskostnad per seksjon
30	54 990
31	65 800
46	86 950
64	109 510
78	134 420
87	155 100
110	190 350

Seksjonseiere bør altså vurdere om forskjellen til basisalternativet kan forsvares ved at kostnadsberegningene ikke har hensyntatt at de ulike vedlikeholdsstrategiene har ulik levetid, at det er mindre risiko for nye framtidige vedlikeholdskostnader og at risikoen for at framtidige styrever har mindre fokus på oppfølging og kontroll av betongkvalitet. Og ikke minst vurdere hvilken verdiøkning innbyggingsalternativ 1 vil ha for din seksjon.

Innbyggingsalternativ 1 vil frigjøre store areal under blokkene som for første gang kan gi seksjonseiere bodareal nærmere dagens standard. Seksjonseieres manglende bodplass har tidligere medført at gjenstander har blitt oppbevart i korridorene, noe som også var indirekte årsak til den kraftige brannen i 2017. Det er også et faktum at SGT ble oppført med flere byggetekniske feil og mangler, herunder mindre bodplass enn datidens standard (jf. Bygningssjefens sirkulære 41/59 av 1970). Som en kompensasjon for dette og andre feil ble det inngått et forlik med utbygger og baktomta overført til SGT eiendom, se notat av tidligere styremedlem Sunniva Jakhell (2010).

Det er også flere seksjonseiere som har etterspurt hvor stor del av kostnadene knyttet til innbyggingsalternativ som er utbedring av eksisterende bygningsmasse. Tabellen under splitter opp kostnadene i de ulike alternativene etter utbedring av bygningsmasse og

<sup>7</sup> Millab. (2019b). Rapport 26042019, s. 21. Tilstandsundersøkelse av betongkonstruksjoner i garasjeanlegg under blokkene, 29 mai.

tilleggs kostnad for innbygging.<sup>8</sup> Tabellen under viser at den direkte kostnaden av å utbedre bygningsmassene under blokkene med innbyggingsalternativet er på om lag 50 MNOK og 40 MNOK skyldes innbyggingskostnaden. For basisalternativet er utbedringskostnadene på 70 MNOK under blokkene. Det betyr at man med innbyggingsalternativ 1 har om lag 20 MNOK i besparte rehabiliteringskostnader i forhold til basis, og som kan legges i innbyggingsalternativ 1. Samlet sett er innbyggingsalternativ 1 knapt 20 MNOK dyrere enn basisalternativet.

**Tabell** Oppsplitting av vedlikeholdskostnader betong og andre kjente vedlikeholdskostnader. MNOK.

	Innbygging		Basis	Min
	Alt. 1	Alt. 2	(Full reh.)	
<b>Vedlikeholdskostnader under blokker</b>				
Betongrehab., se Millab 29. mai 19, pkt. 10.2	37,6	37,6	57,6	62,2
Prosjektering og byggeledelse, 7 %	2,6	2,6	4,0	4,4
Drenering og asfaltering, Millab 29. mai 19	8,7	8,7		
Drenering og asfaltering, Millab 29. mai 19, utbedring av el-anlegg i henhold til internkontroll og ny membran over inngangsparti			11,2	11,2
<b>Sum utbedring av bygningsmasse</b>	<b>48,9</b>	<b>48,9</b>	<b>72,9</b>	<b>77,8</b>
Sum kostnad innbygging (= 6156 NOK*4000m <sup>2</sup> *2 % overhead, Rambøll 13. des. 19) + flytte søppel (4 MNOK) - drenering (4,5 MNOK) som ligger i posten over	40,3	40,3		
Etablere nye kjøre og rømningsveier		20		
Ventilasjon og bergvarme	1,9	7,5		
<b>Sum vedlikeholdskost under blokker</b>	<b>91,1</b>	<b>116,7</b>	<b>72,9</b>	<b>77,8</b>
<b>Vedlikeholdskostnader under parkanlegg</b>				
Betongrehab., se Millab 29. mai 19, pkt. 9.1		32,1	32,1	35,5
Prosjektering og byggeledelse, 7 %		2,2	2,2	2,5
Ny membran		10,4	10,4	11,9
Ny asfalt, kumlokk, varmekabler garasje, ny membran inngangsparti		5,4	5,4	5,4
<b>Sum utbedring av bygningsmasse</b>		<b>50,2</b>	<b>50,2</b>	<b>55,3</b>
<b>Etablere nytt anlegg (1,6 % overhead)</b>	104,4			
Omlegging av VAV (usikker)	(5)			
<b>Sum vedlikeholdskost under parkanlegg</b>	<b>104,4</b>	<b>50,2</b>	<b>50,2</b>	<b>55,3</b>
<b>Sum totale kostnader</b>	<b>195,5</b>	<b>166,8</b>	<b>124,0</b>	<b>133,1</b>

Merk at tabellen har oppgitt tall i desimaler for å kunne summere, men tallene er basert på entreprisekostnader.

## 6. Hvorfor det bør utredes et nytt parkeringsanlegg under parken?

Den juridiske vurderingen er tydelig på at seksjonseiere som skal bytte tilleggsdel må få en parkeringsplass med tilsvarende standard som i dag. En konsekvens av innbygging under blokkene (alternativ 1) er at parkeringsplassene flyttes og seksjonseierne må tilbys ny biloppstillingsplass under tak.

<sup>8</sup> Rambølls rapport dekker noe av kostnadene som også oppgis hos Millab. For å unngå at vi teller samme kostnad to ganger må vi trekke fra beløpene som er angitt hos begge selskaper. F.eks. har Rambøll tatt med drenering i sitt anslag på innbygging, mens dette må legges til vedlikeholdskostnadene hos Millab for å få sammenlignbare tall. Et annet eksempel er at graving er oppgitt i både Millab og Rambølls rapporter og må trekkes fra totalbeløpet hos Rambøll for å kunne sammenligne vedlikeholdskostnader for bygningsmassen i begge rapporter.

Dette medfører at det må bygges et nytt parkeringsanlegg ute for å etablere moderne parkeringsplasser for *alle* seksjonseiere. Kostnaden ved å bygge et nytt parkeringsanlegg er derfor en vesentlig driver i innbyggingsalternativ 1. En ny parkeringskjeller som prosjekteres for de neste 100 år vil ha høyere investeringskostnad, men lavere vedlikeholdskostnad i levetiden. Kostnadsberegningene i livssyklusvedlegget tar bare hensyn til vedlikeholdskostnader for de første 50 årene. Innbyggingskostnaden ved alternativ 2 er imidlertid 40 MNOK lavere, og må ses i sammenheng med at det ikke oppføres et nytt parkeringshus.

Uavhengig av valgt vedlikeholdsstrategi for betong, så ventes det at SGT de neste 10-15 må gjennomføre noen store arbeider på garasjeanlegget/parkanlegget, ved at membranen under parkanlegget må utbedres. Utbedringen vil føre til at hele eller deler av anlegget graves opp og at membranen erstattes. I praksis vil det meste av grøntareal og busker foran blokkene bli gravd opp. Innbygging og oppføring av et nytt parkeringsanlegg vil derfor ikke gi vesentlig lengre anleggstid enn en rehabilitering, men derimot konsentrere anleggsarbeid til én sammenhengende tidsperiode. En videre detaljprosjektering vil gi mer presise anslag på anleggsperioden.

Innbyggingsalternativet har i tillegg andre fordeler som at brannsikkerhet og HMS i garasjeanlegg oppgraderes til dagens standard. I tillegg vil innbygging medføre en redusert HMS-risiko knyttet snøbrøyting, og glatte gang- og kjøreveier. Et nytt parkeringsanlegg gir også et helhetlig nytt uteområde med ny belysning, beplantning og definerte aktivitetsområder etter dagens standarder.

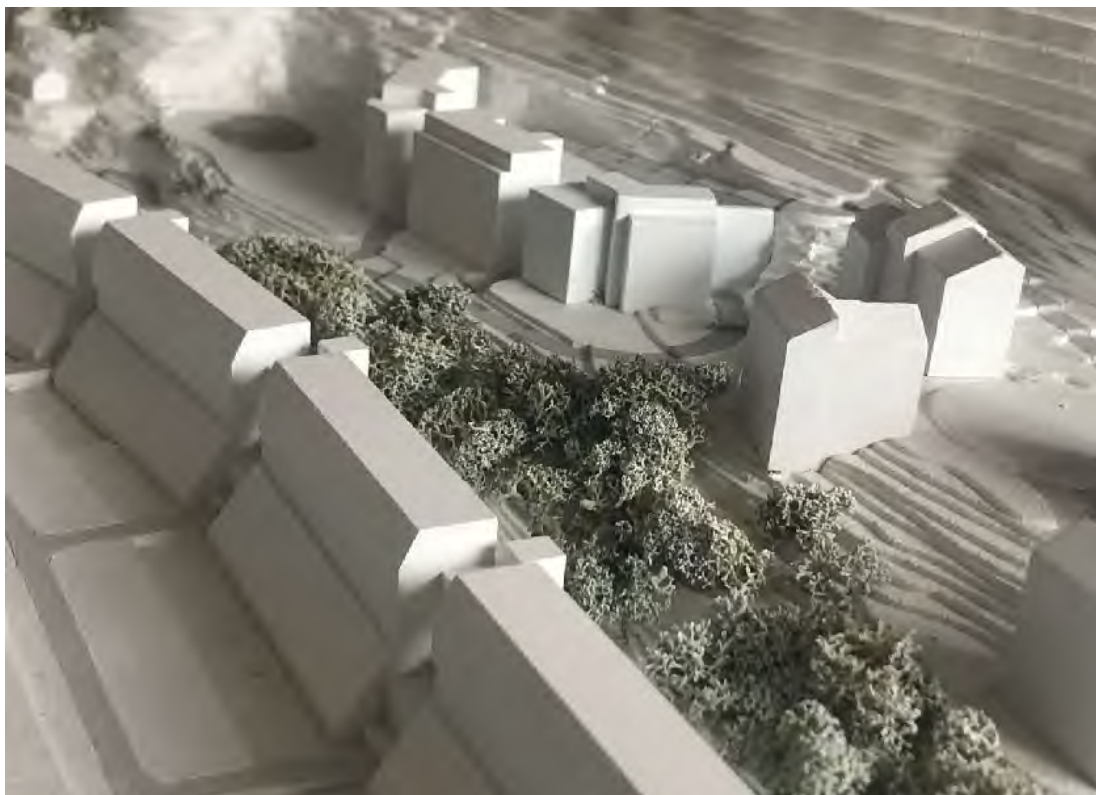
Rehabiliteringskostnad for å utbedre garasjeanlegget under parkanlegget ved nytt anlegg er 0 kroner (siden dette inngår i beregnet pris for nybygg), mens rehabiliteringskostnaden for basisalternativet er på vel 50 MNOK under parkanlegget, se tabellen over. Det betyr at man over tid vil kunne få om lag 50 MNOK i besparte rehabiliteringskostnader ved innbyggingsalternativet. Det er vår vurdering at seksjonseierne er i større grad tjent med å anvende disse midlene i et nytt parkeringsanlegg, med en estimert total kostnad på 100 MNOK.

## **7. Hvordan kan det gjennomføres?**

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av et slikt stor prosjekt vil det være nødvendig å foreta en detaljprosjektering og rammesøkes (myndighetsavklaring). Hensikten er å kunne fremskaffe et mer presis kostnadsbildet og redusert gjennomføringsrisiko. Prosjekteringen vil innebære et fullstendig saksgrunnlag for å kunne iverksette byggingen. Det må også de øvrige strategiene ha, men her er omfanget mindre. Den samlede rammen for et slikt detaljprosjekt anslås til å beløpe seg til på mellom 5-7 MNOK. Detaljprosjektering er imidlertid allerede inkludert i den totale rammen for prosjektet på 200 MNOK.

Som nevnt i bakgrunnen vil trolig den høye investeringskostnaden medføre at en innbyggingsstrategi sammenfaller med salg av baktomta. Det er derfor naturlig å tenke seg at disse to prosjektene vil knyttes sammen, fordi verdien av baktomta har en direkte sammenheng med at man legger inn i en bygningsmessig forbedring – med lang levetid. Dette sett opp mot for eksempel rehabilitering hvor man kun reparerer noe som ikke har vært

vedlikeholdt. Med andre ord tilfører man kvaliteter og dermed en økt verdi til sameiet, mens rehabilitering innebærer at man i større grad kun opprettholder verdien. I tillegg har både salg av baktomta og innbyggingsalternativet sannsynligvis det samme juridisk kravet om at 2/3 av årsmøte må gi sin tilslutning. Dermed er det naturlig å se disse to prosjektene samlet.



*NYE NABOER: Illustrasjon på en mulig løsning for hvordan område bak D-E vil kunne bli etter gjeldende reguleringsplan. Større avstand til byggene som er oppført bak C-A.*

Forventet salgsverdi av baktomta er ca 160-200 MNOK. For to år siden fikk sameiet et bud på 100 MNOK og i 2020 forelå et bud på 160 MNOK. Det er derfor naturlig å legge til grunn at man i en åpen konkurranse vil kunne hente inn mellom 160 til 180 MNOK. Etter dagens beskatning (22%) blir beløpet redusert med om lag 35-38 MNOK og følgelig hele 125-142 MNOK være tilgjengelig for vedlikeholdsformål. Dersom dette beløpet anvendes på en varig bygningsmessige forbedring og økt felles parkareal, betyr dette at den samlede investeringen som SGT må tilleggsfinansiere i innbyggingsalternativet beløper seg til omlag 45 MNOK (53 000 for de minste og 182 000 for de største, dvs. omlag som fordelingen av innbygging versus basis, og angitt i tabellen over).

Det bemerkes at styret i fellesskap har utarbeidet en oversikt over kostnadene for de ulike leilighetstypene dersom hele låneopptaket for den aktuelle vedlikeholdsstrategien skjer i regi av SGT. Seksjonseiere bør imidlertid merke seg at denne oversikten baserer seg på rente før skatt, nedbetalingstiden er den samme selv om vedlikeholdstiltakene har ulik forventet levetid og at et evt. salg av baktomta ikke er inkludert som alternativ finansiering. Den lengre levetiden av dette prosjektet (100 år) innebærer også at SGT har en reell mulighet til å forlenge nedbetalingstiden på SGTs eksisterende lån, og at styret i framtiden kan vurdere

tidshorisonnten for avbetaling av andre prosjekter. En slik tilnærming vil også glatte ut kostnadene som den enkelte seksjonseier til enhver tid belastes i SGT.

Dersom baktomta selges vil i hovedsak kostnaden for den enkelte seksjonseier med 3 % rente før skatt (2,3 etter skatt) og med 30 års nedbetalingstid bli mellom hhv. 200 og 700 kr per mnd for de minste og største leilighetene. Se tabell under for mer detaljer.

Tabell over kostnader per seksjon for innbyggingsalternativet med salg av baktomta. 3 % rente før skatt (2,3 % etter skatt). 45 MNOK i lån. Nedbetaling over 30 år.

Ant Rom	M <sup>2</sup>	Økning fellesgjeld	Dagens månedlige felleskost	A-konto strøm	Økning i månedlig felleskost	Ny månedlig felleskost
2	46	92 325	2 176	700	320	2 496
3	87	165 210	3 958	1 000	572	4 530
3	78	142 855	3 164	1 000	495	3 659
3	64	116 620	2 635	1 000	404	3 039
1	31	69 970	1 728	471	242	1 970
1	30	58 310	1 486	471	202	1 688
5	110	202 625	4 390	1 472	702	5 092

## FORSLAG TIL VEDTAK

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 under tak. 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.

Alternativ 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.

Alternativ 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 full detaljprosjektering fram til byggestart, men dersom dette skal utredes nærmere nå, må 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.

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

Siden årsmøtet gjennomføres digitalt vil alle seksjonseiere kunne stemme på alle videre utredninger i saken. Saken avgjøres ved at det mest omfattende telles opp først og det første utredningsforslaget som oppnår alminnelig flertall innebærer at de andre utredningsforslagene faller og ikke telles opp. Dersom forslaget ikke oppnår alminnelig flertall går man videre i opptellingen av det nest mest omfattende utredningsalternativ, dvs. innbyggingsalternativ 1, og dersom heller ikke det oppnår alminnelig flertall, telles basisalternativ (full rehabilitering) opp, dersom heller ikke det oppnår alminnelig flertall vil styret jobbe videre med minimumsstrategien.

Innbyggingsalternativ 1) Styret iverksetter detaljprosjektering av innbygging (alternativ 1 og 2). Styret foretar en videre detaljprosjektering med innbygging og kommer tilbake til årsmøtet for endelig beslutning. Utredningen har en kostnadsramme på inntil 5 MNOK. Styret får fullmakt til å lånefinansiere utredningen.

Innbyggingsalternativ 2) Styret iverksetter detaljprosjektering av bare innbygging av alternativ 1. Styret foretar en videre detaljprosjektering av et nytt parkeringsanlegg utenfor blokkene og innbygging og kommer tilbake til årsmøtet for endelig beslutning. Utredningen har en kostnadsramme inntil 5 MNOK. Styret får fullmakt til å lånefinansiere utredningen

## Betong - Innbyggingsalternativ 2

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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.

### Forslag til vedtak

Styret iverksetter detaljprosjektering av innbygging (dvs. utrede innbygging med både med parkeringsplasser under blokkene og innbygging og nytt parkeringsanlegg med plass for alle biler). Styret kommer tilbake til årsmøtet for endelig beslutning når saken er ferdig utredet. Utredningen har en kostnadsramme på inntil 5 MNOK. Styret får fullmakt til å lånefinansiere utredningen.





## Prosjektgruppe - betong

**Forslag fremmet av:** Rolf Warløs, Stein Heggem og John - Inge Berg

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### 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 prosjekteringstid 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 flater 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.

### **Styrets innstilling**

Styret takker forslagsstillerne for at de ønsker å bistå styret. Styret er delt i synet på å opprette akkurat denne prosjektgruppen. Styreflertallet 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 styreflertallet 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 rådggi 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 flertallet 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 flere fagpersoner i tillegg til de foreslåtte. Styret presiserer at årsmøtet og styret også i fremtiden har anledning til å beslutte evt. nødvendige eksterne vurderinger. Styreflertallet 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.

### **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 flater 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.

## Salg av baktomta

**Forslag fremmet av:** Arne Martin Bech

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

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 flertall 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 flertall 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.

#### **Forslag til vedtak**

Sameiermøtet vedtar at baktomta selges, og at inntektene av et salg skal gå til fremtidig vedlikehold.

Styret forplikter seg til å igangsette prosessen med en slik salgsprosess, men hvor sameierne selvsagt må godkjenne de endelige salgsbetingelsene gjennom et ekstraordinært sameiermøte, senest innen utgangen av 2021.



## **Valg av valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

## **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

### **Valgkomiteens innstilling**

Nedenfor følger en oversikt over styremedlemmene siste periode, funksjonstid (i parentes) og hvem som er på valg.

Styreleder:

Victoria Sparrman, L 101 (2019-2020) På valg

Styremedlemmer:

Arnt Egil Andreassen, L 294 (2018-2020) På valg

Hilde Ståhlbrand, L 380 (2018-2020) På valg

Thomas Bjørnholm L 76 (2019-2021) Ikke på valg, men har trukket seg fra styret fra 1/7 2020

Lars Onstad L 188 (2019-2021) Ikke på valg

Varamedlemmer:

Simen Gylseth L 181, (2019-2021) Ikke på valg

David Greenberg L 183 (2019-2021) Ikke på valg

Valgkomiteen har i forbindelse med valget til styret for perioden 2020/2021 hatt grundige samtaler og intervjuer med styrets medlemmer og varamedlemmer. I intervjuene har valgkomiteen stilt inngående spørsmål om samarbeidet i styret, beslutningsprosesser, arbeidsprosesser, fremdriften i viktige saker, om det er mange protokolltilførsler osv. I tillegg har valgkomiteen mottatt skriftlig informasjon om styrets indre anliggender.

På bakgrunn av overnevnte har valgkomiteen fått et godt innblikk i hvordan dette styret har fungert.

Valgkomiteen konstaterer dessverre at styret dette året har fungert dårlig med store samarbeidsproblemer og sterke indre motsetninger.

Samarbeidsproblemene som det meldes om gjelder både med hensyn til «saker» og måten styret har fungert på.

Valgkomiteens arbeid med å samle et kompetent styre har vært utfordrende i år. Dette gjelder spesielt med hensyn til en bedre kjønnsfordeling i styresammensetningen. Vi anbefaler sameiere med interesse for styrearbeid å ta kontakt med valgkomiteen.

Styreleder Victoria Sparrman har etter 6 år som styrets leder besluttet seg for ikke å stille til valg. Valgkomiteen takker styreleder for mange års iherdig innsats !

Valgkomiteens innstilling:

## Styreleder

Valgkomiteen foreslår at nåværende styremedlem Arnt Egil Andreassen (L 294) velges som ny styreleder.

Arnt Egil Andreassen er 45 år og har sittet i styret siden 2014. Han er utdannet fra film, TV og media og driver sitt eget firma som jobber i samme bransje.

Arnt Egil Andreassen er rask til å sette seg inn i nye fagområder, handlekraftig og utadvendt.

Han kjenner pågående styresaker inngående.

## Nye styremedlemmer

Som nytt styremedlem etter Arnt Egil Andreassen foreslår valgkomiteen Robert Gjerde.

Robert Gjerde (L 189) har blitt 59 år og har bodd i sameiet i 23 år.

Robert Gjerde er utdannet journalist og er ansatt i politisk avdeling i Aftenposten. Han har sittet i styret 6 år tidligere.

Thomas Bjørnholm har valgt å trekke seg fra styret.

Som nytt styremedlem foreslår valgkomiteen John Inge Berg.

John Inge Berg er født i 69 og flyttet inn sameiet i 2002. Han er utdannet sivilingeniør og har prosjekterfaring fra oljeindustrien.

Hilde Ståhlbrand har valgt ikke å ta gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på at Arne Bech velges.

Arne Bech er 43 år og har bodd i sameiet i 11 år. Han har en mastergrad i logistikk og jobber i Aller Media. Arne Bech har tidligere sittet i styret i 4 år.

## Varamedlemmer

David Greenberg trekker seg pga stor arbeidsbelastning på jobben.

Som nytt varamedlem foreslås Hege Haaland

Hege Haaland (L 140) er født i 1953. Hun er utdannet jurist og har jobbet i UD, Statens Pensjonskasse og Konkurransetilsynet. Hun er i dag leder av Pensjonistgruppen i Juristforbundet.

## Resyme og innstilling

Hvis valgkomiteens innstilling blir godkjent blir styret som følger:

Styreleder:

Arnt Egil Andreassen (2020-2021)

Styremedlemmer:

Lars Onstad (2019-2021)

Robert Gjerde (2020-2022)

John Inge Berg (2020-2022)

Arne Bech (2020-2022)

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2019-2021)

Hege Haaland (2020-2022)

Valgkomiteen har bestått av:

Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe og Bjarne Th. Schmidt

Vår innstilling er enstemmig.

Oslo 07.08.2020

### **Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnt Egil Andreassen

### **Valg av 4 styremedlemmer**

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- John Inge Berg
- Robert Gjerde
- Arne Bech

### **Valg av 2 varamedlemmer**

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Hege Haaland

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.08.2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.09.2020

Ut fylt skjema leveres i en lukket konvolutt i Postkasse 280, Grefsenkollveien 12 B/C innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

**Selskapsnummer:** 5487 **Selskapsnavn** Sameiet Grefsen Terrassehus

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

(Fullstendig saksfremstilling finnes i denne innkallingen.)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
----------	-----	-------------------------------------	-----	--

#### 1. Godkjenning av møteinnkalling

**Forslag til vedtak:** Godkjent

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### 2. Valg av protokollvitner

**Forslag til vedtak:** Sveinung Waade og Arve Christensen velges

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### 3. Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** Bent Syversen og Arve Christensen velges

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### 4. Godkjenning av årsrapport for 2019

**Forslag til vedtak:** Godkjent

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

## 5. Godkjenning av regnskap for 2019

**Forslag til vedtak:** Godkjent

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## 6. Godkjenning av styrehonorar

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar settes til kr. 667 100,-

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## 7. Budsjett og valg av revisor

**Forslag til vedtak:** Budsjett og valg av BDO AS som revisor godkjennes.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## 8. Orientering om sameiets drift

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

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

**Forslag til 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.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

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

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til gjennomføring av alternativ 1B - Full rehabilitering + prosjektering av modernisering og oppussing av garasjeanlegget

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## 11. Betong - innbyggingsalternativ 1

**Forslag til vedtak:** Styret iverksetter detaljprosjektering av bare innbygging av alternativ 1 (innbyggingsalternativet, innbygging og biler flyttes ut i nytt parkeringsanlegg). Styret kommer tilbake til årsmøtet for endelig beslutning når saken er ferdig utredet. Utredningen har en kostnadsramme inntil 5 MNOK. Styret får fullmakt til å lånefinansiere utredningen.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

## 12. Betong - Innbyggingsalternativ 2

**Forslag til vedtak:** Styret iverksetter detaljprosjektering av innbygging (dvs. utrede innbygging med både med parkeringsplasser under blokkene og innbygging og nytt parkeringsanlegg med plass for alle biler). Styret kommer tilbake til årsmøtet for endelig beslutning når saken er ferdig utredet. Utredningen har en kostnadsramme på inntil 5 MNOK. Styret får fullmakt til å lånefinansiere utredningen.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### 13. Prosjektgruppe - betong

**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 flater 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.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### 14. Salg av baktomta

**Forslag til vedtak:** Sameiermøtet vedtar at baktomta selges, og at inntektene av et salg skal gå til fremtidig vedlikehold.

Styret forplikter seg til å igangsette prosessen med en slik salgsprosess, men hvor sameierne selvsagt må godkjenne de endelige salgsbetingelsene gjennom et ekstraordinært sameiermøte, senest innen utgangen av 2021.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### 15. Valg av valgkomité

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

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

### Forslag til vedtak: Godkjent

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### 16. Valg av tillitsvalgte

#### Valgkomiteens innstilling:

	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Arnt Egil Andreassen	
	Styremedlem	John Inge Berg	
	Styremedlem	Robert Gjerde	
	Styremedlem	Arne Bech	
	Varamedlem	Hege Haaland	

Skjemaet leveres i en lukket konvolutt i Postkasse 280, Grefsenkollveien 12 B/C innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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