

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET QBEN

Organisasjonsnummer: 913970969

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 30. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Roger Sørøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Soner Sevin og Johanna Melberg-Snøfugl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn via egenkapital, føres mot egenkapital

### Styrets innstilling

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd pålydende - kr. 220.023,- og foreslås ført mot egenkapital.

Forklaring til det store underskuddet er store poster som ikke var i budsjett for året:

- Rapport fra OPAK (ca kr. 113.000,-) vedr sak i kjeller.
- Digitale nøkler for søppelrom, sykkelbod og port (ca kr. 120.000,-) for komplettering av låsesystemet.
- Flytting av ventilasjonsanleggene i 8. etasje for å oppfylle HMS-krav og tilgang for servicefolk og service av ventilasjonen ca kr. 45.000,-. Service av anleggene er påkrevd.

Underskuddet er ihensyntatt i budsjett for 2025 sammen med årlig indeksregulering.

Justering av fellesutgift i februar 2025 er et resultat av dette, det vil fremover bli en halvårlig vurdering av kostnader og inntekter for å unngå stort underskudd og fremtidig bygging av kapital.

Styret har gjennomgått kostnader for å bli kjent med hva som finnes av utgifter, dette vil vi fortsette med fremover. Blant annet har vi endret avtalen med Securitas for å spare penger.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt med 5,2% til kr 118.600. Dette er en justering for prisstigning.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 118.600,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Sikkerhetstiltak for fellesareal

### Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på følgende sikkerhetstiltak:

1. Kameraovervåking fra Securitas. Se eget vedlegg.

•

Installasjon (engangssum) av 4 kamera samt et 360 graders kamera i parkeringskjeller: 62 500 kr og 100 000 kr

- Månedlig abonnement: 6 526 kr
- Månedlig felleskostnader økes første år med 250 kr per enhet for å dekke inn installasjonen og månedlig abonnement, og deretter ha 100 kr per enhet i måneden fra år to.

## 2. Komplettere montering av stålskinner på dører til fellesareal (skallsikring)

- Installasjon (engangssum) for 10 dører: 90 000 kr
- Månedlige felleskostnader økes med 140 kr per enhet i ett år

Vi har ikke enda sett effekten av deaktivering av tapte nøkkelbrikker og styret ønsker å se om dette har hjulpet før vi iverksetter nye og kostnadsdrivende sikkerhetstiltak.

Vi oppfordrer nok en gang til å ikke slippe inn ukjente inn i sameiets fellesarealer og aldri la dørene stå åpne eller ulåst. Ved flytting eller bæring av materialer må det stå vakt ved døra dersom denne er åpen. Det oppdages ukentlig at dørene står på vid gap uten tilsyn, dette skal og må det bli helt slutt på.

Styrets innstilling er derfor å vente med nye sikkerhetstiltak til 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Takke ja til kameraovervåking, månedlig økning av felleskostnader 250 kr første år og deretter 100 kr i videre år.

 Forslaget falt

### Forslag til vedtak 2:

Takke ja til stålskinner på dører i fellesareal, månedlig økning av felleskostnader på 140 kr i ett år.

 Forslaget falt

### Forslag til vedtak 3:

Sikkerhetstiltak utsettes til minst 2026 for å først kartlegge effekten av deaktivering av tapte nøkkelbrikker og evt få lagt sikringskostnader inn i videre års budsjett.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 6

Antall stemmer for vedtak 2: 0

Antall stemmer for vedtak 3: 18

Antall blanke stemmer: 0

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Endring av vedtekter, tillegg ved utleiebolig

Vi er nå alle på Vibbo og dette er sameiets foretrukne kommunikasjonskanal. Utleiere bør forplikte seg til å melde inn leietakere i Vibbo eller til enhver tids løsning for kommunikasjon slik at relevant informasjon når ut til alle berørte i sameiet.

### Styrets innstilling

Vi legger til følgende tekst i vedtektene:

"I utleieperioden har utleier plikt til å gi og fjerne tilgang til sine leietakere til det gjeldende intranettet som styret bruker i kommunikasjon med eiere og beboere."

#### Forslag til vedtak:

Vedtektene endres så utleier er forpliktet til å gi leietakere tilgang til enhver tids gjeldende intranett.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Innkommet sak: Vanninntrengning med påfølgende skade i vegg p-kjeller

Fremmet av: Svein Arne Hagelund

Jeg melder inn saken til behandling på årsmøtet. Saken meldes inn basert på at det ikke har fremkommet informasjon om at det er arbeidet videre med denne siden februar 2024.

Kort historikk.

Det er en kjent sak at Sameiet har store utfordringer med vanngjennomtrenging i garasjeanlegget. Tidligere styre engasjerte først Obos Prosjekt til å vurdere omfanget av skadene. Rapport fra Obos ble mottatt desember 2023. Rapporten viser malingsavflassing og brunt vann, som Obos Prosjekt antar kan være rustvann fra armeringskorrosjon. Basert på anbefalinger i denne rapporten ble OPAK engasjert for å foreta en forenklet betongkontroll for å avdekke behov for reparasjoner.

Rapporten fra OPAK, datert 12.2.2024. Denne konkluderer med at det er behov for tiltak for å forhindre videre skadeutvikling i garasjeanlegget. I tillegg ble det anbefalt at det etableres et herdeplastbelegg for å redusere risikoen for nye skader og øke konstruksjonens levetid.

Fra rapporten fremkommer bl.a. følgende:

Klorider Det registreres klorider i betongkonstruksjonen, i hovedsak i ytterste sjikt. Skadeomfanget vurderes som begrenset, skademekanismene er fortsatt på et tidlig stadium, og det vil på nåværende tidspunkt være mulig å fjerne kloridene og reversere symptomene med enklere grep, som et forebyggende vedlikeholds tiltak. Ignorerer kloridene og skademekanismene fortsetter nedbrytningen, vil sannsynligvis kloridinnholdet i betongkonstruksjonene gradvis øke. Dette vil påtvinge en større rehabilitering som sannsynligvis vil innebære elektrokjemisk behandling for å beskytte armeringen mot korrosjon.

Styret mottok et tilbud på prosjektadministrativ bistand den 23.2.2024. Denne bistanden var inndelt i 3 faser. Tidligere styret takket ja til fase 1 i tilbudet med utarbeidelse av tilbudsdokumenter.

Tiltak Begrenset mekanisk rehabilitering OPAK anbefaler at det utføres en begrenset mekanisk rehabilitering av kloridholdig betong. Garasjegalvets overflate rengjøres for klorider. Sintef Community Byggdetaljer: 720.423 beskriver: Ved mekanisk reparasjon fjernes skadet eller forurenset betong som deretter erstattes med n t. OPAK anbefaler i tillegg at det etableres et herdeplastbelegg, for å redusere risikoen for nye skader og øke konstruksjonenes levetid.

Klorider som kommer inn via veisalt.

Tidligere styre deltok i første styremøte med nytt styre og utarbeidet et eget overføringsnotat. Med utgangspunkt i vurderingene om at skadene fortsatt er begrenset fremlegges følgende forslag.

## Styrets innstilling

Styret har jobbet med saken i bakgrunnen. Nytt styre har brukt tid sammen med OPAK på å innhente tegninger, prosjekteringsunderlag, type betong, type søyler etc som er brukt av utbygger JM i bygget og vegger/gulv. Vi ønsker å bygge en sak overfor Gjensidige Forsikring, da det i verste fall kan komme på millioner å utbedre det som er mulig fremkommet i vegger i kjeller. Det vi satser på er at det enten er prosjekteringsfeil, utførelsesfeil eller at prosjekteringskrav har vært mangelfullt.

Alt er nå på plass for å booke et møte med Gjensidige Forsikring sammen med OPAK som rådgiver på vegne av oss. Grunnet sakens potensielt store kostnader mener dagens styre det er helt nødvendig at dette blir dekket av forsikringen og ikke forhaste dette nå og måtte finansiere alle kostnader selv. Det er ikke gitt at forsikringen dekker dette, men vi har i alle fall all nødvendig dokumentasjon for å fremme et tydelig og konkret krav som vi håper Gjensidige Forsikring vil godkjenne og dekke.

Skulle forsikringsselskapet tross all dokumentasjon avvise saken må vi finne ut av finansieringsløsning og stemme over det på ekstraordinært årsmøte.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Styret pålegges å følge opp saken videre uten opphold og utarbeide forslag til hvordan behovet for rehabilitering av garasjen skal ivaretas. Basert på en forventning om at dette påfører seksjonseierne betydelige kostnader skal styrets forslag legges frem for et ekstraordinært årsmøte enten med et fysisk møte eller på teams. Dette for å gi seksjonseierne muligheter til å få svar på spørsmål. Styret vurderer om det vil være hensiktsmessig at også innleid fagkompetanse deltar.

✗ Forslaget falt

### Forslag til vedtak 2:

Avvente utover 2025 til Gjensidige er informert og kommet med sin innstilling til saken og videre vurdering etter det dersom vi blir avvist.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 5

Antall stemmer for vedtak 2: 17

Antall blanke stemmer: 2

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og to styremedlemmer samt varamedlem er på valg i år.

### Innstilling

Vi har etterlyst kandidater og har heldigvis kommet i mål med hva vi minimum må ha i styret vårt. Takk til de som bidrar og vi håper sameiet gir tillit til de foreslåtte kandidatene og stemmer de inn.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Roger Sørøy (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roger Sørøy

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Adrian Hopkinson Dahl (22 stemmer)

Johanna Melberg-Snøfugl (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Adrian Hopkinson Dahl

Johanna Melberg-Snøfugl

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ismar Slomic (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ismar Slomic