



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2606
SAMEIET QBEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET QBEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2606>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sikkerhetstiltak for fellesareal
7. Endring av vedtekter, tillegg ved utleiebolig
8. Innkommet sak: Vanninntrengning med påfølgende skade i vegg p-kjeller
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET QBEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roger Sørøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Soner Sevin og Johanna Melberg-Snøfugl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Vedlegg

1. s 2606 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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,-

Sak 6

Sikkerhetstiltak for fellesareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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.

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

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.

Sak 7

Endring av vedtekter, tillegg ved utleiebolig

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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.

Sak 8

Innkommert sak: Vanninntrengning med påfølgende skade i vegg p-kjeller

Forslag fremmet av:

Svein Arne Hagelund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 garasjelegget. 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 garasjelegget. 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. Garasjeggulvets 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.

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.

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.

Sak 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.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Sørøy

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Hopkinson Dahl
- Johanna Melberg-Snøfugl

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ismar Slomic
-

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Roger Sørøy Marstrandgata 4

Styremedlem Ismar Slomic Gøteborggata 32

Styremedlem Johanna Melberg-Snøfugl Gøteborggata 32

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Qben

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Qben er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913970969, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 227 197

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

Sameiet Qben har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i 2024-2025 har vært preget av vedlikehold, reparasjoner og utbedringer. Det har vært avholdt 6 styremøter, og styret har hatt løpende dialog mellom møtene. Det mest vesentlige er sammenfattet under:

- Styret har også gjennom denne perioden fulgt opp JM for å få på plass en ferdigattest. Denne foreligger fortsatt ikke og skyldes ekstremt lang behandlingstid hos Plan- og bygningsetaten etter at JM har fulgt opp og rapportert at de siste påleggene er utført. Det siste er at den nå er veldig nært foreliggende og kommer mest sannsynlig på plass i løpet av neste periode.
- Alle avtaler med leverandører er gjennomgått med tanke på justering av disse og trolig spare årlige kostnader. Helt konkret er avtalen med Securitas endret til å gjelde kun tilkalling ved behov. Samarbeidet med gartner er avsluttet.
- Varmekabel er installert for rør som sprang lekk i søppelrom.
- Nøkkelsystemet er utvidet til å gjelde også søppelrom, utvendig sykkelbod og porten inn i bakgård.
-

Alle nøkkelbrikker er registrert og hele 44 stk er deaktivert. Vi tror at kontroll og deaktivering av brikker kan hjelpe oss å redusere antall innbrudd i bodene. Alle som mister brikker eller på andre måter ikke har kontroll må si ifra til styret for deaktivering av gjeldende brikke.

- Det er innhentet tilbud på kameraovervåking og sikring av boddører, det er en sak for avstemming på årets årsmøte
- Ventilasjonsaggregatene i 8. etasje er senket og gjort tilgjengelig for service.
- Det er tidligere observert skader etter vanninntrengning i garasjeanlegget. Styret i samarbeid med OPAK bygger en sak som er planlagt presentert for Gjensidige Forsikring før sommeren. JM har vært svært behjelpelig i perioden ved å fremskaffe prosjekteringsunderlag og tegninger av vegger og gulv i kjelleren. Styret planlegger å avholde et ekstraordinært årsmøte når det er mer avklaring for finansiering av dette potensielt store og kostbare prosjektet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forklaring til det store underskuddet:

- Rapport fra OPAK (ca kr. 113.000,-)
- Digitale nøkler for søppelrom, sykkelbod og port (ca kr. 120.000,-)
- Flytting av ventilasjonsanleggene i 8. etasje for tilgang for servicefolk og service av ventilasjonen ca kr. 45.000,-.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 416 734.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende økninger av felleskostnadene fra 1. februar 2025:

- Felleskostnader er økt med 15 %
- Garasje er økt med 15 %
- TV/Bredbånd er økt til kr 206 per måned per seksjon
- Fjernvarme er økt med 19,26 %
-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Qben

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Qben som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET QBEN
ORG.NR. 913 970 969, KUNDENR. 2606

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 256 168	2 154 324	2 256 000	2 604 296
Ladeinntekter EL-bil		28 532	286 153	37 000	20 000
Andre inntekter	3	59 633	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 344 333	2 440 512	2 293 000	2 624 296
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 851	-15 212	-16 100	-16 000
Styrehonorar	5	-112 420	-107 890	-114 000	-118 600
Revisjonshonorar	6	-11 500	-11 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-103 035	-97 985	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-138 186	-28 245	-20 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-473 385	-585 648	-330 000	-431 000
Forsikringer		-212 099	-195 803	-206 000	-247 000
Kommunale avgifter	9	-533 068	-523 390	-615 000	-719 000
Ladekostnader EL-bil		0	-533	0	0
Energi/fyring	10	-497 286	-526 756	-460 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 808	-131 937	-138 000	-144 000
Andre driftskostnader	11	-350 008	-267 041	-275 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 590 646	-2 492 316	-2 291 100	-2 563 600
DRIFTSRESULTAT		-246 313	-51 805	1 900	60 696
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 344	25 115	0	0
Finanskostnader	13	-54	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 290	25 115	0	0
ÅRSRESULTAT		-220 023	-26 690	1 900	60 696
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-220 023	-26 690		

SAMEIET QBEN
ORG.NR. 913 970 969, KUNDENR. 2606

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	2 031
Forskuddsbetalte kostnader		237 168	220 090
Andre kortsiktige fordringer	14	27 000	282 905
Driftskonto OBOS-banken		149 138	213 448
Sparekonto OBOS-banken		60 917	38 101
SUM OMLØPSMIDLER		474 258	756 575
SUM EIENDELER		474 258	756 575
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		416 735	636 758
SUM EGENKAPITAL		416 735	636 758
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 001	20 457
Leverandørgjeld		44 523	99 361
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 524	119 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 258	756 575
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Sameiet Qben

Roger Sørøy /s/

Ismar Slomic /s/

Johanna Melberg-Snøfugl /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 620 528
Fjernvarme	385 440
Bredbånd	131 340
Garasje	118 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 256 168

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	70
Enøk-tilskudd, infrastruktur ladeanlegg	59 563
SUM ANDRE INNTEKTER	59 633

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 851
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 851

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 112 420.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 390
OBOS Prosjekt	-10 471
Byggfaglig rådgivning, Opak AS	-113 325
SUM KONSULENTHONORAR	-138 186

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-131 221
Drift/vedlikehold VVS	-41 575
Drift/vedlikehold elektro	-17 146
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 416
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 255
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 200
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-73 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 093
Kostnader dugnader	-1 903
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-473 385

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-269 341
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-533 068

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 672
Fjernvarme	-360 614
SUM ENERGI / FYRING	-497 286

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 415
Håndverktøy	-589
Annet driftsmateriale	-549
Lyspærer og sikringer	-5 925
Vaktmestertjenester	-89 608
Vakthold	-76 268
Renhold ved firmaer	-137 361
Andre fremmede tjenester	-24 208
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 400
Andre kontorkostnader	-1 272
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 314
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-350 008

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 805
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 815
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	723
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 001
SUM FINANSINNTEKTER	26 344

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	-54

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering brannsløkkere	27 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 2606 Selskapsnavn: SAMEIET QBEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Roger Sørøy er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Soner Sevin og Johanna Melberg-Snøfugl er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 118.600,-

For

Mot

Sak 6 Sikkerhetstiltak for fellesareal

Hvilket forslag stemmer du for?

- Takke ja til kameraovervåking, månedlig økning av felleskostnader 250 kr første år og deretter 100 kr i videre år.
- Takke ja til stålskinner på dører i fellesareal, månedlig økning av felleskostnader på 140 kr i ett år.
- 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.

Sak 7 Endring av vedtekter, tillegg ved utleiebolig

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

For

Mot

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

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Roger Sørøy

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Adrian Hopkinson Dahl

Johanna Melberg-Snøfugl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ismar Slomic



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

