



Sameiermøte 2015

-
- Innkalling
 - Årsberetning
 - Regnskap

S.nr: 5487

Sameiet Grefsen Terrassehus

STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anwise fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)

Til sameierne i Sameiet Grefsen Terrassehus

Vi ønsker deg velkommen til:

Ordinært sameiermøte Onsdag 29. april 2015

Møtet starter presis kl. 18.30.

Registrering fra kl. 18.00.

Sted: Sameiestua

Innkallingen inneholder bl.a. sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjoner om drift av sameiet og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede, og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Fullmakt

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, som da skal fremlegge skriftlig/signert og datert fullmakt. Fullmakten må gis til en bestemt person (navn påføres) og ikke til styret som kollegium. Fullmaktsskjema (se registreringsblankett for årsmøtedeltakere) fylles ut og signeres av seksjonseier.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen til møtet.

Velkommen!

Styret

Innkalling til ordinært sameiermøte 2015

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus avholdes
onsdag 29. april 2015 kl. 18.30 i Sameiestua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- b) Valg av møteleder
- c) Opptak av navnefortegnelse
- d) Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE

- a) Godtgjørelse til styret
- b) Godtgjørelse til prosjektering og byggeledelse av korridorprosjekt

5. BUDSJETT FOR 2015

6. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

- a) Personale
- b) Prosjekter 2014
- c) Pågående prosjekter 2015
- d) Vedlikeholdsplan
- e) Andre tjenester/fasiliteter
- f) Informasjon og beboerkontakt
- g) Aktiviteter
- h) Diverse

7. FORSLAG TIL SAMEIERMØTET

- a) Forslag fra Styret, el-bil
- b) Forslag fra Styret, felles brannvarslingsanlegg
- c) Forslag fra Styret, felles ringeknapp, navn- og nummerskilt
- d) Forslag fra Styret, husordensregler om oppbevaring av gjenstander i korridorer
- e) Forslag fra Kjell Kalgraf, seksjon 215 – endring av paragraf 10 for å få kontroll med galopperende administrasjonskostnader
- f) Forslag fra Kjell Kalgraf, seksjon 215 – oppsigelse av avtalen med Norsk Brannvern

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg av styreleder for 1 år
- b) Valg av 4 styremedlemmer (kun to på valg)
- c) Valg av 2 varamedlemmer (ingen på valg)
- d) Valg av valgkomité

Oslo, 13. april 2015

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Simen Gylseth /S/

Arne Bech /S/

Even Granli Jokstad /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Victoria Sparrman	2014 – 2015
Styremedlem	Simen Gylseth	2014 – 2015
Styremedlem	Arne Bech	2014 – 2015
Styremedlem	Even Granli Jokstad	2014 – 2016
Styremedlem	Arnt Egil Andreassen	2014 – 2016
Varamedlem	Hilde Ståhlbrand	2014 – 2016
Varamedlem	John Inge Berg	2014 – 2016

Styrets medlemmer har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Det har vært avviklet 14 ordinære styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført 7 kontraktsmøter, 12 ordinære byggemøter samt 1 ekstraordinært årsmøte som har medført ytterligere møtevirksomhet for styret. Det er også gjennomført om lag 25 befaringsrunder/arbeidsmøter knyttet til korridor, vindusutskifting, gulvfliser 1.etg og gjennomføring av prøveprosjekt for korridor. Det har også vært egne prosjektmøter tilknyttet prosjektering av korridorprosjektet. Se nærmere omtale under hvert prosjekt.

Styret har også gjennomført et helgeseminar om drift, budsjett og årsberetning.

Valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av Bjarne Schmidt, Gunhild Ullestad, Simen Owe og Rolf Warløs.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 359 boligseksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbygg. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet, 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:

Grefsenkolliveien 12 B/C
0490 Oslo

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

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 service tekniker i fulltidsstilling og en administrativ leder i 50 prosent 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 i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Johnny Nilsen, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2014 var til sammen kr 12 415 782 mot budsjett 11 337 147.

Vesentlige inntektsavvik fra budsjettet skyldes i hovedsak:

- Se note 3 i regnskapet, i hovedsak innbetaling av egenandel terrasserehabilitering

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var på kr 10 121 077 mot budsjett kr 13 443 350.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 5 290 000, mens regnskapet viser kr 2 695 102.

Vesentlige kostnadsavvik fra budsjettet skyldes i hovedsak:

- Oppussing av korridorene ble ikke gjennomført i 2014 (med unntak av fliser i inngangsparti).
- Utbedring av terrassegulv ca. 0,45 mill.
- Nytt låsesystem til ca. 0,3 mill.
- Vinduer i fellesarealer 0,4 mill.

Resultat

Årets resultat på kr 2 102 732 foreslås overført til egenkapital (udekket tap).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 5 455 052.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Til sameiermøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus, som viser et overskudd på kr 2 102 732. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Grefsen Terrassehus per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

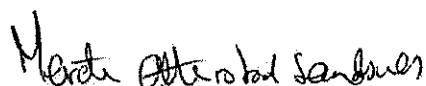
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. april 2015

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 804 847	9 403 853	9 828 147	10 226 000
Vedlikeholdsfond		1 007 232	982 788	1 006 000	1 007 232
Sparing, lån 2013		383 328	383 328	383 000	191 664
Andre inntekter	3	1 220 375	448 011	120 000	220 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 415 782	11 217 980	11 337 147	11 644 896
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 027 707	-961 841	-1 096 100	-1 215 000
Styrehonorar	5	-430 000	-420 000	-430 500	-366 000
Avskrivninger	13	-143 829	-103 650	-103 000	-103 000
Revisjonshonorar	6	-27 615	-22 284	-24 000	-24 000
Andre honorarer		0	-69 100	-80 000	-59 000
Forretningsførerhonorar		-349 590	-337 758	-349 000	-360 000
Konsulenthonorar	7	-82 020	-80 466	-82 000	-100 000
Kontingenter		-150	0	-150	0
Drift og vedlikehold	8	-2 695 102	-5 607 857	-5 290 000	-7 292 000
Forsikringer		-811 512	-791 566	-730 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-1 519 857	-1 457 525	-1 519 000	-1 827 921
Energi/fyring		-677 012	-506 051	-1 200 000	-850 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 282 636	-1 388 367	-1 301 100	-1 352 012
Andre driftskostnader	10	-1 074 047	-949 946	-1 238 500	-1 204 488
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 121 077	-12 696 412	-13 443 350	-15 313 421
DRIFTSRESULTAT		2 294 705	-1 478 432	-2 106 203	-3 668 525
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	293 731	344 608	262 000	50 000
Finanskostnader	12	-485 704	-505 248	-486 000	-486 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-191 974	-160 640	-224 000	-436 000
ÅRSRESULTAT		2 102 732	-1 639 072	-2 330 203	-4 104 525
Overføringer:					
Til vedlikeholdsfond		1 166 912	1 115 975		
Udekket tap			-2 755 047		
Reduksjon udekket tap		935 820			

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	543 084	405 663
Øremerkede bankinnskudd		0	4 193 196
SUM ANLEGGSMIDLER		543 084	4 598 859
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 176	20 166
Kundefordringer		48 045	0
Kortsiktige fordringer	14	1 452 951	739 471
Driftskonto i OBOS-banken		650 218	398 391
Innestående i andre banker		571 277	651 431
Sparekonto i OBOS-banken		497 554	254
Sparekonto 2 i OBOS-banken		6 342 896	0
SUM OMLØPSMIDLER		9 584 117	1 809 714
SUM EIENDELER		10 127 201	6 408 572
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 303 271	-12 239 091
Vedlikeholdsfond		6 342 896	5 175 984
SUM EGENKAPITAL		-4 960 375	-7 063 107
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 958 511	11 569 332
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 958 511	11 569 332
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		671 382	493 751
Leverandørgjeld		2 914 171	790 424
Skyldig til offentlige myndigheter	17	98 219	63 760
Påløpte renter		2 522	2 726
Strømvaregning	18	366 001	485 568
Annen kortsiktig gjeld	19	76 771	66 119
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 129 065	1 902 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 127 201	6 408 572

Pantstillelse	20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 13.4.2015,

STYRET FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Victoria Sparrman /S/

Simen Gylseth /S/

Arne Bech /S/

Even Granli Jokstad /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 289 144
Felleskostnader Læringsverkstedet AS	241 552
TV	1 301 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 831 712

REDUKSJON FOR TOMME LEIEFORHOLD

Utleieleilighet, ledig i 2014	-26 865
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 804 847

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	30 791
Utleie av sameiestua	35 100
Brannslukkere	33 825
Dugnadsgebyr	37 600
Gjensidige Forsikring, erstatning	28 613
Reskontrokkorrigeringer	162
Nøkkelsalg	4 000
Kasseoppgjør, div. innbetalinger	6 537
Læringsverkstedet AS, ref. andel kostnader	5 450
Ref. malerarbeid garasjeanlegg	70 958
Oslo KF Omsorgsbygg, ref. malerarbeid garasjeanlegg	19 375
Oslo KF Omsorgsbygg, leie av areal 1. halvår	9 500
Ref. egenandeler terrassegulv	779 452
Telenor	13 044
Teliasonera	16 305
Tennis	7 900
Trimrom	73 450
Leie utleieleilighet	42 250
Andre refusjoner	6 063
SUM ANDRE INNTEKTER	1 220 375

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-515 159
Overtid	-124 597
Annen lønn, ikke feriepenger	-23 250
Påløpte feriepenger	-76 771
Arbeidsgiveravgift	-180 381
Pensjonskostnader	-102 461
Yrkesskadeforsikring	-3 874
Arbeidsklær	-1 214
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 027 707

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 430 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og seminar for kr 31 908, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 615.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-47 656
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 848
Andre konsulentonorarer	-15 516
SUM KONSULENTHONORAR	-82 020

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kaba MøllerUndall AS	-318 471
DVS Entreprenør AS (utsk vinduer fellesareal)	-395 901
Alliero (fliser inngangsparti 1 etg)	-248 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-962 872

Drift/vedlikehold bygninger	-882 594
Drift/vedlikehold VVS	-3 863
Drift/vedlikehold elektro	-69 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-146 938
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-77 392
Drift/vedlikehold heisanlegg	-283 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-220 705
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 234
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-4 713
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 450
Egenandel	-12 000
forsikring	
Kostnader dugnader	-3 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 695 102

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 245 241
Feieavgift	-908
Renovasjonsavgift	-273 708
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 519 857

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 965
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 375
Verktøy og redskaper	-2 420
Driftsmateriell	-34 432
Lyspærer og sikringer	-9 478
Vaktmestertjenester	-115 905
Renhold ved firmaer	-526 937
Andre fremmede tjenester	-4 354
Kontor- og datarekvisita	-42 666
Trykksaker	-25 799
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-31 908
Andre kontorkostnader	-20 365
Telefon/bredbånd	-14 925
Telefon, annet	-29 210
Porto	-26 481
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 221
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-59 721
Bilgodtgjørelse	-6 072
Reisekostnader	-2 282
Bank- og kortgebyr	-7 617
Velferdskostnader	-42 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 074 047

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	164 212
Renter av konto i DNB	442
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 085
Gjensidige, kundeutbytte 2013	121 916
Andre renteinntekter	37
SUM FINANSINNTEKTER	293 731

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån	-485 036
OBOS-banken, termingebyr lån	-600
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-485 704

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet i år, 1/7 lineær	-40 179	
		241 071
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-319 886	
Avskrevet i år, 1/7 lineær	-103 650	
		302 012
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		543 084

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-143 829
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse vaktmester	2 000
Håndkasse styrekantor	13 537
Gjensidige Forsikring, til gode premie for 2014	122 233
LOS, til gode v/årsavregning strøm 2014	38 258
Skattetrekk overført OBOS	48 547
Andre forskuddsregistrerte kostnader	1 228 376
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 452 951

Posten "Andre forskuddsregistrerte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer vedr. 2015, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling foretas i 2015.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,30%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008

-14 600 000

Nedbetalt tidligere

3 030 668

Nedbetalt i år

610 821

-10 958 511

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 958 511****NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-48 547

Skyldig arbeidsgiveravgift

-49 672

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-98 219****NOTE: 18****STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Elektrisk energi

3 221 323

Innbetalt à konto 2014

-3 524 880

Oppgjørskonto

-62 444

SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE**-366 001****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-76 771

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-76 771****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr. 10 958 511 sikret ved pant i sameiets eiendom

Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

a) Godtgjørelse til det forrige styret var kr 430.000, noe som var kr 500 lavere enn budsjettet. Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2014/2015 foreslås satt til kr 366 000 i henhold til budsjett for 2015. Beløpet er redusert med antall styremedlemmer og justert med generell lønnsvekst på 3,1 prosent. Beløpet inkluderer et samlet tillegg på kr 32 500 pga. ekstraordinær belastning på styremedlemmene som følge av at styrekontoret har vært ubemannet i lengre tid.

b) I tillegg foreslår styret kompensasjon for prosjektering, kontraktsinngåelse og prosjektledelse for korridorprosjektet på 59 000 kr.

5 BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. I hovedsak økes felleskostnadene mindre enn kostnadsøkningen ved sameiets drift. Dette sees i sammenheng med at styret aktivt arbeider med å redusere kostnadene ved driften, som redusert forsikringspremie og reduserte strømkostnader. I budsjett for 2015 har styret lagt inn ny webside og korridorprosjektet. Samlet kostnadsramme på 6,2 millioner kr.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22%, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5%. Sameiets kostnader øker med om lag 0,3 mill. som følge av dette.

Energikostnader

Energikostnadene er basert på gjennomsnittlig årlig kostnad siste fem år. Styret venter at strømkostnadene vil bli lave fremover som følge av nye vinduer, ovner, belysning og nye nødutgangsdører.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Berkley/ Profinans med en årspremie på 0,56 mill. Ny avtale er inngått med virkning fra 1.1.2015.

Canal digital

Styret har foreløpig ikke økt premien tilsvarende økningen fra Canal digital for 2015. De økte kostnadene vil påløpe fra juli i år.

Lån

Sameiet har lån i OBOS-banken, som er et annuitetslån med flytende rente og løpetid til år 2028. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2015.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015. Styret har også valgt å ta vekk den separate posten om lån 2013 på giroer fra 2. halvår 2015. Disse inntektene vil istedenfor komme som ordinære fellesinnbetalinger da styret ikke har tatt opp noe ekstraordinært lån i forbindelse med oppgradering av korridorer.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13. april 2015

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Simen Gylseth /S/

Arne Bech /S/

Even Granli Jokstad /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

6 ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

I løpet av det siste året er det spesielt korridorprosjektet som vi ønsker å fremheve. Oppgraderingen vil heve standarden i vårt sameie. Dette er også trolig med på å øke verdien på den enkelte seksjon.

a) Personale

Styrekontoret

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og er betjent av administrativ leder Elsebeth Bache tirsdager og torsdager mellom 12-15 og onsdager mellom kl 16-18. Styrekontoret har telefon 22 22 72 30 og e-post: styrekontor@grefsenterrassehus.no.

Se sameiets hjemmeside på www.grefsenterrassehus.no for ytterligere informasjon.

Vaktmestertjeneste

Servicetekniker Jon Arild Sæther ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet. Fast 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 e-post jonarild@live.no eller styrekontor@grefsenterrassehus.no.

b) Prosjekter 2014

Forsikring

Etter en gjennomgang av sameiets forsikringsavtaler fant styret det hensiktsmessig å kontakte flere forsikringsleverandører for å undersøke muligheter for kostnadsbesparelser. Etter en større anbudsrunde har sameiet med virkning fra januar d.å. derfor avsluttet kundeforholdet hos Gjensidige. Ny leverandør er Profinans Berkley. Polisenummer er 103 106.1. Dette leverandørbyttet utgjør en årlig besparelse i forsikringspremie på ca 25 %.

Nytt elektronisk nøkkelsystem og portåpner

For å få et enklere og mer fleksibelt nøkkelsystem, samt heve sikkerheten i anlegget, besluttet det forrige styret sommer/høst 2013 å bytte ut det mekaniske låsesystemet med et elektronisk brikkesystem på alle ytterdører og fellesarealer. Det nye styret har vært ansvarlig for å følge opp denne prosessen.

1. desember 2014 ble systemet med 4-sifret kodelås avviklet til fordel for det nye låsesystemet. Det har vært og er fortsatt noen utfordringer knyttet til det nye låsesystemet. Noen av disse problemene skyldes vinterklimaet, i tillegg til at flere beboere har opplevd problemer med oppdatering av sine brikker pga feil på terminalen utenfor styrekontoret. Dette skal ifølge leverandøren nå være rettet opp. Ellers har det vært 3-4 tilfeller av hærverk på systemet. Vi oppfordrer alle beboere til å melde fra til styret/vaktmester/politi dersom man observerer slik uønsket atferd på sameiets fasiliteter.

En svakhet ved det nye låsesystemet har vært at det ikke er mulig å slippe inn besøkende i garasjeanlegget mellom kl 23.00 og 06.00 uten at man fysisk må gå ned til porten. For å supplere systemet fra Kaba har styret derfor installert en GSM-styrt portåpner. Med denne innretningen kan man åpne porten ved å ringe et gitt telefonnummer. Porten åpnes kun ved oppringing fra forhåndsgodkjente telefonnumre. Tjenesten er gratis og ingen tellerskritt vil bli belastet.

Systemet vil bli aktivert 30. april 2015. Informasjon for registrering er distribuert på sameiets webside, facebook-gruppe og informasjonstavlene.

Flislegging i 1. etasje

Alle inngangssoner i 1. etg og postkasseområder har fått nye fliser. Etter en anbudskonkurranse ble Alliero tildelt oppdraget. Arbeidet skulle utføres med samme materialer og utførelse som i inngangsparti DE og i kjellerinnganger.

Utskifting av resterende vinduer og terrassedører i fellesområder

Resterende vinduer i fellesområder i 1. og 2. etg med spesielle vindusformater ble skiftet ut i løpet av desember/januar. Dette gjaldt bl.a. vinduer for sameiestua, trimrom, vaskerom, utleieleilighet, samt div. vindusfelt ved ulike inngangspartier. Terrassedører i sameiestua, trimavdelingen, samt i utleiehybelen er også skiftet ut.

Samlede kostnader har vært ca 450 000,- kr.

Vi viser til §4 i vedtektene og minner om at fristen for hvite vinduer (male eller skifte) på baksiden var 15. september 2014, men siden alle ikke rakk å male vinduene før høstværret satte inn har vi satt **ny frist 1. Juni 2015**. Vi ber om at alle beboere som ikke har malt sine vinduer (og tilhørende lister etc) merker seg denne fristen. Vaktmester har også innhentet et meget gunstig tilbud på maling som ble distribuert både på hjemmeside og oppslagstavler.

Utemøbler

Utemøblene var slitte og gamle, så det er blitt kjøpt inn nye stoler, telt og teltbelysning brukt ved bla. avvenyparty. Utemøblene kan leies ut til sameiere.

Sameiestua

Det er gjennomført noe vedlikehold i sameiestua. Toalettene og listene ble malt på dugnad. I tillegg er det kjøpt inn en del mindre rekvisita. Det er også kjøpt inn en prosjektor, lerret og mikrofon.

Trimavdelingen

Styret jobber kontinuerlig for å få en best mulig utnyttelse av fasilitetene på trimavdelingen. Etter ønske fra brukerne ble det derfor ved årsskiftet foretatt nok en oppgradering, hvor det ble kjøpt inn en ekstra tredemølle, 2 nye styrkestativer, manualer og nye matter for bruk i gymsalen. I tillegg har det blitt installert trådløst nettverk med tilgang til en kraftig bredbåndslinje for brukere som ønsker tilgang til internett- og streaming-tjenester mens de trener.

Tennis

Ordinært vedlikehold har vært gjennomført, mest gjennom dugnader i mai og oktober. Det består av luking, rakning og påføring av ny sand for å motvirke slitasje på dekket. Før denne sesongen skiftes begge nett, ny strekkost er kjøpt inn og ny grus påføres.

Leder av vedlikeholdet er Martin Lund-Iversen, som kan kontaktes om du ønsker å bidra utover dugnadsinnsatsen.

Tenning av julegran 30. november 2014

I anledning første søndag i advent inviterte styret til tenning av julegran på ballplassen foran C-blokka. Oppslutningen var overveldende. 80 barn, 200 voksne, 25 liter gløgg og 10 pakker pepperkaker fant veien til arrangementet. Det hele ble akkompagnert av vakre toner fra Kjelsås Skoles Musikkorps. Etterpå ble det sunget og gått rundt juletreet før selveste nissefar tok turen innom med en liten overraskelse til de minste. Festkomitéen er glad og takknemlig for at så mange store og små deltok, og håper at dette kan bli en fast tradisjon for sameiet.

Elbilplasser

Det er gjennomført en spørreundersøkelse om hvor mange som kunne tenke seg strømuttak/ladepunkt for elbil/motorvarmer. Det var 66 sameiere som kan tenke seg tilknytning til elbil/hybridbil og 17 for tilknytning til motorvarmer innen 3 år. Resultatet av spørreundersøkelsen dannet grunnlaget for søknad til Hafslund om uttak av nødvendig kapasitet av strømnettet.

Siden vedtaket ble gjort på forrige sameiermøte har premissene for elanlegg og ladning av elbil forandret seg. Styret arbeider med utredning av hvilke konsekvenser dette vil få for sameiet.

Se nærmere omtale under styrets forslag til vedtak punkt 7.

Elkabel og utbygging av ny barnehage

Hafslund nett har en tinglyst avtale fra 1970 knyttet til eksisterende transformatorstasjoner som gir rett til å etablere og vedlikeholde nødvendig fordelingsnett (el-kabler) over vår tomt. Vi kan således ikke nekte å la naboer knytte seg på eksisterende trafo bak blokken. Vi har benyttet advokat for å forsøke å få til en skriftlig/tinglyst avtale knyttet til rettigheter og plikter, men har ikke nådd frem. Hafslund/utbygger benytter tinglyst hjemmel som underlag for krav om tilkomst over vår grunn. Vi har bedt utbygger (Trygge barnehager) om å gå korteste vei over vår tomt ned til trafo. Reparasjonsarbeider utføres i løpet av våren. Hafslund nett står ansvarlig for etablering av fundament til ny bom.

Stans av bygging, og endring av løsning for betong støttemur i Grefsenkollveien 16

I forbindelse med bygging av barnehage i Grefsenkollveien 16 var det planlagt oppføring av en 130 cm høy betongvegg som grenser til vår tomt. Enkelte beboere stilte spørsmål ved de estetiske og praktiske sider knyttet til en slik vegg. Muren viste seg ikke å være byggemønstret. Styret valgte derfor å rette en klage til Plan- og bygningsetaten og utbygger. Klagen ble tatt til følge og entreprenøren stanset arbeidet. Den planlagte betongveggen ble redusert i høyde til en lav kant på ca 50cm for å unngå krav om sikringsgjerde, samtidig som at jord for beplantning ikke sklir/renner ut på fortauet. Skråningen skal beplantes med busker ut mot vår adkomstvei.

Styret har benyttet betydelige ressurser på å formidle klager mot utførende entreprenør da de i byggetiden tok seg til rette og benyttet felles atkomstvei som parkerings- og riggområde. Vi har imidlertid begrensede sanksjonsmuligheter så lenge vi ikke har hjemmel til grunnen som er benyttet.

Skilting i sameiet

Styret har startet å utrede nye skilt i korridorer til å vise vei i A, B, C, D og E blokken. Se også videre forslag om skilt fra styret under punkt 7.

Installasjon av hjertestarter

Styret har gått til anskaffelse av en hjertestarter av typen Heartsine Samaritan Pad.

Brannsikringsutstyr

Det forrige styret inngikk en treårig avtale med Norsk Brannvern, som omfatter kontroll og batteribytte på røykvarslere samt kontroll av pulverapparat i alle seksjoner. I tillegg ble det avholdt kurs for beboere med praktisk gjennomgang i bruk av pulverapparat. Det ble også foretatt vurdering av brannsikkerheten i fellesarealene.

Rapporten fra Norsk Brannvern påpekte flere mangler ved brannsikkerheten i sameiet, og styret har omgående iverksatt forbedringstiltak. Styret har gjennomført en befaring med Oslo Brann- og redningsetat i begynnelsen av september. Der ble vi forsikret om at brannsikkerheten i sameiet er god. De fastslo imidlertid at det ikke skal oppbevares gjenstander i fellesarealer. Se nærmere omtale under styrets forslag til vedtak punkt 7.

Styret har ellers foretatt et felles innkjøp av brannslukningsapparater. Flere av disse har blitt distribuert, selv om det fremdeles er enkelte beboere som ikke har hentet sitt apparat. Det vil også bli gitt tilbud om brannvarslere som vi håper at Norsk Brannvernforening kan distribuere ved neste befaring i august. Bestillingsskjema vil bli distribuert til alle seksjoner i god tid.

Videre har det i fellesarealene blitt foretatt skilting av nødutganger. Disse har i forbindelse med rehabilitering av korridorer blitt midlertidig tatt ned. De vil bli re-montert når dette arbeidet er ferdig. Videre vil vi installere skumapparat som erstatning for dagens lite anvendelige brannslanger (dagens brannslanger må rulles helt ut før det kan strømme vann gjennom dem). Det vil også bli foretatt utredning om etablering av et felles varslingsanlegg som vil gjøre det enklere for brannvesenet å lokalisere en evt. brann i anlegget. Styret har laget et eget skriv om forhold knyttet til brannsikkerheten som vi oppfordrer alle beboere om å lese. Tenk brannvern både i egen seksjon og i fellesarealer!

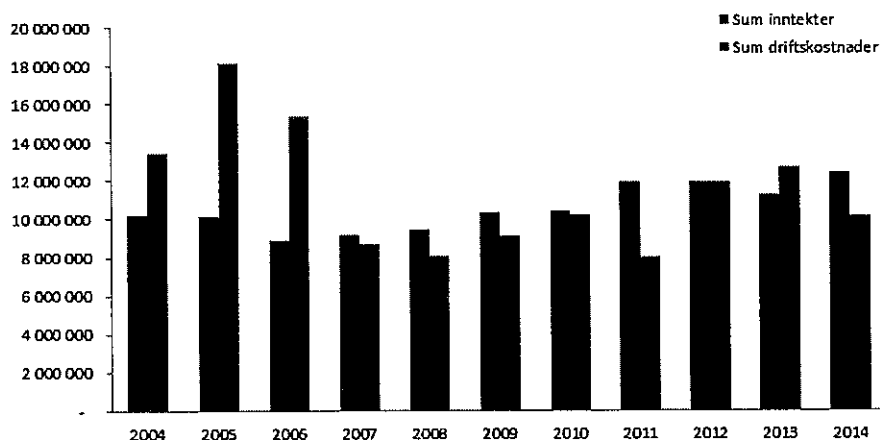
Betalingsterminal på styrekontoret

Styret kjøpte i oktober inn en betalingsterminal for å tilrettelegge for kortbetaling på styrekontoret. Den nye betalingsterminalen har redusert behovet for kontanthåndtering betraktelig. Terminalen aksepterer de fleste vanlige betalingskort som Visa, MasterCard, Maestro etc. Den kan benyttes til alt av betalinger til styrekontoret enten det er snakk om medlemskap på trimrom, tennisbane, polletter, maling av dører, brannslukningsapparat, leie av sameiestua, leie av utleieleilighet, avenyfest mm.

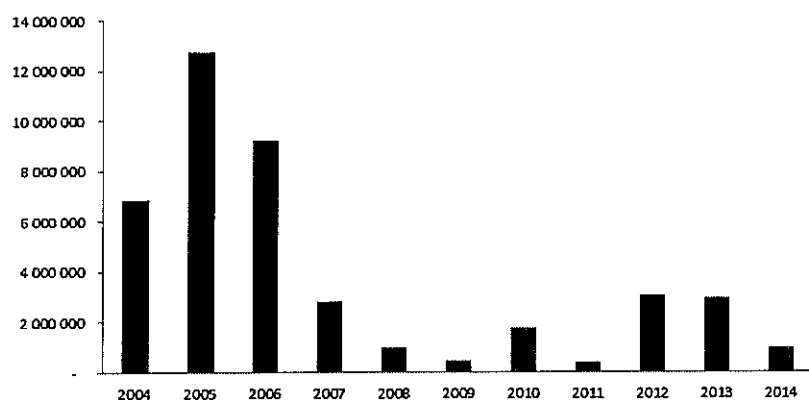
Økonomi

Styret har gjennomgått sameiets økonomi de siste 10 årene for å få oversikt over svingningene i ulike driftsutgifter og driftsinntekter. Dette har gitt styret et bedre grunnlag for å etablere et godt fundert driftsbudsjett som også tar høyde for uforutsette kostnader som vi erfaringsmessig ser vil kunne komme. Konklusjonen er at driftsbudsjettet i hovedtrekk er bundet opp av faste driftskostnader + erfaringsmessig nødvendige tiltak som uforutsett dukker opp (f.eks. heis-reparasjoner). Det vil i et normalår være lite rom for nyinvesteringer og vedlikeholdsprosjekter i driftsbudsjettet. Økningene i felleskostnadene har de siste årene vært lavere enn utgiftsøkningene (bl.a. meget stor økning i kommunale avgifter), noe som medfører at vi nå har et mindre økonomisk spillerom i driftsbudsjettet sammenliknet med situasjonen for noen år siden.

INNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER 2004-2014



STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER 2004-2014



Ny feiemaskin

Vi har gått til innkjøp av ny feiemaskin til bruke i garasjelegget da den gamle var 40 år gammel og stadig måtte repareres. Dette har ligget høyt på «ønskelisten» hos Jon Arild i de siste 5 årene. Vi har undersøkt alternativer til det nye innkjøpet med leasing, innleie av tjenesten mv., men så at innkjøp av ny feiemaskin var økonomisk mest fordelaktig på noe lengre sikt. Vi i styret mente det var et riktig tidspunkt siden vi høsten 2014 så at likviditetssituasjonen var god, og at det var rom for denne investeringen innenfor fjorårets budsjett.

c) Pågående prosjekter:

I de senere år har det blitt gjennomført flere større vedlikeholdsprosjekter i sameiet:

Renovering av øst- og vestfasaden, inngangspartiene og garasjeanlegget, utskifting av vinduer i fellesgangene samt den pågående oppgraderingen av fellesarealene.

Bygningsmassen fremstår derfor som forholdsvis bra vedlikeholdt, men med noen unntak som nevnt nedenfor. Det er ingen vesentlige skader hverken på bygningen eller på tekniske installasjoner som styret kjenner til.

1) Oppgradering av korridorene (korridorprosjektet)

Bakgrunn

Det har over flere år, og med ulike styrer, vært planlagt en rehabilitering og oppgradering av korridorene i sameiet. I løpet av vår og høst 2014 har det nye styret foretatt en ny gjennomgang av tidligere planlagte og prosjekterte løsninger.

Styret valgte å gå for løsninger som innebar en mer omfattende oppgradering og modernisering enn tidligere planlagt; blant annet med helparkling av alle vegger, etablering av nye lyskasser med downlights, maling av alle inngangsdører osv. Detaljert tilbudsgrunnlag ble utarbeidet, og oversendt til syv entreprenører for prising i november 2014. Tilbudsgrunnlaget ble i sin helhet utarbeidet av styrets medlemmer, med god bistand og kvalitetssikring fra sameierne Bjarne Schmidt, Rolf Warløs, og John Inge Berg. Løsningsforslag ble diskutert med interiørarkitekt og lyskonsulent i noen arbeidsmøter. Interiørarkitekt Kari Cecilie Andersen har bistått med forslag til material- og fargepalett. Ut over dette har det ikke vært benyttet eksterne konsulenttjenester.

Innen tilbudsfrist 24.11.2014 kom det inn 5 fullverdige tilbud + 3 deltilbud; med varierende priser fra 6,2 til 11,8 mill. kr. (inkl. mva) for styrets anbefalte løsning. Malermester Buer; Alliero, Haga Berg, Neteland, og DVS entreprenør ga alle fullverdige tilbud. Granerud elektriske, Torshov elektro, og Oslo Tapet & gulventreprenør ga deltilbud på sine fagområder. Malermester Buer og Alliero lå klart lavest med ca 5-10% prisforskjell, og det ble gjennomført kontraktsforhandlinger med disse to tilbyderne.

Det ble samtidig med tilbudsinnhenting gjennomført prøve-oppgadering av et ca. 30m langt gangparti i 8.etg blokk E. Her fikk man testet ut løsninger for helparkling av vegger, farger, tepper, belysningsløsninger osv., slik at sameierne og styret hadde et godt grunnlag for vurdere kvalitet og helhetlig estetisk løsning for foreslåtte løsninger. Prøveprosjektet viste blant annet at det ikke var noen god løsning å beholde opprinnelige blå inngangsdører mhp det helhetlige fargebildet; i tillegg til at mange dører fremstod som meget slitte sammenliknet med de helt nymalte vegg og takflatene.

10. desember 2014 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte med korridorprosjektet som eneste sak. Styrets anbefalte løsning for oppgradering av korridorene ble presentert, og nye kostnadstall basert på innhentede tilbud ble fremlagt. Sameiermøtet var nødvendig for å få godkjenning for revidert budsjett.

Styrets innstilling var en budsjettramme på 6 millioner for prosjektet. Denne budsjettrammen ble vedtatt med 68 mot 2 stemmer. Videre ble styrets innstilling om å finansiere prosjektet via vedlikeholdsfondet vedtatt med 66 mot 4 stemmer. Styret ble videre oppfordret i sameiermøtet til å også å gjennomføre maling av inngangsdører, gitt at dette lot seg gjøre innenfor vedtatt budsjettramme.

Etter sameiermøtet ble det gjennomført et par runder med kontraktsforhandlinger. Gjennom kontraktsforhandlinger fikk man det rimeligste tilbud ned til ca. 5,9 mill.kr. Styret fikk tilbudt pris såpass mye ned at det også lot seg gjennomføre å få malt inngangsdørene til leilighetene innenfor vedtatt budsjett. Malermester Buer AS ble etter endelig evaluering valgt som totalentreprenør for korridorprosjektet.

Innstilling ble gjennomført rett før jul 2014, og kontrakt ble underskrevet 9. januar 2015.

Farge og materialvalg

Etter flere runder med prøvemaling i forskjellige fargenyanser foretok styret et fargevalg i tråd med anbefalinger og råd fra en innleid fargekonsulent og interiørarkitekt. Fargevalg tar utgangspunkt i benyttede farger utvendig på blokken samt i inngangspartiene, og baserer seg på ulike gråtoner med et lite innslag av gult (varme). Det er således lagt opp til en meget dempet fargebruk. Endelig forslag til fargevalg kan besiktiges i nordre ende av 8 etg (blokk E) – nest siste inngangshuk.

Farger på malingsflater :

Hovedfarge på vegger:	Kalk - 1603-Y31R
Langsgående vegg m spot + boddører:	Mellomgrå S 4002-Y
Inngangsdører:	Noe mørkere varmgrå S 5502-Y

Tepper :

Desso Essence med ekstra trinnlydsdemping.

Hovedfarge:	Mørk grå A863 9501
Felt ved inngangssoner 4/8 etg:	Grå stripet B 173 9501
Felt foran heiser:	Skrapematter Forbo coral duo 9721– mørk grå stripet
Heiser:	Mørk grå gummigulv (Artigo)

Det har blitt jobbet en god del med å finne frem tid de teppeløsningene som gir best mulig trinnlydsdemping. Styret erfarer at de beboerne som klager mest er de som plages av løping og lek og som bor under/inntil korridorene i 4. og 8. etg. Styret har funnet frem til teppeløsninger med en tykk underlagsfilt som gir trinnlydsdemping på mellom 30-35dB. (dagens tepper antatt ca. 20 dB).

Belysning

Det etableres ny belysning i gangarealene som gir mer lys i inngangspartiene, og noe mer avdempet belysning i gangsonene. Bruk av spotter/downlights bidrar til å dempe «sykehuskorridor-preg». Det benyttes LED-lyskilder med vesentlig lavere energiforbruk og økt lysutbytte pr watt, og som skal ha vesentlig lengre levetid. Strømforbruk til lys i gangene vil tilnærmet halveres i forhold til opprinnelig belysningsløsning i korridorer og ganger, og bruk av nattsinking kl.22-6 vil ikke lenger være nødvendig.

Det bygges gjennomgående lyskasser i korridorene for å få plassert downlights, samt for å skjule hoveddelen av plastkanaler for etablert fibernett. Lyskassene etableres med lokkplater av mdf-plater som kan skrues av, og som er «hengslet» til taket, slik at man får tilgang til kabelkanalene ved fremtidig oppgradering og vedlikehold av fibernettet samt ettersyn av det elektriske anlegget. Det må påregnes ny fusing med akryl/overmaling etter åpning av lyskassene.

Nye lamper:

Runde plafonder:	QiLED 16W 1000lm Hvit
Spotter i lyskasser i gang + ved fototapet:	Namron Artic LED 8W matt hvit

Nye varmeovner:

Det blir etablert nye varmeovner, 2 stk i hver korridor. Mill hvit glassfront 700W. Dersom det viser seg at effekten på kalde vintre blir for liten vil det kunne ettermonteres flere ovner. I tillegg skiftes ut rørovnere i reposene, totalt 24 stk.

Fototapet

Det er planlagt montering av fototapet ved hvert repos i 4. og 8. etg, samt på skråvegger ved inngangspartier i 1. etg (tidligere fargeflater). Fototapetene skal bidra til bryte opp «sykehuskorridorpreget»; og skal kunne fungere som identitetsbærer som gir noe variasjon langsetter de lange korridorene. Det skal fortrinnsvis benyttes foto tatt i nærområdene rundt Grefsen. Det vil delvis benyttes nyere fargebilder, og delvis eldre svart hvitt foto med historiske motiver. Det er foreløpig montert 2 stk veggtapecer i 8. etg i repos C-D og D-E.

Øvrige fototapeter vil først monteres når øvrige arbeider er ferdigstilt (mai/juni 2015).

På sikt vil det kunne være aktuelt å supplere med mindre flater med fototapet på de opplyste veggfeltene bortover gangene i 1, 4, og 8. etg.

Gulv i heiser skiftes ut ned nytt beleg (lik teppefarge), og veggstoff vurderes byttet ut med nøytrale/stemningsfulle fotografier.

Boddører

Boddører er bevart – men malt i ny veggfarge, samt at opprinnelige plastlister er erstattet med nye trelister. Denne løsningen ble valgt, da det ikke var rom for utskifting innenfor vedtatt budsjettamme.

Ringeklokker og dørnummerering

Underveis i byggeprosjektet har det fremkommet at det er svært mange som har skiftet ut ringeklokker, og at mange beboere har ringeklokker som ikke virker. Dessuten har styret ønsket å få vurdert en annen måte å merke leilighetsnumre enn å skulle klistre nummerlapper på dørbladene.

Styret har utarbeidet forslag for å etablere en ny enhetlig løsning for nummerering av leiligheter + montering av nye ringeknapper som vil bli fremlagt som eget vedtaksforslag til sameiermøtet.

Byggeperiode 19 januar – 12. juni

Malermester Buer AS startet opp med arbeidene 19. januar. Foreliggende fremdriftsplan innebærer at oppussingen i all hovedtrekk vil være ferdigstilt innen 22. mai. Etter dette er det satt av 4 uker for sluttarbeider med diverse flikking, skiltmontering, listing, montering av fototapeter og kvalitetsgjennomgang før til og med uke 24. Inngangsdører til leiligheter (51 stk) vil foretas i perioden 18. mai til 12. juni. Kontraktsfestet sluttfrist for ferdigstilling av arbeidene er 12. juni.

Prosjektet er ca 2 uker forsinket i mhp ferdigstilling i 8. etg, mens arbeidene i 1. og 4. etg ser ut til å holde planlagt fremdrift. Vi forventer således at arbeidene i sin helhet vil ferdigstilles innen 12. juni.

Byggeledelse ivaretas av styret v Victoria Sparrman og Simen Gylseth i samarbeid med Jon Arild Sæther og Elsebeth Bache. Styret har så langt gode erfaringer med entreprenøren og gjennomfører ukentlige byggemøter. Det er hele tiden nødvendig å følge opp at kvalitet på utført arbeid er som beskrevet, og gjennomgang av ulike mindre kvalitetsavvik, samt oppfølging av HMS og økonomi.

Det har underveis i byggeprosjektet fremkommet enkelte forhold som har gitt mindre tillegg. Eksempler på dette er utbedring av tidligere vannskader, utskifting av ståldører i enden av korridorene i 4. og 8. etg, utskifting av alle lysbrytere, noe økt antall av belysnings-armaturer, omlegging og innkassing av kabler, samt at man gjennomfører sparkling og maling av inngangspartiene i 1. etg – slik at disse får lik veggfarge og overflate som tilgrensende gangarealer.

2) Terrasser

I 2014 ble det gjennomført terrasse-renovering for ca. 10 leiligheter i sameiet. De fleste av disse ble renoveret etter pålegg fra styret, pga. fuktskader i underliggende leiligheter / garasjeanlegg.

Eventuelt arbeid med utskifting av fliser og membran må gjøres i regi av styret i henhold til sameiets vedtekter § 4b. Tiltakene innbefatter fornying av membran, isolasjon og slitebelegg på terrassen. Terrasserrenovering er de siste 5-10 årene utført av firmaet T. E. Tak A/S for sameiet. De har etablert en metode/løsning som har vist seg å holde tett over tid. T. E. Tak tilbyr å legge tregulv. Dersom man ønsker fliser som slitebelegg tilbyr firmaet Alliero AS å legge fliser i stedet for trebelegg.

Det er antatt at det også i 2015 vil være behov for renovering av anslagsvis 10 terrasser, da det fortsatt er en del steder der det er lekkasjer som på sikt vil kunne skade underliggende bærekonstruksjon.

Kostnadene fordeles i henhold til tidligere avtale med 15 % på sameiet og 85 % på seksjonseier.

Oppstår det lekkasje til underliggende seksjon kan seksjonseier som forårsaker skaden bli pålagt å stå for utbedringen / kostnad for følgeskader (se sameiets § 4).

3) Strømuttak i garasjer for EL-bil og motorvarmer

Se omtale under styrets forslag til vedtak.

4) Skilting/ringeklokker

Se omtale under styrets forslag til vedtak.

5) Skøytebane

Sameiet har et stort og flott parkanlegg som mange beboere har stor glede av for rekreasjon. I sommerhalvåret er aktiviteten stor, mens det i vinterhalvåret er begrenset til litt aking for de minste barna på "vollen" foran A og B-blokka.

For å bidra til et utendørs aktivitetstilbud og lage et attraktivt samlingspunkt for beboere også i vinterhalvåret har styret sett på muligheten for å anlegge skøytebane på ballplassen om vinteren. I første omgang ønsker vi til vinteren 2015 /16 å forsøke å islegge ballplassen som den står i dag. Det er imidlertid usikkerhet om hvorvidt det store "fallet" fra plassens ytterkant og inn mot kumlokket på midten av banen er for stort til å klare å få et godt resultat.

6) Omsorgsbygg og omforent omfordeling av arealer og tilbygg

Avtalen mellom omsorgsbygg og omfordeling av arealer og tilbygg er per i dag ikke oppfylt. Det er en forutsetning i avtalen som lyder som følger:

«Avtalen inngås på forutsetning at det, av overordnet byrådsavdeling, blir bevilget penger til å gjennomføre prosjektet tilknyttet omsorgsbygg sine arealer, slik planlagt.»

Trond Øye, eiendomsansvarlig i omsorgsbygg sier avtalen er vedtatt men ikke signert og at prosjektet Grefsenkollveien ikke ble tatt inn i Oslo kommunes budsjett for 2015. Følgelig er forutsetningene for avtalen ikke oppfylt og vår faktura a 360 000,- fra april 2014 måtte krediteres i 2014.

Omsorgsbygg ser allikevel på muligheten til å oppfylle avtalen i 2015 selv uten bevilgning fra Oslo kommune. Styret følger opp saken med de involverte partene. Endring av sameierbrøk blir utført av omsorgsbygg etter oppfylling av avtalen.

7) Sykler

Det er liten plass til sykler i sameiet. Styret har i løpet av høsten fjernet sykler som ikke er i bruk. Syklene ble inndelt i tre kategorier; sykler i bruk, sykler langtidslagring og ikke merkede sykler som skal fjernes. Styret har utredet ulike muligheter for nye sykkelstativ, men det er ikke funnet rom for dette i 2015 budsjettet.

8) Bom på bakside

Det etableres ny bom ved A-blokka.

9) Ny Website

Det jobbes med etablering av ny website. Se nærmere info under punkt 6f.

10) Tilstandsrapport

Styret ønsker å foreta en ny tilstandsvurdering av bygningsmassen for å få bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdskostnader.

Dette innebærer innhenting av konsulentbistand for å vurdere fremtidig vedlikeholdsbehovet for blant annet:

- Betongkonstruksjoner – sjekke tilstand etter ferdigstilt vestfasadeprosjekt 2006
- Betongkonstruksjoner - garasjeanlegg
- Stigeledninger VA/ventilasjon
- Felles elektrisk anlegg
- Brannrør/heiser

d) Vedlikeholdsplan

Ytterligere tiltak innen 5 år – ikke prioritert rekkefølge:

- 1) Oppgradering av Sameiestua
- 2) Uttynning i skogsvegetasjon på baksiden av blokkene
- 3) Oppgradering av brannsikkerhetsløsninger (utredes)
- 4) Nytt takbelegg (takprosjektet)
- 5) Utvidelse av sykkelkur / sykkelparkering – nye sykkelkur – lademulighet for el-sykkel. Bedret sikkerhet.
- 6) Tilstandsrapport (utredes)
- 7) Calliganlegg ved inngangsdører
- 8) Digital opptegning av sameiets bygningsmasse/tekniske anlegg (tegninger av bygg finnes kun som A1-papirkopier)
- 9) Male bakvegg i garasjen
- 10) Mulighet til skøytebane på området og vedlikeholdsplan (utredes)

Ytterligere tiltak innen 10 år – ikke prioritert rekkefølge:

- 12) Oppgradering av Kjells aveny. Dreneringsutfordring i vårperiode – manglende bæreevne/kantstein vrir seg og belegget bukler seg. Gangveien fremstår ofte som et stort basseng 1-2 uker om våren.
- 13) Universell utforming – terskelfri atkomst til flere innganger på baksiden
- 14) Eventuell stripe med varmekabel for gangstripe for bakke opp mot bussholdeplass.
- 15) Eventuelt varmekabeløsning eller forlenget kulvert for innkjøring til P-kjeller
- 16) Jevnlig oppgradering av omformere/styringsskap og elektriske komponenter for heisene.
- 17) Reasfaltering av hovedkjørevei i garasjen.
- 18) Bedret innkassing/isolasjon av rør i garasje (penere løsninger)
- 19) Utvidelse av bodkapasitet.
- 20) Isolering av gavlvegger.
- 21) Automatiske døråpnere.

Ytterligere tiltak innen 20 år – ikke prioritert rekkefølge:

- 22) Energiøkonomiseringstiltak – isolere vegger på utsiden – bygge inn kuldebruer på balkonger etc.
- 23) Balansert ventilasjon – vurdere mulighet for å sende luft fra varmeveksler inn i korridorene.
- 24) Evt. å bygge inn mellomrom mellom blokkene
- 25) Mulighet for å bygge inn terrassene (større stuer) for å henge på nye balkonger utenpå og unngå kuldebruer og dårlige takløsninger/betongskader.
- 26) Oppgradering av /evt nye stigeledninger (felles VA-ledn + EL-hovedforskningsanlegg)
- 27) Full oppgradering / utskifting av heiser
- 28) Bygge over deler av nedkjøring for å minske støy mot blokk A + bedret vinterfremkommelighet
- 29) Tiltak for baktomta

e) ANDRE TJENESTER/FASILITER

Renhold

Østlandske Rengjøring leverer vasketjenester i sameiet. Kontraktens varighet er 3 år og ble inngått våren 2014.

Kabel tv / internett

Sameiets bindingstid hos Canal Digital utløper i midten av februar 2016. Etter dette står sameiet fritt til å avslutte avtalen med 1 måneds oppsigelsestid, dersom vi finner det hensiktsmessig å velge ny leverandør av kabel-tv og internett i eksisterende fibernett. Det skjer mye spennende i markedet for tiden - både når det gjelder internett-hastigheter og programtilbud. Flere av leverandørene utvider i disse dager programtilbudene sine til også å gjelde mobile enheter og nettbrett.

Styret følger utviklingen nøye og er i dialog med både Canal Digital og flere konkurrerende leverandører for å kartlegge muligheter og tilbud.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til inngangsdør og bod og andre fellesarealer, samt skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på styrekontoret.

Vaskeriene

Sameiet har to fellesvaskerier som ligger i 1. etg BC og CD. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt på styrekontoret og hos Joker i Kjelsåsveien. 3 kr pr pollett.

Sameiestuen

Utleie av sameiestua har vært benyttet regelmessig til store og små arrangementer. Sameiestua egner seg godt til alle typer selskaper, møter osv. Ekstrautstyr som kan disponeres er internett, projektor og stereoanlegg. Det ble også kjøpt inn nye møbler, gardiner og komfyr i 2013.

Utleieleilighet

Utleieleiligheten kan kun leies av sameierne som også står som ansvarlig for de som bruker den. Egne regler og kontrakt er laget i denne forbindelse. Standard leietid er satt til maks 5 dager, men ved spesielle behov vil det være mulig å utvide leietiden.

Det er en 2-roms leilighet som ligger ved A/B inngangen. Leiligheten er utstyrt med: sofa, bord, stoler, 2 senger, madrasser, spisebord/stoler, kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, gardiner, TV, trådløs internetttilgang. m.m. De som leier må kun ha med håndklær og mat om de ønsker å bruke kjøkkenet. Det er sengeplass til maks 5 personer, hvorav det er en dobbeltseng og en familie køyeseng med plass til 3.

Leietager må rydde etter bruk, men det blir utført obligatorisk sluttrenhold av renholdsfirma etter leieperioden.

Det er vinteren 2014-15 utført radonmåling i leiligheten. Målingene viser meget lavt nivå av radon, langt under terskelverdier ihht gjeldende lovverk.

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 nødsituasjon henvender man seg i deres døgnbemannede resepsjon for hjelp ved enten å banke på døren i repositet 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 kaotisk nødsituasjon. Ellers inneholder pakken munn-til-munn maske, barberhøvel, saks, hansker og tørkeklut.

Se forøvrig informasjon og instruksjon for bruk i nyhetssak på hjemmesiden.

Container – vår og høst

Styret leier normalt inn containere for ulike typer avfall ved to anledninger, mai og oktober. Dette er en lettvint måte å bli kvitt overflødig eiendeler og søppel. Det blir også satt ut esker/holdere for spesialavfall: For farlig avfall (whitesprit, maling, batterier og lignende), og for elektroniske artikler.

Det ble 2010 etablert en fast ordning for spesialavfall: For farlig avfall i sameiet, der beboerne kan kontakte service tekniker Jon Arild som kan ta imot og lagre spesialavfall sikkert.

Parkering

Hver seksjon har en biloppstillingsplass/garasjeplass. Denne plassen har samme nummer som seksjonsnummeret og er i utgangspunktet tinglyst sammen med seksjonen.

I tillegg har SGT gjesteparkeringsplasser foran blokkene B, C, D og E. Disse plassene er under åpen himmel. Disse er ikke beregnet på sameiernes biler (jobb- eller privatbiler).

Sameiere med flere biler eller tilhengere, bes leie ekstra biloppstillingsplass(-er) som til enhver tid er ledige. Se oppslag på hjemmesiden, eller ta kontakt med styrekontoret.

Oslo brann- og redningsetat har påpekt at det ikke er tillatt å oppbevare saker og ting i garasjeanlegget, da dette kan være brannfarlig. Styret minner for øvrig om parkeringsreglene som står beskrevet i husordensreglene.

f) INFORMASJON OG BEBOERKONTAKT

God kommunikasjon er viktig for et godt bomiljø. Styret ønsker at det er god kommunikasjon, både mellom styret og sameierne, og sameierne seg imellom.

Hjemmesiden

Websiden www.grefsenterrassehus.no er styrets viktigste kommunikasjonskanal for å distribuere informasjon til beboerne i sameiet. Styret arbeider aktivt med kommunikasjon for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og beslutninger styret fatter. Via webredaksjonen forsøker styret fortløpende å orientere om aktuelle aktiviteter, hendelser og vedtak.

Siden hjemmesiden ble etablert har besøkstallene steget jevnt og trutt fra 8592 besøkende i 2002 til 128.367 besøkende i 2014. Nøkkeltallene for 2014 viser ny rekord når det gjelder aktivitet på siden.

Nøkkeltall	2014	2013	Endring fra 2013
Nyhetsmeldinger	87	76	+14%
Innlegg i Terrassetanker	94	93	+1%
Antall besøk	128367	105394	+22%

Med et så høyt antall besøkende – både fra beboere og gjester, er det styrets oppfatning at websiden bør ha et tidsriktig og moderne design og tilsvarende funksjonalitet.

I forbindelse med at vår trofaste og dyktige webmaster Helge Øverås ønsker å fase ut sin rolle i driften av websiden har styret derfor jobbet med planer om en modernisering av siden, slik at den blir mer i tråd med dagens standard for webdesign.

Styret har i løpet av våren 2015 jobbet med kartlegging og innhenting av tilbud fra diverse tilbydere. Intensjonen var å lansere en ny webside før sommeren 2015, men arbeidet med å konvertere 13 års webside-innhold inn i et nytt design med ny funksjonalitet har vist seg mere tidkrevende og omfattende enn først antatt. Pga. stor arbeidsmengde knyttet til bl.a. korridorprosjektet ser styret det som mere realistisk at lansering av den nye websiden vil finne sted i løpet av høsten 2015.

Facebook

Som et prøveprosjekt opprettet styret høsten 2014 en lukket Facebook-gruppe for beboere i sameiet, som et supplement til hjemmesiden. Alle saker som publiseres på hjemmesiden blir også publisert i gruppa. Det er en kjensgjerning at de fleste besøker Facebook betydelig hyppigere enn de besøker hjemmesiden vår. Vi mener derfor at dette kan være en måte å holde seg raskere oppdatert når ny informasjon publiseres. Via innstillinger på egen Facebook-konto kan man velge å motta varslinger på e-post, smarttelefon eller nettbrett hver gang nye saker publiseres.

Enkelte beboere har ytret at de ikke ønsker å publisere innlegg i Terrassetanker pga. at det som skrives der ligger offentlig ute på internett. Facebook-gruppen er i så måte lukket, og publiserte innlegg kan kun leses av medlemmer, dvs. andre beboere. Facebooks utforming er også bedre tilrettelagt enn Terrassetanker for å kommentere og diskutere saker fortløpende i «tråder».

Terrassetanker

Hjemmesiden har et dialog- og debattforum som brukes aktivt. Forumet er først og fremst en åpen kanal for sameiere/beboere, men kan også brukes av personer som ikke bor i sameiet, naboer o.l. Mange av innleggene vitner om en levende interesse for eget bomiljø og nærmiljø, god innsikt i ulike problemstillinger og et sterkt engasjement for sameiet og nærområdet.

Henvelnelser til styret

For styret er det nødvendig å skille mellom formelle henvelnelser/spørsmål og innlegg i Terrassetanker. Vi minner derfor om at innspill som kommer via Terrassetanker ikke blir behandlet av styret.

Spørsmål og henvelnelser som forventes behandlet av styret skal derfor rettes skriftlig til styret via styreleder, et av styremedlemmene eller styrekontoret. Bruk gjerne e-post (styrekontor@grefsenterrassehus.no).

g) AKTIVITETER

Dugnad

Styret har avholdt inne- og utedugnad i løpet av høsten. På tennisbanen ble det utført nødvendig vedlikehold. Det ble gjennomført noen mindre oppgraderinger samt grundig vask av sameiestua og trimrommet. Etterpå ble det servert pølser og brus til de frammøtte.

Trimavdelingen

Trimavdelingen består av 2 tredemøller, 3 sykler, diverse frie vekter og nye matter for bruk i gymsalen. I tillegg har det blitt installert trådløst nettverk med tilgang til en kraftig bredbåndslinje for brukere som ønsker tilgang til internett- og streaming-tjenester mens de trener. Trimavdelingen har vært en økonomisk suksess fra oppstarten i januar 2014, og med de nye forbedringene på plass så tegner 2015 til å få enda flere medlemmer. Det er gruppetimer med mensendieck- og zumba-trening også i 2015.

Tennis

Ordinært vedlikehold har vært gjennomført, mest gjennom dagnader i mai og oktober. Det består av lusing, raking og påføring av ny sand for å motvirke slitasje på dekket.

Av utbedringer planlegges nytt nett til begge baner.

Leder av vedlikeholdet er Martin Lund-Iversen, som kan kontaktes om du ønsker å bidra utover dagnadsinnsatsen.

Musikkskole

Musikklærer Anders Tangen har gjennom høsten holdt musikkundervisning for store og små talenter i sameiet. Undervisningen finner sted på Sameiestua hver mandag fra kl 17-22. Undervisningen vil fortsette våren 2015, og vi oppfordrer flere til å benytte seg av tilbudet. Påmelding skjer ved direkte kontakt med Anders Tangen på tlf 90876857 eller andersbackpagemusic@gmail.com

Avenyfest

Styret har redusert kostnadene ved avenyfesten betraktelig uten at vi håper det gikk ut over kvaliteten. Styret var veldig spent på resultatet og er glad for at flere sameiere har uttrykt positiv respons på maten. Kjøttet ble i alle fall tradisjonen tro fortsatt levert av Strøm Larsen og desserten stod styret selv for. Festen ble avholdt den 15. august og styret håper at så mange som mulig vil delta på denne sammenkomsten framover da det er en veldig hyggelig arena for å møte andre beboere. Se egen sak på hjemmesiden.

Frivillighetsfest

Som en takk til alle frivillige i sameiet holdt styret den 6. februar en fest hvor det ble overbrakt en flaske vin som takk for innsatsen. Vi trenger stadig flere frivillige så om du føler at dette er noe for deg, ta kontakt med styrekontoret.

Barne- og ungdomsgruppen

Gruppen har ikke vært aktiv i 2014/15, da de som har drevet BUG de siste årene nå har barn som ikke lenger naturlig tilhører BUG-segmentet.

Styret vil derfor oppfordre andre foreldre, med barn i rett aldersklasse, til å ta over stafettpinne. Den som måtte være interessert bes ta kontakt med styret.

Vinklubben

Vinklubben som startet 9. oktober 2002 hadde 10års-jubileum i 2012. I løpet av 2014 hadde vi ni møter som ble holdt i Sameiestua fra kl. 19.00 til 23.00.

Medlemstallet ligger rundt 17 medlemmer. Oppslag på tavlene en uke før møtet orienterer om tema og dato for møtet. Nye medlemmer er alltid velkomne. De faste medlemmene får en invitasjon i postkassen.

Hvert møte hadde et tema, og medlemmene tok med seg en flaske vin som passet til temaet. De var i 2014:

- Vin fra Toscana og Piemonte
- Vin fra Portugal og Spania
- Vin basert på druen Pinot Noir
- Blindsmaking av rødvin og hvitvin
- Gresk vin eller din beste terrassevin
- Vin fra Tyskland
- Vin basert på druen Nebbiolo
- Vin fra Spania
- Vin til ribbe

Vi smakte på hverandres vin og skrev kommentarer. De ble samlet i en rapport og delt ut på neste møte. Marit Olsøn-Lunde, leder av klubben, serverer fingermat til kr. 20,- pro pers.

Frivillighetstjenesten

Frivillighetstjenesten startet opp i mars 2010. Tjenesten står omtalt på hjemmesiden.

Det siste året er det utført ca. 30 oppdrag. Hjelp til PC- og TV-problemer er de mest aktuelle forespørslene.

Flere hjelpere er ønskelig. Interesserte kan melde fra til kontaktpersonene.

Høsten 2014 arrangerte frivillighetstjenesten et DATA-kurs for beboere. 6 beboere deltok. Initiativtaker og kontaktperson sluttet som kontaktperson sommeren 2014. En STOR Takk til han!

Borghild Kjølberg og Gunhild Ullestad har fortsatt som kontaktpersoner.

Mensendieck-trening

Vår og høst har det vært mensendieck-trening i trimsalen. Instruktøren er utdannet mensendieck- og fysioterapeut. Interessen har vært stigende. Dette vårsementret er det 14 deltakere. Gunhild Ullestad administrerer kurset.

Beredskapsgruppen

Beredskapsgruppen gjør en viktig innsats for sameiet i helger og i helligdager når servicetekniker ikke er til stede, ikke minst sparer de sameiet for betydelige ekstraavgifter til brøyting i helgene.

Gruppen opplyser at det ikke lenger er problemer med tette søppelsjakter etter at søppelrommene ble bygget om. Det som det mest trenges bistand til er heisproblemer og hjelp med portnøkkel. Beredskapsgruppen gir uttrykk for at de møter stor takknemmelighet for hjelpen som de gir.

Miljøgruppen

Miljøgruppens leder opplyser at gruppen har ligget litt i dvale når det gjelder dugnader pga den pågående oppussingen i sameiet.

Det er valgt en miljøkontakt i den enkelte gang i hver etasje. Miljøkontaktens oppgaver er å se etter sin respektive gang, varsle styret hvis det er noe spesielt som skjer eller ta affære selv.

Noen av gangene mangler en miljøkontakt. Er du interessert, meld gjerne fra til miljøgruppens leder. Du kan på hjemmesiden se hvem som er miljøkontakt på din gang, og også se hvilke ganger som mangler en miljøkontakt. <http://www.grefsenterrassehus.no/miljogruppe.shtml>

h) DIVERSE

Barnehagen

Barnehagen ble overdratt fra sameiet til Læringsverkstedet AS den 1. november 2010. Læringsverkstedet har en 10 års leiekontrakt om leie av barnehagens lokaler.

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

Forsikring

Leverandør er Profinans Berkley. Polisenummer er 103 106.1.

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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Støy/klager

Det er svært få klager på støy. Styret oppfordrer den enkelte til selv å ta opp forholdet med naboen direkte. Styret henstiller beboerne som pusser opp om å varsle naboene ved spesielt støyende arbeider.

Tyveri og innbrudd

Styret er ikke kjent med at det har vært noen økning i tyverier og innbrudd i leilighetene.

A-konto strøm og strømavregning

Sammen med felleskostnadene kreves det inn et a-akontobeløp for strøm pr. seksjon. Strømmåler avleses av vaktmester en gang pr. år i desember måned.

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruket, med fradrag for innbetalt månedlig a-konto. Avregningen sendes normalt pr. post i løpet av 1. kvartal 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.

Avlesing av strøm ved eierskifte

Ved eierskifte av bolig må kjøper/selger huske å avlese målerstand for el. Bruk vedlagt skjema; "Avlesningsskjema for strømmåler ved eierskifte." Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for å sende avlesningsskjema til forretningsfører, OBOS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På nettstedet www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Baktomta

Baktomta er et navn benyttes for eiendom Gnr. 75 Bnr. 1075; som i sin helhet eies av Sameiet grefsen terrassehus. Eiendommen er på 18 862,8m² og ligger bak Grefsenkollvn 12 C,D og E, opp mot Grefsenkollveien. Eiendommen huser i dag bl.a, to tennisbaner og en balløkke.

Flere styrer i SGT jobbet over en periode på 5-10 år for å få området regulert; både for å sikre og øke verdien på tomten; og for å hindre at den som en av de få uregulerte tomtene utenfor markagrensa ville kunne bli ekspropriert for en rimelig pris av Oslo kommune for å dekke behov for kommunalt tjenestebehov (skole, barnehage, idrettsbygg etc). Gjennom regulering ville man kunne få fastlagt en markedsverdi for tomten.

Detaljregulering for Gnr. 75 Brnr. 1075 (S-4765) ble vedtatt av bystyret i Oslo 28.08.2013 sak 255, og stadfestet av Klima- og miljødepartementet (gyldig fra) 14.02.2014. Plankart og reguleringsbestemmelser kan lastes ned på Plan og bygningsetatens hjemmeside (zoom og pek på kart) : od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Reguleringsvedtaket har gyldighet i «evig tid».

Etter 10 år vil PBE kunne komme med justerte krav/ betingelser knyttet til gjennomføringen.

7. FORSLAG TIL SAMEIERMØTE

a) Strømuttak i garasjer for EL-bil og motorvarmer

På sameiermøte i 2014 ble det vedtatt følgende:

Utbygging av nytt el-fordelingsanlegg i P-kjeller som beskrevet i alternativ 1. Tiltaket, til en kost på ca. kr 700 000, finansieres gjennom å øke felleskostnadene over en periode på 12 mnd.

Totale kostnader per seksjon fordeles ihht sameierbrøken.
Stipulert pris for etablering av uttak på egen plass var 4000,- inkl mva.

Siden vedtaket ble gjort i fjor har gjeldende regelverk for elbil ladning blitt endret på områdene kapasitet på antall plasser og pris for oppkopling. Resultatet av dette er at det vil være mer kostbart å etablere uttak på egen parkeringsplass, og at antallet mulige ladeplasser er lavere enn skissert på sameiermøte 2014.

Kapasitet i anlegget er avhengig av hovedsikring og bruk. Styret har i samarbeid med Granrud elektriske søkt og fått tillatelse av Hafslund om etablering av anlegget. Vi har nå mulighet til å etablere maks 135 uttak for elbillading uten å øke kapasiteten i anlegget og/eller etablere styringssystemer. Spørreundersøkelsen vi utførte i desember 2014 skisserte at 66 sameiere var interessert i å etablere elbillading innen 3 år. Vedtak i 2014 var basert på 225 uttak. Årsak til nedgang i antall uttak:

- Samtidighetsfaktor må være 1. Dvs at kapasiteten i anlegget må beregnes med 100% samtidig bruk. I 2014 regnet man med maks samtidig bruk på 60% (samtidighetsfaktor 0,6).
- El bil produsentene anbefaler minimum 16 amp sikring. I alternativ 1 skisserte man 10 ampers sikringer.

En økning i antall plasser utover 135 kan løses med styringssystemer som prioriterer kapasiteten i anlegget slik at samtlige kan få hver sin plass. Styret tror 135 plasser er tilstrekkelig i overskuelig fremtid. Et slik styringssystem vil kunne bli aktuelt i fremtiden når evt. behovet for det oppstår.

Nytt regelverk og anbefalinger for ladning av elbil gjør at det vil være vesentlig mer kostbart å etablere eget uttak enn det som var skissert i 2014. Da var estimert pris for etablering av uttak 4000,-. Der alternativ 1 beskriver etablering av en vanlig stikkontakt anbefales det nå en såkalt type 2 stikkontakt eller mode 3 ladestasjon. Dette er bl.a. begrunnet i brannsikkerhet. Ifølge forslag til nytt EU-direktiv skal type 2-kontakten være standard innen utgangen av 2015. Som EØS-medlem skal Norge implementere denne som standard.

- Estimert pris for ladestasjon mode 3 er 9800,- eks mva.
- Det er nå krav om egen jordfeilbryter spesielt for elbil ladning. For dette sammen med egen strøm måler og sikring er estimert pris 9000,- eks mva.
- Opplegg av kabler og montering av ladestasjon opptil 30m ca. 9000,- eks mva.

Estimert sum for etablering av ladeuttak for elbil er da 33 500,- inkl mva.

Styret vil benytte en el. konsulent for utarbeidelse av tilbudsgrunnlag for fellesanlegg og uttak på egen plass.

Begrunnelse for vedtak:

Styret ønsker at det ikke skal være en begrensning på hvor mange som kan knytte seg til anlegget. Det vil være prinsipielt feil at det kun er de 135 første som får mulighet til å etablere strømuttak i et fellesanlegg mens de resterende 225 seksjonene fratas mulighet til dette. Derfor ønsker vi et vedtak på at når kapasiteten er utnyttet i eksisterende anlegg (135 16 amp kurser) er gjeldende styre forpliktet til å oppgradere anlegget slik at alle som ønsker det kan etablere strømuttak på egen plass.

Forslag til vedtak:

Når eksisterende kapasitet i elanlegg er utnyttet er gjeldene styre forpliktet til å gjøre nødvendige tiltak for at alle som ønsker det skal kunne etablere strømuttak på egen plass.

b) Forslag fra styret, felles brannvarslingsanlegg

I tilstandsrapport fra Norsk Brannvern mottatt i august 2014 får sameiet dårligste karakter (5). Som følge av dette har vi utført flere tiltak for å forbedre brannsikkerhet med skilting, etablering av branninstruks og utbedring av slukkeanlegg i fellesarealer.

Styret har konsultert Oslo brannvesen og Norsk Brannvern om muligheten for et felles brannvarslingsanlegg. Det er en fordel for brannvesenet hvis de kommer hit ved en brann og enkelt kan finne rett brannsted ved hjelp av en tavle i inngangspartiet.

Norsk brannvern foreslår et trådløs anlegg med 9 sentralenheter og 162 detektorer i hele fellesanlegget. En oversiktlig tavle (panel) plasseres ved inngangspartiet eller tilsvarende, og anlegget er adresserbart slik at man automatisk ser hvor det brenner. Eventuelle tekniske feil varsles på sentralen, og kan også sendes ut pr SMS til egendefinerte tlf. nr. (forutsetter GSM – enhet). Anlegget kan også kobles mot brannvesenet. Kostnader for tilknytning til anlegget for sameiere er estimert til 1300,- inkl mva og montering per optisk røykvarsler

Samlede kostnader anslås til ca. 375 000,- inkl mva for felles varslingsanlegg. Årlig besparelse i forsikringspremie er ca. 11 000,- etter etablering av anlegg. Bygningsmassen er oppført i betong med gjennomgående skiller med stålstendere og gipsvegger. Dette gir liten risiko for spredning ved en evt brann. Hver leilighet er en egen branncelle. I løpet av blokkas levetid har det kun vært et fåtall tilfeller med branntilløp uten alvorlige hendelser eller spredning.

Varsling om brann i fellesområdene kan i hovedsak gjennomføres med andre tiltak (seriekoblede brannvarslere uten sentral), slik at et felles varslingsanlegg i hovedsak må betraktes som et tilbud til den enkelte sameier. Dermed mener vi at beslutningen om et slikt varslingsanlegg bør tas på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet ønsker at styret skal etablere et felles brannvarslingsanlegg.

c) Forslag fra styret, felles ringeknapp navn- og nummerskilt

Som en del av korridorprosjektet har alle dørnummer og ringeklokker blitt tatt ned ved seksjonseieres inngangsdører. Styret er av den oppfatning at de gamle dørnummerene som var klistret på dørene gir et «billig» visuelt inntrykk. Når det gjelder ringeklokker er det endel av disse som har blitt defekte opp gjennom årene. I takt med at flere ringeklokker har blitt byttet ut på den enkelte seksjonseiers eget initiativ har den visuelle fremtoningen blitt usammenhengende og lite enhetlig. I forbindelse med at dørene skal nummereres igjen ønsker styret samtidig å vedtektsfeste en felles standard for leilighetsnummer, ringeklokker og evt. skilt med utskiftbare beboernavn. Vedtaket ønskes innført for å bevare korridorenes estetiske uttrykk for fremtiden.

Styret ønsker å presentere 3 forskjellige forslag til løsninger for skilting:

Alternativ 1:

Denne løsningen består av et panel i akryl/plexiglass montert på avstandsstykker. Både ringeklokke, leilighetsnummer og utskiftbare beboernavn er montert på ett samlet panel. De leilighetene som har fungerende ringeklokke-opplegg vil få disse koblet til eksisterende kabling. De leiligheter som har defekt kabling vil få tilbud om for egen regning å kjøpe en trådløs ringeenhet som kan kobles på knappen. Pris for denne er kr. 899,- minus nærmere avtalt rabatt, avhengig av antall interesserte. Total kostnadsramme er kr. 350 000.

Alternativ 2:

Denne løsningen består av en kombinasjon av en egen «ringeknapp» i børstet stål og et eget separat skilt i akryl/plexiglass med leilighetsnummer. Skiltet er montert på avstandsstykker. De beboere som er interesserte vil få tilbud om for egen regning å kjøpe eget navneskilt i samme stil som nummerskiltet til en pris av kr. 250 + montering. Total kostnadsramme for nummerskilt og ringeklokke er kr. 250.000.

Alternativ 3:

Ringeklokker bevares som de er. Det etableres nye nummerskilt i akryl/plexiglass som beskrevet over. Total kostnadsramme for nummerskilt og ringeklokke er kr. 150.000.

Forslag 1 til vedtak:

Sameiet har en enhetlig standard for skilt med leilighetsnummer, mulighet for beboernavn, og ringeknapp i samsvar med vedtak fra sameiermøte. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt.

Forslag 2 til vedtak (forutsetter flertall for Forslag 1):

Sameiermøtet stemmer over løsningsalternativene som tilføyes til sameiets standarder:

- a) Alternativ 1
- b) Alternativ 2
- c) Alternativ 3

d) Forslag til endring av husordensregler om oppbevaring gjenstander i korridorer

Oslo brann og redningsetat viser til gjeldene lovverk og at det ikke er lovlig å oppbevare gjenstander i rømningsveier. Styret har derfor allerede endret husordensreglene på nettet slik at de følger gjeldende regler.

Endringer i husordensregler må imidlertid behandles på sameiermøtet.

Forslag til vedtak:

Følgende tekst strykes fra husordensreglene punkt 5: Parkering av barnevogner i nærheten av egen seksjon er tillatt.

e) Forslag til endring av paragraf 10 for å få kontroll med galopperende administrasjonskostnader

Innledning: I 45 år har styrehonoraret økt mer enn dobbelt så raskt som lønnene og er nå mer enn 8 ganger så høye som i starten i forhold til lønnen. År 2014 var ikke noe unntak med enn økning på 7.5 % mens lønnene økte med 3.5 %. Ca. hvert 15 år har styrehonoraret blitt dobbelt så høyt i forhold til lønnene. En slik utvikling leder til absurde resultater og må stoppes. Hvis ikke vil vi ende i en situasjon der ingen har råd til å betale fellesutgiftene – ikke fordi vedlikeholdskostnadene er for høye, men fordi styrehonoraret er for høyt. I tillegg har vi fått utgifter til styresekretær (20 % stilling) og nå kanskje til daglig leder (50 % stilling).

I starten bestod styret av 3-4 personer. Med 10 styremøter i året på 4 timer hver utgjorde styremøtene 120-160 timer per år pluss noe tid til forberedelser. Med 7 styremedlemmer og en styresekretær økte timeverkene til $280 + 375 = 655$ timer per år, en økning med en faktor 4.0 - 5.5. Med en daglig leder vil antall timeverk øke til $280 + 937 = 1217$, en økning med en faktor 7.6-10. En slik utvikling minner om Parkinsons lov som sier "Uansett hvor mange ansatte er det alltid mulig å organisere arbeidet slik at alle er på grensen til å være overarbeidet". Arbeidet i sameiets styre er feilorganisert.

Forslag til vedtak: Tillegg til paragraf 10 Styret etter siste ledd.

Styrehonorar beregnes som en timesats ganger antall timer i styremøter. Timesatsen inkluderer forberedelser og annen tidsbruk og settes til 1000 kroner/time for styremedlemmer og 1200 kroner/time for styreleder for 2015. Timesatsen kan ikke øke raskere enn lønnsutviklingen slik den fremkommer av SSBs statistikk. Styret loggfører alle styremøter med Sted, Dato, Start, Slutt, og stikkord for saker til behandling. Denne loggen danner utgangspunkt for beregning av styrehonorar. Styret betaler ikke leie for bruk av sameiestua. Alle henvendelser til styret skal skje via korte SMS til sameiets mobiltelefon og besvares via korte SMS. Styret skal ikke bruke tid på å delta i debatter på nettet, men sameierne kan via nettdebatter formulere forslag til styret og sameiermøte på normal måte.

Oslo, 28 februar 2015
Kjell Kalgraf
Eier av seksjon 215

Styrets kommentar:

Styrehonorar utgjør 2,4% av sameiets kostnader i budsjett 2015. Korrigeret for større vedlikeholdsprosjekter er andelen 3,9%. Budsjettert styrehonorar i 2015 er 64.000 lavere enn i 2014.

Det følger et ansvar ved å være styreleder eller styremedlem.

Etter vår kunnskap er en løsning med timelønn for styreverv uvanlig, og vil etter vårt syn heller medføre økte enn reduserte kostnader, i tillegg til at man bruker tid på det rent administrative.

Nivået for styrehonorar i Grefsen Terrassehus er omlag kr. 1000,- per seksjon/ år, som etter vår kunnskap er på et normalnivå.

Styrets innstilling: Forslag fra Kjell Kalgraf stemmes ned og nåværende ordning for styrehonorar opprettholdes.

f) Forslag om å si opp avtalen med Norsk Brannvern

Styret i Grefsen Terrassehus

§23 i lov om eierseksjoner

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Avtalen med Norsk Brannvern

Et sameie kan etter loven ikke fatte vedtak som gjelder den enkelte bruksenhet, men dersom alle sameierne er enige og gir sitt positive samtykke så kan styret representere sameierne i denne saken. Undertegnede kan ikke se noen saker som gjelder egen bruksenhet der han ville gi styret fullmakt til å representere seg overfor utenforstående.

Avtalen med Norsk Brannvern er ulovlig fordi styret i et sameie ikke kan representere sameierne i saker som gjelder den enkelte bruksenhet uten på forhånd å ha innhentet positivt samtykke fra alle sameierne. Ikke noe styre har bedt om et slikt samtykke fra noen av sameierne.

Vi krever derfor at styret gjør Norsk Brannvern oppmerksom på at avtalen er ulovlig og må oppheves. Kostnadene knyttet til avtalen må fjernes fra sameiets regnskaper.

Uansett hvor mange besøk vi får av Norsk Brannvern så er det eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i egen seksjon.

Norsk Brannvern kan eventuelt inngå separate avtaler med hver enkelt sameier som ønsker en slik avtale.

Oslo, 28 februar 2014

Kjell Kalgraf

Eier av seksjon 215

Styrets kommentar:

Avtalen med Norsk Brannvern AS ble signert 20.03.2014 og er en treårig avtale uten mulighet for oppsigelse fra noen av partene i avtaleperioden.

Et hvert sittende styre har fullmakt til å inngå bindende avtaler på vegne av sameiet, og det nåværende styret ser ingen enkel mulighet til å påberope seg at avtalen med Norsk Brannvern AS er ugyldig.

Styrets innstilling er at vi er bundet av avtalen med Norsk Brannvern til 20.03.2017 og at oppsigelse innenfor denne perioden vil kunne innebære betydelige kostnader knyttet til juridisk bistand.

8. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste periode bestått av (tallene i parentes viser funksjonstid):

Styreleder:

Victoria Sparrman, L 101 (2014-2015)

Styremedlemmer:

Simen Gylseth, L 181 (2014-2015)

Arne Bech, L 265 (2014-2015)

Arnt Egil Andreassen, L 294 (2014-2016)

Even Granli Jokstad L 209 (2014-2016)

Varamedlemmer:

Hilde Ståhlbrand L 380 (2014-2016)

John Inge Berg L 151 (2014-2016)

Som det fremgår av over nevnte er styreleder på valg (velges i hht vedtektene særskilt og med en funksjonstid på ett år) samt styremedlemmene Simen Gylseth og Arne Bech.

Valgkomiteen har i forbindelse med valget intervjuet styreleder 2 ganger og samtlige styremedlemmer og varamedlemmer 1 gang.

I intervjuene har valgkomiteen stilt spørsmål av generell karakter som for eksempel om hvordan samarbeidet i styret fungerer samt mere inngående spørsmål vedrørende prioritering, beslutningsprosess, oppfølging og kontroll, arbeidsfordeling, om det er mange saker som går til avstemning, om det er mange protokolltilførsler mm.

På bakgrunn av over nevnte har valgkomiteen fått et godt innblikk i hvordan styret fungerer. Valgkomiteens inntrykk er at dette styret samarbeider godt og fungerer meget godt. Både styrets leder og de to styremedlemmene som er på valg, tar gjenvalg.

Basert på over nevnte er valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Victoria Sparrman, tar gjenvalg og velges for 1 år.

Styremedlemmene:

Simen Gylseth, tar gjenvalg og velges for 2 år.

Arne Bech, tar gjenvalg og velges for 2 år.

Hvis valgkomiteens innstilling blir vedtatt av Sameiermøtet blir styret som følger:

Styreleder:

Victoria Sparrman (2015-2016)

Styremedlemmer:

Simen Gylseth (2015-2017)

Arne Bech (2015-2017)

Arnt Egil Andreassen (2014-2016)

Even Granli Jokstad (2014-2016)

Varamedlemmer:

Hilde Ståhlbrand (2014-2016)

John Inge Berg (2014-2016)

Valgkomiteen har bestått av:

Gunhild Ullestad, Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe og Bjarne Th. Schmidt

Vår innstilling er enstemmig.

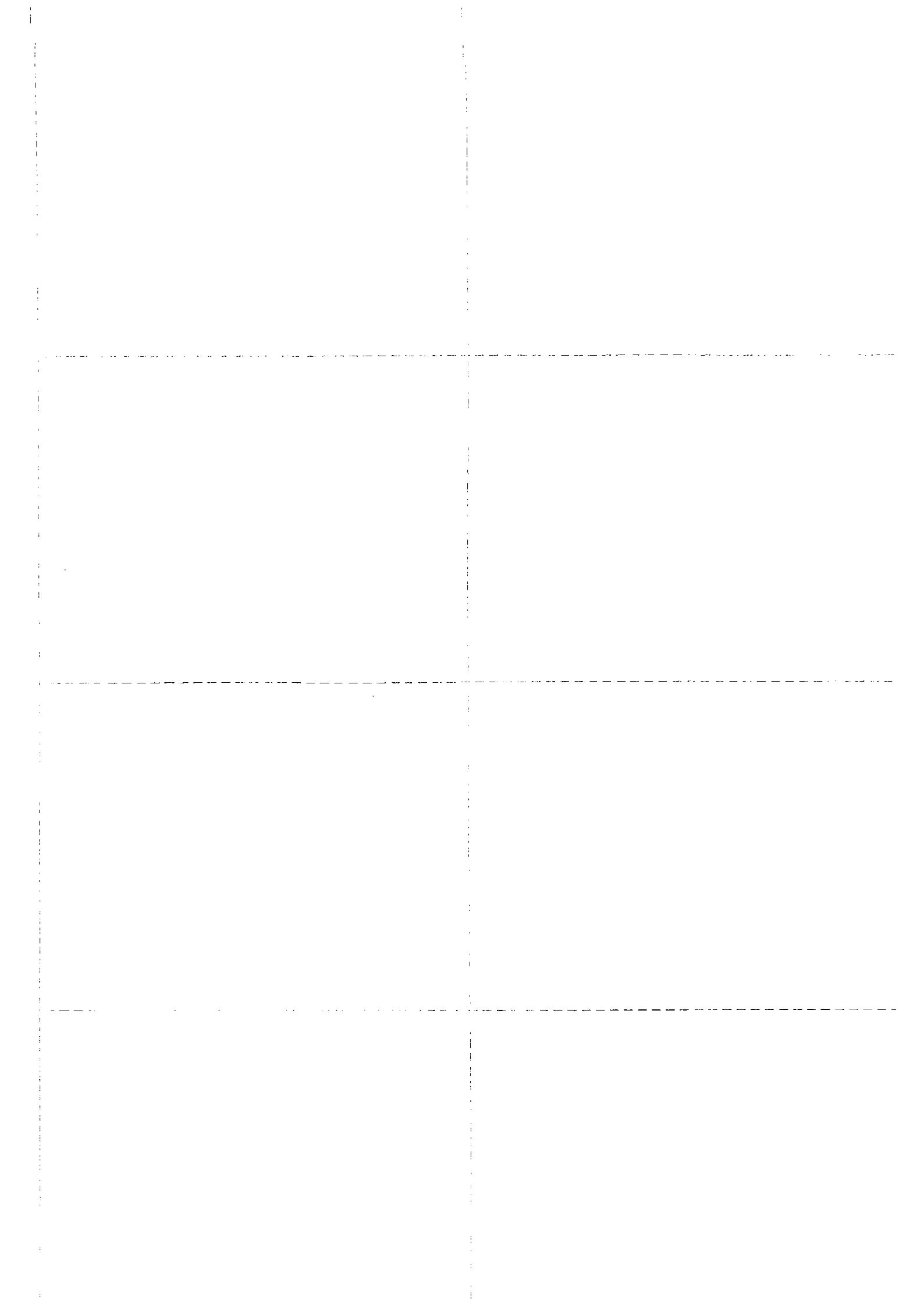
Valg av valgkomité

Styret er av den oppfatning at dagens valgkomité har gjort en grundig jobb og vurdering av de enkelte styre- og varamedlemmer. Samtlige styre- og varamedlemmer har vært i grundige intervjuer i forkant av komitéens innstilling. Valgkomitéens medlemmer har ytret ønske om å fortsette i dagens konstellasjon.

Styret og ønsker å innstille dagens komité for en ny periode.

Styrets innstilling til valgkomite:

Gunhild Ullestad, Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe og Bjarne Th. Schmidt



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Telefon: 02333

e-post: oef@obos.no

www.obos.no

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

Returadresse:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 Oslo