



Sameiermøte 2013

-
- 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.

Til beboerne i Sameiet Grefsen Terrassehus

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte, onsdag 24. april 2013, i Sameiestua.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Videre følger orientering om sameiets drift som vedlegg. 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 diskusjonen 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.

Møtet starter presis kl. 18.30. Registrering fra kl. 18.00.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen av alle seksjoner.

Velkommen!

Styret

Innkalling til ordinært sameiermøte 2013

Ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus avholdes
onsdag 24. april 2013 kl. 18.30 i Sameiestua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. BUDSJETT FOR 2013

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. FORSLAG TIL SAMEIERMØTET

- A) **Automatisk døråpner**
Forslag fra M. Bentzon Skei og O. Norstad leilighet 327
- B) **Økt vedlikehold av gressareal på bakside av blokka**
Forslag fra J. I. Berg – leil 151, S. Gylseth – leilighet 181
- C) **Renovering av trimavdelingen/etablering av apparatrom**
Forslag fra styret
- D) **Sikkerhetssituasjonen i anlegget**
Forslag fra styret
- E) **Endret driftsform og styresammensetning, vedtektsendring § 10**
Forslag fra styret

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 12. mars 2013
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Terje Risø /s/ Arne Bech /s/ Robert Gjerde /s/
Mona Majgaard /s/ Bjarne Thorleif Schmidt /s/ Bent J. Syversen /s/

Vedlegg: Orientering om sameiets drift

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Terje Risø	2012 – 2013
Styremedlem	Arne Bech	2011 – 2013
Styremedlem	Robert Gjerde	2012 – 2014
Styremedlem	Mona Majgaard	2012 – 2014
Styremedlem	Katrine Mari Owe	2012 – 2014 *
Styremedlem	Bjarne Thorleif Schmidt	2011 – 2013
Styremedlem	Bent J. Syversen	2011 – 2013

* Katrine Marie Owe trakk seg fra styret i desember 2012.

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 5 menn.

Det har vært avviklet 11 styremøter i perioden.

Valgkomiteen

Nina Sundqvist (leder), Per Eric Ståhlbrand, Gunhild Ullestad og Rolf Warløs.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 360 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 493 658, ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune og har adresse:

Grefsenkollveien 12 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 i perioden hatt 2 ansatte.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Tidligere styresekretær Lisbeth Klomsæt sluttet pr. 1. februar 2012. Terje Risø har betjent kontoret siden februar 2012. Styrekontoret er betjent tirsdager og torsdager mellom kl. 09:00 og 13:00.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Sameiet har etter styrets oppfatning god økonomi, og hadde per 31.12.12 i overkant av syv millioner i oppsparte midler på vedlikeholdsfond og sparekonto.

Oppussingen av inngangspartiene i 2012 ble gjort uten låneopptak. Månedlig innbetaling fra sameierne til vedlikeholdsfond og "lån 2011" bidrar også til oppbyggingen av egenkapital.

Sameiet har negativ egenkapital (i balansen omtalt som "udekket tap") som i all hovedsak skyldes tidligere større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets lån, vil redusere den negative egenkapitalen. For ytterligere opplysninger henvises til balansen og note 15 i regnskapet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 11 940 353.

Avvik i forhold til budsjett skyldes i hovedsak refusjon fra Gjensidige Forsikring etter brannskade traktor og refusjon av egenandeler i forbindelse med terrassegulv.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 11 921 788.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 8 480 000, mens regnskapet viser kr 4 374 657. Hovedårsaken til avviket er at prosjektet inngangspartiene ble mer ressurskrevende enn antatt. Styret har derfor ikke hatt kapasitet til å gjennomføre flere prosjekter.

Resultat

Årets resultat på kr – 172 687 foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Styret legger fram budsjettet for 2013 til godkjenning. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettert årsresultat er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån).

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 millioner til større vedlikehold som omfatter vinduer i korridorene i 4. og 8. etasje, samt renovering av trimavdelingen og etablering av apparatrom.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har et annuitetslån i OBOS Lån & Spar, avd. Boligselskaper. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet 2013 er basert på uendrede ordinære felleskostnader.

- Kabel TV justeres opp med kr 21 pr. bolig og blir da kr 256,- pr. måned.
- Kategorien "Lån 2011/2013" redusert fra 01.01 med ca 60 prosent.

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

Oslo, 12. mars 2013
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Terje Risø /s/ Arne Bech /s/ Robert Gjerde /s/

Mona Majgaard /s/ Bjarne Thorleif Schmidt /s/ Bent J. Syversen /s/

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 334 440	9 331 728	9 331 728	9 424 481
Vedlikeholdsfond		982 788	982 788	982 788	982 000
Sparing ("Lån 2011")		958 368	958 368	958 368	383 000
Andre inntekter	3	664 757	643 064	135 000	160 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 940 353	11 915 948	11 407 884	10 949 481

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 140 204	-1 067 602	-1 122 000	-1 192 000
Styrehonorar	5	-400 000	-378 000	-400 000	-430 000
Avskrivninger	13	-103 650	-103 650	-10 000	-103 000
Revisjonshonorar	6	-20 184	-44 626	-22 000	-25 000
Andre honorarer		-80 850	0	-88 200	-90 000
Forretningsførerhonorar		-326 038	-313 650	-328 000	-335 000
Konsulenthonorar	7	-320 648	-525 184	-320 000	-300 000
Kontingenter		-150	-100	0	0
Drift og vedlikehold	8	-4 374 657	-1 066 533	-8 480 000	-3 505 000
Forsikringer		-728 209	-635 506	-732 000	-790 000
Kommunale avgifter	9	-1 389 007	-1 303 270	-1 392 000	-1 462 000
Elektrisk energi		-1 152 921	-990 735	-1 000 000	-1 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 092 939	-1 056 759	-1 120 000	-1 130 000
Andre driftskostnader	10	-792 332	-518 498	-475 000	-513 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 921 788	-8 004 114	-15 489 200	-11 075 000

DRIFTSRESULTAT		18 565	3 911 834	-4 081 316	-125 519
-----------------------	--	---------------	------------------	-------------------	-----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	334 818	255 625	120 000	175 000
Finanskostnader	12	-526 070	-521 299	-750 000	-495 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-191 252	-265 674	-630 000	-320 000

ÅRSRESULTAT		-172 687	3 646 160	-4 711 316	-445 519
--------------------	--	-----------------	------------------	-------------------	-----------------

Overføringer:					
Til vedlikeholdsfond		1 085 795	1 081 502		
Til udekket tap		-1 258 482	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 564 658		

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	509 313	612 963
Særvilkårskonto i OBOS		3 077 221	2 974 214
SUM ANLEGGSMIDLER		3 586 534	3 587 177
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		13 374	24 844
Kundefordringer		5 097	5 334
Kortsiktige fordringer	14	709 627	762 912
Strømvaregning		0	133 473
Driftskonto i OBOS		406 039	303 334
Innestående konto i DnB		251 906	142 278
Sparekonto i OBOS		4 225 459	3 677 635
SUM OMLØPSMIDLER		5 611 501	5 049 810
SUM EIENDELER		9 198 035	8 636 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 484 044	-8 225 562
Vedlikeholdsfond		4 060 009	2 974 214
SUM EGENKAPITAL		-5 424 035	-5 251 348
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 157 542	12 722 817
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 157 542	12 722 817
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		529 765	594 333
Leverandørgjeld		1 452 063	396 499
Skyldig offentlige myndigheter	17	92 217	73 061
Strømvaregning	18	288 511	0
Annen kortsiktig gjeld	19	101 972	101 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 464 528	1 165 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 198 035	8 636 987
Pantstillelse	20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12. mars 2013

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Terje Risø /s/ Arne Bech /s/ Robert Gjerde /s/

Mona Majgaard /s/ Bjarne Thorleif Schmidt /s/ Bent J. Syversen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 086 296
Felleskostnader Læringsverkstedet AS	235 776
TV	1 012 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 334 440

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	42 299
Utleie av sameiestua	31 150
Diverse	422
Dugnadsgebyr	25 100
Ref. dørnummer	180
Opprydning reskontro	5 666
Lagerleie	2 300
Nøkkelsalg	250
Skiltgebyr	50
Telenor	12 730
Teliasonera	15 750
Tennis	4 800
Trimrom	7 650
Gjensidige Forsikring, brannskade på traktor	124 000
Ref. egenandeler terrassegulv	392 410
SUM ANDRE INNTEKTER	664 757

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-401 127
Overtid	-74 089
Lønn rengjøringshjelp	-285 015
Påløpne feriepengar	-97 972
Fri bolig	-24 385
Naturalytelser speilkonto	24 385
Arbeidsgiveravgift	-203 530
Pensjonskostnader	-74 870

Yrkesskadeforsikring	-3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 140 204

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 400 000,-

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 25 926. Jfr. note 10

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 184,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 188
Styresekretærfunksjon, Lisbeth Klomsæth (1 mnd)	-15 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 434
Green Advisers AS	-47 859
AEPOS arkitekter og planleggere AS	-225 167
SUM KONSULENTHONORAR	-320 648

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, Alliero AS	-2 621 875
Elektroinstallatør, Granrud Elektriske AS	-434 410
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 056 285

Drift/vedlikehold bygninger	-361 428
Drift/vedlikehold VVS	-114 995
Drift/vedlikehold elektro	-7 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 214
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 544
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 176
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 969
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 032
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-395 223
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-4 088
Kostnader leiligheter, lokaler	-148 907
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnad	-1 827
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 374 657

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 134 919
Feieavgift	-676
Renovasjonsavgift	-253 412
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 389 007

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 862
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 688
Verktøy og redskaper	-4 195
Telefon-/kontormaskiner	-8 801
Driftsmateriell	-82 627
Lyspærer og sikringer	-7 300
Vaktmestertjenester	-71 056
Renhold ved firmaer	-59 536
Andre fremmede tjenester	-302 587
Kontor- og datarekvisita	-19 511
Trykksaker	-15 275
Møter, kurs, oppdateringer mv	-6 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 926
Andre kontorkostnader	-8 167
Telefon/bredbånd	-8 814
Telefon, annet	-30 179
Porto	-27 964
Drivstoff biler, maskiner osv	-8 632
Vedlikehold biler/maskiner osv	-12 305
Bilgodtgjørelse	-3 490
Reisekostnader	-482
Gaver	-592
Bank- og kortgebyr	-5 063
Velferdskostnader	-52 580
Konstaterte tap	-8 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-792 332

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av særvilkårskonto i OBOS	103 007
Renter av driftskonto i OBOS	3 379
Renter av sparekonto i OBOS	147 824
Renter av konto i DnB NOR	102
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 381
Gjensidige, renter v/skadeoppgjør	2 431
Gjensidige, kundeutbytte 2011	73 694
SUM FINANSINNTEKTER	334 818

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-525 387
OBOS, termingebyr lån	-600
Andre rentekostnader	-83
SUM FINANSKOSTNADER	-526 070

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Kostpris 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-112 586	
Avskrevet i år	-103 650	
		509 312
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		509 313

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	22 492
Håndkasse vaktmester	2 000
Håndkasse styreleder	22 959
Fordring tillitsvalgt	6 500
Canal Digital, forskuddsbetalt bredbånd 2013	801
Gjensidige, forskuddsbetalt forsikring 10 mnd. for 2013	654 875
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	709 627

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,15%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 877 183	
Nedbetalt i år	565 275	
		-12 157 542
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 157 542

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-43 594
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 623
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-92 217

NOTE: 18**STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Elektrisk energi	-3 245 442
Innbetalt à konto 2012	3 524 880
Oppgjørskonto	9 073
SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE	288 511

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-97 972
Depositum sameiestua	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-101 972

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 12 157 542 sikret ved pant i sameiets eiendom Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2012/2013 foreslås satt til kr 430 000,- i henhold til budsjett for 2013.

6. FORSLAG

FORSLAG A

Automatisk døråpner (forslag fra Maja Bentzon Skei og Ove Norstad leil. 327)

Saksinfo:

Vi vil gjerne foreslå at det installeres døråpnere. Dette gjelder spesielt garasjeinngangene og 1. etg. I tillegg kan det kanskje være en idé i 2. etg i A/B hvor barnehagen er.

Vi har mange eldre og folk med barnevogn som skal komme seg inn og ut. Det kan være direkte vanskelig å komme seg ut døra med barnevogn, og særlig i 2.etg ved barnehagen hvor rullestolrampa går langs veggen, slik at du må snu 90 grader når du kommer ut for å komme deg ned. For eldre må det være tungt å slite opp døra for å komme seg gjennom med for eksempel rullator eller stokk. Samtidig er det greit med døråpner når man kommer med mye utstyr fra garasjen eller handleposer.

Vi har snakket med en leverandør av døråpnere, Assistent Partner AS. De kan gi oss en pris på ca 16 000 kr + mva per dør. dette inkluderer også montering. Jeg har forstått at det tidligere har vært sjekket, men at det viste seg å være for trangt over dør for å installere dette. Dette er en type døråpner som er smalere enn vanlig (7 cm) og som også kan henges på dørbladet dersom det er for trangt over døra. De vil da åpnes ved at vi først taster koden, og deretter trykker på en knapp når døra er opplåst. Eventuelt kan det stilles inn slik at den åpner seg når koden er tastet, men det er vel mest hensiktsmessig at man selv bestemmer om man vil ha døren åpnet.

Dette er pris bare fra en leverandør, for å kunne gi et priseksempel. Det kan godt hende det går an å få til en bedre pris hos noen andre, særlig siden vi bestiller mange.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

FORSLAG B

Økt vedlikehold av gressareal på bakside av blokka (forslag fra Jon Inge Berg og Simen Gylseth)

Saksinfo:

Gressletta på baksiden av blokk E, ved tennisbanen preges av høyt gress og hyppig bruk som hundetoalett.

Vi ber om at sameiet øker vedlikeholdet av denne del av tomte, og gjenskaper aktivitetsplen slik den var for 5-10 år siden. Vedlikeholdes plenarealene, så vil de

heller ikke anvendes som hundetoalett. Skilting som tydeliggjør hundeeiers plikter vil også hjelpe

Vi tror også det er en fordel om at en stor gruppe aktive unger fra 7-12 år får mulighet til å sparke på plenen her fremfor på asfaltflaten foran blokka, og dermed også med mindre aktivitet i gangene. Dette vil også kunne gi mindre støy for de i sameiet som plages av dette.

Vi ber om at det settes av ca. 50 000,- for ulike tiltak for oppgradering av plenområdet nedenfor tennisbanen.

Ivrige foreldre vil kunne påta seg arbeid med raking, såing, tromling etc. på dugnad. Undertegnede vil organisere dette.

Tiltak:

Tilførsel av ca. 50mm ny sandig jord for avretting av gressflaten. Innkjøp av 2 stk fotballmål 2x5m (med hjul). Ny skilting: Hunder holdes i bånd, bruk pose. Plenfrø + gjødsling.

Arealet klippes ca. hver 14. dag i brukssesongen.

Med vennlig hilsen sameiere med aktive og ballspillende barn.

John Inge Berg – leil 151
Simen Gylseth – leil 181

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, og at det avsettes inntil 25.000 kroner.

FORSLAG C

Oppgradering av trimavdelingen og etablering av apparatrom

Det vises til redegjørelse under avsnitt "Prosjekter - planlagt utført i 2013"-

Forslag til vedtak:

Lokalene i trimavdelingen oppgraderes og det etableres et apparatrom.

FORSLAG D

Sikkerhet i sameiet

Styret har mottatt et fåtall henvendelser fra beboere som ønsker å øke sikkerheten i sameiet, og vi har på den bakgrunn innhentet noen alternative tilbud på sikkerhetsløsninger i sameiet.

Størrelsen tatt i betraktning, har vårt sameie lav frekvens hva gjelder innbrudd og skadeverk. De episodene vi har hatt de senere år er et fåtall innbrudd i kjellerbodene (utført av personer med nøkkel til bodarealene), tyveri fra bil i garasjeanlegget, og et par tilfeller av innbrudd i leilighetene. Det har heller ikke vært store problemer med tagging eller annet hæverk.

Vårt sameie er stort og åpent, og er man først innenfor kan man bevege seg nokså fritt i anlegget. I tillegg har vi kodelås på ytterdørene, og selv om koden ikke skal spres, skjer dette dessverre noe i praksis, og medfører at flere enn kun beboere vil kunne ha tilgang til sameiet.

Formelt sett trenger ikke styret sameiernes godkjenning for å iverksette sikkerhetstiltak som skissert under, men vi mener det ideelle er at sameierne, gjennom sameiermøtet, selv får ta stilling til dette.

Alternativ 1 – Bomiljøvakthold fra Securitas

Pris: kr. 140.000,- per år / kr. 32,- per seksjon per måned

Bindingstid: 1 år

- 120 inspeksjoner per måned (4 per døgn) i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 06.00.
- Alle beboere får et telefonnummer de kan ringe for assistanse ved husbråk, bråk i fellesarealer med mer. Denne assistansetjenesten er fritt inkludert i prisen.
- Securitas setter opp sine skilter/ klistremerker på ulike punkt i sameiet.

Kommentar fra styret:

Styret har blant annet innhentet erfaringer fra blant annet Sameiet Grefsenlyst som tidligere har benyttet Securitas. Deres klare tilbakemelding er at tradisjonell vektertjeneste med noen få, faste, inspeksjonsrunder har liten effekt. Andre sameier styret har vært i kontakt med mener muligheten til å tilkalle en vokter ved husbråk o.l. gir en god trygghet.

Alternativ 2 – TV-overvåking tilknyttet alarmsentral med tilkallingsvekker fra Protectas

Pris: kr. 285.000,- per år / kr. 66,- per seksjon per måned

Bindingstid: 5 år

- Aktiv kameraovervåking av sameiets to garasjeporter, totalt to kameraer.
 - Aktiv kameraovervåking. Kameraene er koblet opp i mot Protectas' operasjonssentral som iverksetter tiltak ved unormal aktivitet.
- Passiv overvåking av sameiets innganger, bodinnganger og postkasser, totalt 20 kameraer.
 - Ved innbrudd og andre hendelser kan man i ettertid gå inn og identifisere gjerningsmenn og hendelsesforløp
- Alle beboere får et telefonnummer de kan ringe for assistanse ved husbråk, bråk i fellesarealer med mer. Denne assistansetjenesten er fritt inkludert i prisen.
- Protectas setter opp sine skilter/ klistremerker på ulike punkt i sameiet.

Kommentar fra styret:

Denne løsningen kombinerer kameraovervåking med muligheten til å tilkalle vokter ved husbråk ol. Kameraovervåking vil ha en avskrekkende effekt på en del kriminelle, men gir

ingen garantier mot innbrudd. En slik løsning gir oss i alle fall informasjon om modus for eventuelle innbrudd/ hæverk, som kan gjøre det lettere å vurdere ytterligere sikringstiltak.

Et annet forhold som også må tas i betraktning ved vurdering av alternativ 2 er lyssetting, spesielt i garasjeanlegget hvor det vil bli behov for betydelig flere lysarmaturer for å få effekt ut av videoovervåkingen. Garasjeanlegget forblir av ovenstående grunn ikke overvåket i verken alternativ 1 eller 2.

VEDTAK:

Alternativ 1 – Bomiljøvakthold fra Securitas

Alternativ 2 – TV-overvåking tilknyttet alarmsentral med tilkallingsvekker fra Protectas

Alternativ 3 - AS IS, ingen sikkerhetstiltak iverksettes

Styrets anbefaling:

Tatt i betraktning av at det er relativt få innbrudd og hendelser i anlegget, og at effekten av kameraovervåking og vaktrunder er usikker, mener styret etter en totalvurdering at det på dette tidspunkt ikke bør inngås slik avtale.

Dersom situasjonen endrer seg, kan saken vurderes på nytt ved en senere anledning.

FORSLAG E

Endret driftsform og styresammensetning – vedtektsendring § 10

På årsmøtet i 2012 fikk en arbeidsgruppe bestående av Nina Sundqvist (leder), Reidar Skjøthaug, Per Eric Ståhlbrand og Arve Christensen mandat til å utrede alternative driftsformer for SGT.

Arbeidsgruppen leverte sin innstilling og presenterte sitt forslag på styremøte i november 2012.

I styremøte den 4. februar 2013 besluttet styret seg i det vesentlige å følge innstillingen.

På bakgrunn av dette fremmes følgende forslag til årsmøtet:

- 1) Antall styremedlemmer reduseres fra 7 til 5. Dette innebærer bl.a. en besparelse på ca. kr 100 000 pr år. Vedtaket kan ikke gjennomføres i praksis før ved valget i 2014.
- 2) Styresekretærfunksjonen avvikles og det ansettes en daglig leder på deltid som rapporterer til styret. I første omgang betyr dette at styrekontoret utvider servicegraden og forlenger åpningstiden. Dette medfører i første omgang økte kostnader på ca. kr 120 000 pr år.
- 3) Stillingen utlyses som en 60-80 % stilling med en kostnadsramme på inntil kr 400 000 pr år.

Som det fremgår av årsberetningen skal det i de nærmeste årene gjennomføres flere "tunge" vedlikeholdsprosjekter. Overnevnte løsning vil bidra til økt

kapasitet til å få gjennomført disse prosjektene på en forsvarlig måte både teknisk og økonomisk og samtidig være en avlastning for styrets leder.

Løsningen vil også bidra til redusert bruk av konsulentbistand og at styret i større grad kan konsentrere seg om styresaker og i mindre grad om rene driftssaker.

- 4) Styret foreslår på denne bakgrunn også endringer i vedtektene § 10, første og andre avsnitt. Ansettelse av daglig leder er tatt inn som forslag til nytt fjerde avsnitt. Resten av bestemmelsen beholdes uendret.

Opprinnelig tekst:

§ 10. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal ha 7 medlemmer inklusive lederen. Alle styremedlemmers funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ny tekst:

§ 10. Styret

Styret har ansvar for den overordnede driften av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal ha 5 medlemmer inklusive lederen. Alle styremedlemmers funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

[...]

Styret ansetter daglig leder som forestår daglig drift iflg. stillingsbeskrivelse som utformes av styret.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valgkomiteens innstilling offentliggjøres på årsmøte.

Vedlegg: Orientering om sameiets drift

PERSONALE

Styrekontoret

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og er betjent tirsdag og torsdag mellom kl. 09-13. Styrekontoret har telefon 22 22 72 30, faks 22 15 85 05 og e-post adresse er **styrekontor@grefsenterrassehus.no**

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

Styret har i perioden arbeidet med flere og tunge saker. De sakene vi har brukt mest tid på i perioden er oppussingen av inngangspartiene, Canal Digital og nye skilter.

Øvrige saker vi har på bordet er nye korridorvinduer, ombygging av trimavdelingen og sikkerhet i anlegget. Videre har vi oppussingen i garasjen og garasjeportene som blir ferdige i løpet av våren.

Vaktmestertjeneste

Servicetekniker Jon Arild Sæther ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Han er til stede hverdager mellom kl. 06:00 og kl. 14:00. Ved ferieavvikling har ISS vært engasjert. Sæther kan kontaktes på telefon 930 18 287, faks 22 15 85 05 (unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid) og e-post jonarild@live.no eller styrekontor@grefsenterrassehus.no

Renhold

Vår fast ansatte renholder, Bouchta Elamrani, døde i februar 2013 etter et kort sykehusopphold. ISS har hatt renholdet siden.

Styret har iverksatt arbeidet for å finne en ny og permanent løsning på renholdet i anlegget.

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER – GJENNOMFØRT 2012

INNGANGSPARTIENE

Etter anbudsrunder og forhandlinger ble det skrevet kontrakt med Alliero AS vedrørende bygningsmessige arbeider, og Granrud Elektriske AS vedrørende elektriske arbeider. Kontraktene ble under tegnet i mai 2012 og anbudssummene ble:

- Bygningsmessige arbeider NOK 2 900 000,00 inkl. mva.
- Elektriske arbeider NOK 400 000,00 inkl. mva.

Økonomisk har prosjektet gått som planlagt, men fremdriften har ligget bak opprinnelig plan. Det gjenstår noe utvendige arbeider, men disse blir slutført etter påske.

Styret er fornøyd med det arbeidet som er utført – både fra Alliero og Granrud Elektriske sin side.

Vi vil takke tidligere styremedlemmer som startet prosjekteringen og de som avsluttet prosjektet. Vi vil også takke servicetekniker Jon Arild Sæther for god bistand.

Oppussing av garasjeanlegget

Oppussing av garasjeanlegget (reparasjon av rustskader og betongskader samt høytrykksspyling og maling) ble gjennomført i henhold til kontrakt både økonomisk og teknisk.

Samlede kostnader ble på ca. kr 375 000 inkl. mva.

Gjenstående arbeider i garasjeanlegget/nedkjøringen er slemming av taket i tunnelen (som det er inngått kontrakt på), samt reparasjon av høydeavvisere. Arbeidet vil bli utført så snart temperaturen tillater det.

Vedlikehold av garasjeportene er sameiernes ansvar. Det generelle inntrykket er imidlertid at portene (som vender mot vest/innkjøringen) ikke ser bra ut.

Styret tok derfor et initiativ på høsten i fjor til å få portene reparert og malt.

Det ble malt 16 garasjeporter (som vender mot vest/innkjøringen) før vinteren satte inn. Styret ønsker at resterende (32) porter (eventuelt repareres og) males før 17. mai.

Sameier kan velge å gjøre dette selv (sameiet holder maling) eller be styret ordne dette. I den forbindelse har styret gjort avtale med entreprenør vedrørende maling. Prisen er kr 1000 pr port inkl. mva. Eventuelle reparasjoner (snekkerarbeid) kommer i tillegg.

Løpende vedlikehold

I 2012 ble det inngått avtale med 3 seksjonseiere om fornying av membran, isolasjon og slitebelegg på terrassen. Membranutskifting med isolasjon (utført i henhold til tidligere arbeidsbeskrivelse) koster henholdsvis kr 83 360 (inkl. mva.) med flisbelegg og kr 62 610 (inkl. mva.) med trelemmer. Prisene er de samme som i 2011.

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

Det er foreløpig ikke et generelt krav at de opprinnelige terrassegulvene skal utbedres. Styret minner imidlertid om at det er opp til den enkelte sameier å rehabilitere eget terrassegulv.

Oppstår det lekkasje til underliggende seksjon kan seksjonseier som forårsaker skaden bli pålagt å stå for utbedringen (se sameiets § 4). Så langt har sameiet betalt dette (hovedsakelig maling av tak).

Benkene i parkanlegget ble malt (på vårparten) for en rimelig penge.

For å bedre forholdene i nedkjøringen til garasjeanlegget ble 2 lysmaster flyttet.

Trafolommene på østsiden av blokkene var noe nedgrodd, og er blitt høytrykkspyldt.

Nye skilt

I 2011 ble det utarbeidet en plan for nye utvendige og innvendige skilt i sameiet. Planforslag ble imidlertid ikke iverksatt av det forrige styret.

Skiltplanen ble tatt opp av det nye styret våren 2012. Det ble innhentet tilbud fra skiltleverandører, og høsten 2012 ble det inngått avtale med firmaet Signex AS. Signex leverte og monterte nye skilt primo januar 2013. Styret har benyttet Sunniva Jakhelln (styreansvarlig for skiltplanen i forrige styreperiode), som konsulent i skiltsaken. Styret vil takke henne for velvillig hjelp.

I samsvar med planforslaget er det valgt bokstavskilt i de fire oppgangsfargene ved alle inngangene og ved gangbroene. Bokstavskiltene ved inngangene i 1. etg., på gangbroene, og ved inngangene på baksiden av blokkene, er montert med lys bak. Videre ønskes kjørende i bil "Velkommen til Grefsen Terrassehus" på vei ned i garasjeanlegget. Det er nye skilt for parkering for så vel gjester som barnehagen, og det er nye informasjonsskilt i parkanlegget. Styret har tatt kontakt med sameiene i nr. 14 og 16 om et nytt skilt ved den felles innkjøringen til de tre sameiene.

Det gjenstår oppsetting av innvendige bokstavskilt i inngangspartiene i 1. etg. Det ønskes også her skilt i de fire oppgangsfargene. Styret ønsket imidlertid å se resultatet av de utvendige skilt før avtale om innvendige skilt ble inngått, både for å vurdere riktige fargenyanser og fond typer og – størrelser. Det var befaring med Signex i mars. Styret regner med at avtale om ytterligere levering av skilt vil bli inngått i løpet av våren.

Legging av fiberkabel i sameiet

Det ble høsten 2012 (og utover i 2013) lagt nye fiberkabler for fremføring av digital TV-signal og internett inn i hver enkelt leilighet. Kablingen ble vedtatt på årsmøtet i 2012, og medførte ingen ekstra kostnader for sameiet.

Styret mener fiberkablingen er fremtidsrettet, og vil sikre en mer stabil levering av TV-signal og internett. Dette vil ikke minst være viktig for dem som ønsker å jobbe hjemmefra, bl.a. med behandling av store datamengder. Det nye systemet gir dessuten tilgang til en del ekstratjenester fra vår leverandør Canal Digital.

Fremdriften i fiberkablingen har gått som planlagt.

PROSJEKTER

Trimavdelingen/nytt apparatrom

Trimavdelingen dekker tilsammen ca. 125m² og består av entré, garderobe, dusjanlegg, badstue, gymsal/trimrom og lagerrom. Lokalene er nedslitte og trenger oppgradering.

Gymsalen brukes til organisert trening 2 ganger pr uke (zumbadansing og mensendieckgymnastikk). I tillegg brukes salen av barn og voksne til lek, ballspill og bordtennis.

Øvrige lokaler (garderobe, dusj og badstue) er nesten ikke i bruk. Dusjanlegget benyttes kun av de få som bruker badstua.

Styret ønsker å utvide velferdstilbudet til sameierne med et "apparatrom" og har i den anledning gjort en grundig utredning av flere alternative løsninger. Tilsammen ble det i forbindelse med lokaliseringen foretatt 10 befaringer i lokalene med fagfolk og utstyrsleverandører.

Styret er av den oppfatning at et apparatrom/nytt gym vil gjøre det enda mer attraktivt å bo i Grefsenkollveien 12, og at det vil ha en positiv innflytelse på verdivurderingen av alle leilighetene.

Etter en samlet vurdering av bruken av nåværende lokaler, økonomi og tekniske løsninger er styrets enstemmige innstilling at nåværende "våtromsavdeling" (garderobe, dusj og badstue) gjøres om til apparatrom.

Begrunnelsene er som følger:

- 1) Lokalene brukes nesten ikke i dag
- 2) Arealet passer godt til apparatrom (25m²)
- 3) Dagens gymsal blir ikke berørt
- 4) Ombygningskostnadene er akseptable
- 5) Prosjektet blir sannsynligvis selvfinansierende

En ulempe ved denne løsningen kan være at saunaelskerne mister sin "arena". For å få realisert et apparatrom – som styret oppfatter blir svært godt mottatt av sameierne – må det imidlertid «gå utover» noe. Arealene som er til disposisjon for en trimavdeling er som kjent begrenset. Alternativet – hvis man skulle ønske å bevare badstua - ville være å redusere størrelsen på gymsalen. Styret har valgt ikke å foreslå det, da det vil ramme et stort antall brukere, spesielt barn. Styret har landet på at det «minste ondet» vil være å ta i bruk «våtromsdelen» til nytt apparatrom, fordi det rammer færre (selv om styret er klar over at den begrensede bruken av badstua også skyldes nedslitte fasiliteter).

Styret har også vurdert om man skal gå for å utvide arealet som kan benyttes, gjennom å ta i bruk terrassen utenfor gymsalen. Etter en totalvurdering foreslår styret at vi ikke gjør det, bl.a. fordi kostnadene forbundet med dette vil bli høye, samt at det vil fordre en langvarig prosess med kommunen om fasadeendring – en prosess som også kan gi et negativt utfall.

Det er innhentet tilsammen 9 anbud med spesifiserte kostnader på snekkerarbeid, maling, gulvbelegg, rør og el.

Samlede kostnader for oppussing og oppgradering av hele trimavdelingen er på ca. kr 345 000 inkl. mva., men eks apparater.

For apparatrommet separat utgjør kostnadene kr 150 000 inkl. mva.

I forbindelse med apparater har styret mottatt muntlig tilsagn om gratis overtakelse av utstyr fra et treningssenter i nærheten. Det vil da være snakk om å overta utstyr som er i orden, men som kan være noe slitt.

Styret ønsker å prøve løsningen med å overta brukt utstyr. Først og fremst fordi det vil innebære store besparelser for sameiet. Hvis løsningen ikke skulle fungere – f. eks. at utstyret skulle vise seg ikke å være i god nok stand osv. – må styret vurdere å gå til innkjøp av utstyr.

Styret velger likevel å legge inn kr 50 000 til kjøp av apparater allerede nå.

De samlede kostnadene for etablering av nytt apparatrom inklusive apparater blir da på kr 200 000 inkl. mva. Avskrivning og kapitalkostnader utgjør da ca. kr 25 000 pr år og vil være dekket hvis det tegnes ca. 25 medlemskap a kr 1000. Styret anslår at et årsmedlemskap for bruk av apparatrommet bør koste 1000 kr pr seksjon.

Noen har etterlyst hva som skjer – ved etableringen av et apparatrom - med dusjmuligheten som våtromsavdelingen har representert for sameiere som pusser opp badet. Styret vil etablere en ny dusjmulighet, som sameierne kan få tilgang til ved å kontakte styrekontoret, når dusjen i trimavdelingen eventuelt forsvinner.

Samlede kostnader for hele prosjektet, inkl. apparater og mva., blir på ca. kr 400 000.

Det er for øvrig verdt å bemerke at et eventuelt nytt apparatrom ikke vil være større enn 25 m². Det vil derfor naturlig nok ha et begrenset sortiment av apparater. Rommet vil nok også kunne oppleves som «trangt» av mange, da det nok vil være ønskelig å få satt inn så mange apparater som mulig. Et eventuelt nytt apparatrom vil derfor for mange kanskje ikke være et fullgodt alternativ til SATS og Elixia. Det vil kun være et supplement, kanskje på linje med det trimalternativet mange har på sin arbeidsplass.

Styret ønsker at et nytt apparatrom i sameiet skal være egnet for eldre brukere. Dette er en gruppe som i økende grad har behov for å ta vare på egen helse, f. eks. gjennom opptrening - og som ofte ikke finner seg til rette på store treningssentra. Mange eldre opplever også vinteren som en spesielt vanskelig tid for å drive nødvendig trening fordi de ikke våger å bevege seg utendørs på is og glatt føre. Et tilbud i sameiet for disse har for styret vært en vesentlig motivasjon i arbeidet med å etablere et eventuelt apparatrom.

Fremtidig vedlikehold:

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

Renovering av øst- og vestfasaden, inngangspartiene og garasjeanlegget (som nevnt ovenfor), utskifting av vinduer i reposene mm.

Bygningsmassen fremstår derfor som bra vedlikeholdt, bortsett fra tre vesentlige unntak som nevnt nedenfor. Det er ingen skader hverken på bygningen eller på tekniske installasjoner som styret kjenner til.

I et 5-års perspektiv bør følgende vedlikeholdsprosjekter gjennomføres (i kronologisk orden):

1) Utskifting av vinduer i korridorene (vindusprosjektet)

Prosjektet omfatter utskifting av vinduer i korridorene i 4. og 8. etg.

Etter planen skulle dette ha vært gjennomført i 2012, men pga. kapasitetsproblemer (inngangspartiene, nye skilt, oppussing garasje mm) er prosjektet utsatt til 2013.

Kostnadene anslås til ca. 2,5 mill. kr inkl. mva.

2) Oppgradering av korridorene (korridorprosjektet).

Prosjektet omfatter ny lysarmatur, maling av tak, vegger og dører (dørflater som er synlig fra korridorene) samt nytt gulvbelegg. Prosjektet må naturlig følge etter at "vindusprosjektet" er avsluttet. Det vil si tidligst vinteren/våren 2014.

Samlede kostnader anslås til 3.2 mill. kr inkl. mva.

3) Nytt takbelegg (takprosjektet)

Nåværende tak ble lagt i årene 1986-1988. Taket er fortsatt i bra forfatning, alderen tatt i betraktning. Det er ingen krise om det skulle oppstå en lekkasje i ett membran-tak. En slik lekkasje lar seg lett reparere. Taket kan derfor fortsatt være i noen år.

For å bedre planleggingen av det langsiktige vedlikeholdet ønsker styret i midler tid å få en faglig vurdering av tilstanden på taket. I løpet av våren/sommeren vil det derfor bli gjennomført en grundig inspeksjon av samtlige takflater. Dette vil danne grunnlaget for fremdriften med hensyn til når nytt takbelegg bør legges.

Totale kostnader for legging av nytt takbelegg på alle blokker og mellombygg inklusive reparasjoner, leie av kranbil, sikkerhetsforanstaltninger (rekkverk), gesimsbeslag m.m. anslås til ca. kr 3.6 mill. inkl. mva.

Basert på overnevnte er det god økonomi for sameiet å avvente legging av nytt tak så lenge som teknisk forsvarlig. Avskrivningskostnadene utgjør i underkant av kr 200 000 pr. år (i tillegg kommer kapitalkostnader), mens reparasjonskostnadene er på bare ca. kr 10 000 årlig.

Totale kostnader til vedlikeholdsprosjekter 2013 til 2017

De tre overnevnte prosjektene er store vedlikeholdsprosjekter (vedlikeholdstopper) som betyr samlede investeringer på ca. kr 10 mill. I tillegg kommer trimavdelingen med ca. 0.4 mill.

Etter styrets syn er sameiets økonomi så god at dette ikke vil resultere i økte fellesutgifter.

For å sikre at sameiet oppnår konkurransedyktige betingelser både med hensyn til kvalitet og pris vil styret legge stor vekt på å få utarbeidet klare anbudsdokumenter og kontrakter som følger Norsk Standard. Kostnadene som er anslått i de forskjellige prosjektene ovenfor er basert på prisoverslag/tilbud fra godt kvalifiserte entreprenører.

Med hensyn til vedlikehold/fornyelse av tekniske installasjoner nevnes at heisene er modernisert og i god forfatning og at man ikke ser for seg større vedlikeholdskostnader på mange år

10-års perspektiv

Basert på overnevnte, kan ikke styret, i ett 10-års perspektiv, se for seg at det er behov for å gjennomføre flere vedlikeholdsprosjekter av større omfang (over 0,5 mill.) enn det som er nevnt ovenfor.

Styret vurderer å innhente en teknisk tilstandsrapport på bygningene, som også inkluderer en vurdering av behovet for forebyggende vedlikehold.

Prosjektplan:

År	Prosjekt	Kostnad (inkl. mva.)
2013	Vindusprosjektet	2,5 mill. kr.
2013	Trimavdelingen	0,4 mill. kr.
2014	Korridorprosjektet	3,2 mill. kr.
2015-2017	Takprosjektet	3,6 mill. kr. (2013 kr.)
	TOTALT	9,7 mill. kr.

ANDRE TJENESTER**Nøkler/skilt**

Nøkler til inngangsdør og bod, samt skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på styrekontoret.

Vaskeri

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.

Container - vår og høst

I 2012 leide styret containere for ulike typer avfall ved to anledninger, i mai og oktober, slik at beboerne på en lettvinnt måte kunne bli kvitt overflødige eiendeler.

Ved begge anledninger ble fulle containere erstattet med nye containere ca. annenhver dag. Det var både i mai og oktober tilgjengelige containere i en drøy uke.

Det ble også satt ut esker/holdere for spesialavfall: For farlig avfall (white spirit, maling, batterier og lignende), og for elektroniske artikler.

Det ble i 2010 etablert en fast ordning for spesialavfall i sameiet, der beboerne kan kontakte vaktmester som kan ta imot og lagre spesialavfall sikkert.

Parkering

Hver seksjon har en biloppstillingsplass/garasjeplass.

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.

Et annet problem er at naboer parkerer i anlegget og benytter kjøreveien som gangvei. Dette er et problem vi er klar over og forsøker å følge opp.

Styret har diskutert om vi skal leie inn et parkeringsselskap, bl.a. på grunn av parkering fra naboeiendommene og feil parkering fra våre sameieres side. Men en beslutning om dette, er ikke tatt.

INFORMASJON OG KONTAKT MED SAMEIERNE

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

Vår hjemmeside, www.grefsenterrassehus.no, er den viktigste daglige hovedkilden til informasjon mellom styret og beboerne. Alle nyhetsartikler på hjemmesiden henges også opp på oppslagstavlene i alle reposene 1. etasje.

Styret arbeider aktivt med kommunikasjon for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og beslutninger styret fatter. Sameiets hjemmeside er styrets viktigste informasjonskanal. Via webredaksjonen orienterer styret fortløpende om aktuelle aktiviteter, hendelser og vedtak. Styret bruker også hjemmesiden til å be om innspill og forslag fra sameierne i ulike saker.

For webredaksjonen er det viktig at hjemmesiden oppdateres jevnlig, slik at beboerne opplever å lese noe nytt hver gang man er innom.

Det har i løpet av siste år vært vurdert å bruke ressurser til å skifte layout på hjemmesiden. Den har sett ut omtrent slik den ser ut i dag, helt siden starten i 2002. Den foreløpige konklusjonen er likevel at vi beholder hjemmesiden noenlunde uendret i form, oppbygning og innhold. Fordelen med dagens hjemmeside er at den – trass i et kanskje gammelmodig utseende – er enkel å forholde seg til og lett å orientere seg i for de fleste. Et annet forhold som taler for ikke å gå for drastiske endringer er også at hjemmesiden brukes av et antall eldre som trolig ikke setter like stor pris en helt ny layout som man må gjøre seg kjent med.

Webredaksjonen har i 2012 bestått av Robert Gjerde (webredaktør) og Helge Øverås (webmaster).

Terrasse-tanker

Hjemmesiden har også 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. Ellers har mange av innleggene i 2012 – som vanlig – dreid seg om støy og bråk, enten fra voksne som pusser opp, eller barn som leker.

Styret mener muligheten for å komme med innspill og å utveksle synspunkter via en slik åpen kanal kan ha en rekke positive effekter i et «samfunn» som Grefsen Terrassehus – både når det gjelder erfaringsutveksling, problemløsning, økt forståelse for naboers synspunkter, livssituasjon m.m.

I noen sammenhenger kan et åpent nettforum forhåpentligvis også ha en viss konflikt-dempende effekt. Vi håper for øvrig at det å synliggjøre både positive og negative ting kan

bidra til økt åpenhet om problemområder, god dialog, flere forbedringsforslag samt økt glede og stolthet ved å bo i Grefsen Terrassehus.

Styret setter derfor stor pris at så mange deltar aktivt med innlegg og dermed bidrar til å gjøre Terrasse-tanker til et levende, interessant og nyttig forum.

Vi benytter for øvrig anledningen til å minne om at bruken av forumet forutsetter en viss disiplin og varsomhet når det gjelder språkbruk, personkarakteristikker o.l. Følg vanlig folkeskikk og vis omtanke – husk at noen kan bli såret av det du skriver. Ikke skriv noe som du ikke ville ha sagt ansikt til ansikt til en nabo.

For styret er det nødvendig å skille mellom formelle henvendelser og innlegg i Terrasse-tanker. Vi minner derfor om at innspill som kommer via Terrasse-tanker i utgangspunktet ikke blir behandlet av styret, bl.a. fordi styret kun møtes én gang pr. måned

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

AKTIVITETER

Utedugnad

Den gode oppslutningen om den årlige utedugnaden fortsetter. I fjor deltok 66 personer på dugnaden på en heller kjølig 8. mai.

Fordi snøen gikk tidlig i år, hadde vaktmester og andre gjort en god ryddejobb på uteanlegget vårt før dugnaden. Årets dugnadsarbeid besto dermed mest av raking og samling av løv og kvist – ved siden av at tennisbanene langt på vei ble klargjort til bruk.

Etterpå var det som vanlig boller, brus og en avslutningspils til de voksne.

Innedugnad

I 2012 ble det ikke gjennomført innedugnad i oktober, slik det vanligvis er, på grunn av oppussingen av inngangspartiene.

Trim

Trimrommet er nedslitt etter 40 års bruk, og er ikke så ofte i bruk lenger av sameiets beboere. Styret vil derfor på årsmøtet i 2013 legge frem forslag for oppussing av trimrommet, samt etablering av et apparatrom.

17 seksjoner kjøpte nøkkelkort til trimrommet i 2012.

Tennis

Tennisutvalget ledes av Martin Lund-Iversen. Utvalgets hovedoppgave er å organisere vedlikeholdet av banene, bl. a. gjennom vårens dugnad.

Det ble i 2012 kjøpt 10 tenniskort.

Barne- og ungdomsgruppen

BUG har vært en aktivitet som drives av beboere i SGT på frivillig basis, og som har gitt et tilbud til barn mellom 5 og 12 år.

De som har drevet BUG de siste årene har nå barn som er såpass gamle at de ikke lenger naturlig tilhører BUG-segmentet. Det har derfor ikke vært gjennomført et eneste BUG-arrangement i 2012.

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

Hensikten med BUG har vært å gi barna i terrassehuset et sted hvor de kan bli kjent med hverandre og delta i aktiviteter med trygge rammer. Hovedaktiviteter har vært leking, tegning, spill, dans osv. Det har også vært vanlig med enkel servering, for eksempel vafler og saft.

Vinklubben

Vinklubben startet 9. oktober 2002 og hadde således 10 års-jubileum i 2012. Det har vært avholdt ni møter i året som har gått med forskjellige tema for hvert møte. Klubben har for tiden rundt 18 medlemmer. Vinklubben ønsker nye medlemmer velkommen.

Frivillighetstjenesten

Frivillighetstjenesten ble startet opp i mars 2010. Tre år har gått, og tjenesten fungerer over all forventning. Gruppen har utført ca. 50 oppdrag siste året. Kontaktgruppen, som formidler bistand på forespørsel, har bestått av Borghild Kjølberg, Espen Riise og Gunhild Ullestad.

Det tilbys bistand innenfor skjemavelde, økonomisk assistanse, PC-assistanse, mobiltelefoni, TV, innkjøp, teknisk bistand, luftpump, følge til lege/sykehus, helse, leksehjelp, bønne blomster. Vanligst er spørsmål om bistand til TV- og PC-problemer. Gruppen ønsker ytterligere hjelp knyttet til PC og TV.

Beredskapsgruppen

Beredskapsgruppen gjør en betydelig innsats for sameiet i helger og i helligdager når servicetekniker ikke er til stede. De sparer sameiet for betydelige ekstraavgifter med tanke på brøyting i helgene.

Miljøgruppen

Miljøgruppen er en viktig ressurs for innemiljøet i sameiet. Gruppen innkaller til inne-dugnader for å vaske korridorene. Gruppen har et godt samarbeid med vingruppen, noe som også er med på å trekke folk til innedugnaden.

Kulturgruppen

Kulturgruppen ble etablert våren 2011, og har som mål å invitere beboere jevnlig til å bli med på kulturopplevelse i hovedstadens rike kulturliv. Her kan beboere bli med på nye opplevelser og bli kjent med naboer man ikke visste at man hadde.

Sameiestua

Utleie av sameiestuen har vært på nivå med tidligere år, nærmere bestemt 39 dager og 22 helger i løpet av 2012. Sameiestuen egner seg godt til alle typer selskaper, møter osv. Ekstraustyr som kan disponeres er internett, projektor og stereoanlegg.

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

Sameiets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring** med polisenummer 78148329. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Brannsikkerheten i fellesanleggene er et punkt som servicetekniker følger opp. Han kontrollerer at alle brannslangene i korridorene er hele og ikke forsøkt dratt ut.

I leilighetene må alle beboere selv sørge for røykvarsler og brannslukningsapparat og kontroll av disse.

Brannsikkerhet inngår i SHA (HMS).

SHA (sikkerhet/helse/arbeidsmiljø)

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, - miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Tyveri og innbrudd

Vi har også i denne perioden hatt ubudne gjester i SGT. Men omfanget som er rapportert til styrekontoret er ikke stort.

Se for øvrig eget punkt om sikkerhet i anlegget

Husbråk

Det har vært noen klager, også i denne perioden. Vi har i all hovedsak to typer "husbråk" i anlegget:

Vi har hatt tilfeller av "festbråk" og da har naboene tatt kontakt og ordnet opp med beboer.

Det andre er de som pusser opp. Her må vi bli flinkere til å varsle naboene. Det er ikke nok å varsle bare de som bor på i samme gangen. Vi må varsle alle i samme blokk. Heng opp lapp om oppussing og pigging på oppslagstavlene på hver side av der oppussingen blir utført. Støyen sprer seg utrolig godt i blokker som våre.

A-konto strøm og strømavregning

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

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruket, med fradrag for innbetalt månedlig a-konto. Melding sendes pr. post i månedsskifte februar/mars 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.

Omsorgsbygg

Omsorgsbygg, Oslo kommune, benytter 1. etasje i blokk E. Det planlegges fortsatt å ta arealene i 2. etasje i blokk E i bruk til omsorgsboliger. Lokalene står fortsatt tomme i påvente av pågående saksbehandling av utbyggingsplanene.

Styret har hatt dialog med kommunen. Det har også vært engasjert ekstern juridisk bistand fra OBOS advokatene med tanke på å påse at alle juridiske aspekter blir ivaretatt. Partene (sameiet og Oslo kommune) er i skrivende stund i dialog vedrørende inngåelse av en avtale som rydder opp i juridisk forhold vedrørende utnyttelse av kommunens arealer.

REGULERING AV TOMTEN BAK BLOKK D OG E

Planforslag til politisk behandling

28. februar 2013 sendte Plan- og bygningsetaten (PBE) forslag til detaljregulering for Grefsenkollveien/ Kurveien (Baktomta) til Rådhuset for politisk behandling. Planforslaget viser boliger i 7 etasjer med utnyttelse BRA = 9500 m² (ca 77 boliger), barnehage, ballplass og grøntområder. Atkomst til boligene er fra Grefsenkollveien, til barnehagen fra Kurveien. PBE anbefaler planforslaget (som er utarbeidet i forståelse med SGT).

Forslaget skal først behandles av Byrådsavdeling for byutvikling, dernest Byutviklingskomiteen og til slutt Bystyret (sommeren/ høsten 2013). Da liten del av planen (busstopp i Grefsenkollveien) er i Marka, må vedtak stadfestes av Miljøverndepartementet.

Lang forhistorie

Forslag om å starte en *reguleringsprosess* for eiendommen ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte i januar 2007 (vedtaket gjaldt regulering av eiendommen, ikke salg). Som omtalt i tidligere årsmeldinger har det vært flere runder med kommunen vedrørende ulike alternativ og nye krav til planarbeidet.

Rett før jul i 2010 ble *"endelig" planskisse* sendt Plan- og bygningsetaten – for utlegging til offentlig ettersyn. Forslaget viste blokkbebyggelse avtrappet i høyden i forlengelse av bebyggelsen på Grefseneteren, (samme type mhp. utforming/farge), høyde 7-8 etasjer (ikke høyere enn Grefsenkollveien), ca. 80 boliger og barnehage. Garasjehus under tunet mellom blokkene, kjøreatkomst fra Grefsenkollveien til boligene, fra Kurveien til barnehage samt nødkjøring. En av tennisbanene var beholdt, men flyttet lengst nord i området. Parkbelte beholdt mellom bebyggelsen og Grefsen Terrassehus.

Forslaget ble behandlet i Plan- og bygningsetatens Planforum i august 2011, deretter et avklaringsmøte mellom etaten og SGT, med følgende resultat:

Planen revideres mhp. utforming av bygningsmassen mot syd, flere større leiligheter ønskes (flere barnefamilier) og bedre lysforhold. Betegnelsen "Idrettsplass" ønskes i stedet for "tennisbane" (kan være ballplass eller tennisbane), felles for SGT og Baktomta. Allmennheten må sikres gjennomgang i området. ROS-analyse (risiko- og sikkerhetsanalyse) og landskapsplan må lages. Bussholdeplass og fortau i Grefsenkollveien må tegnes inn, og opparbeides før gjennomføring. Snuplass og manglende fortau mot syd i Kurveien skal opparbeides før gjennomføring.

Planforslaget er bearbeidet i samsvar med ovenstående. Barnehagen har fått bedre lysforhold, det er noe færre småleiligheter, leilighetstallet er redusert til 77 boliger. PBEs krav om at *alle* leiligheter skal ha lys fra min. to sider ble frafalt, gjelder nå 80 % av leilighetene. Det betyr at småleilighetene kan ha ensidig belysning.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn mellom 06.08. og 17.09. 2012. Det innkom 13 bemerkninger til forslaget. Bemerkningene omfatter følgende punkter: Atkomst (beboere i Grefsenkollveien og Kurveien ønsker ikke kjøreatkomst fra "sin" vei), barnehagen (plassering, solforhold), fjernvirkning av bebyggelsen, Markagrensen (ikke problematisk), turveien, ballfeltet, leskur bussholdeplass. På bakgrunn av bemerkningene er planforslag og reguleringsbestemmelser noe justert etter offentlig ettersyn.

Som del av sakspapirene foreligger tinglyst erklæring fra SGT om at allmennheten skal ha rett til ferdsel over eiendommen, via tursti opp til Grefsenkollveien (krav fra PBE).

Konklusjon

Det er styrets oppfatning at planforslaget – slik det nå foreligger – ved gjennomføring vil kunne bli et godt naboskap for Grefsen Terrassehus: Med bebyggelse i samme avstand og utforming som Grefseneteren-blokkene, med et grøntbelte mellom bebyggelsen og våre blokker, med ny tennisbane nord i området og "delt" trafikkløsning.

Tidligere styremedlem Sunniva Jakhelln har vært engasjert av styret for å følge opp reguleringssaken for Grefsenkollveien/ Kurveien (Baktomta) overfor konsulent og offentlige myndigheter.



AVLESNINGSSKJEMA FOR STRØMMÅLER VED EIERSKIFTE

(Bruk STORE bokstaver!)

Boligsameiets navn:	SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS (SNR.: 5487)
NAVN <u>TIDLIGERE</u> EIER(E):	
Ny adresse til den som flytter ut:	
Postnr. / Poststed:	
Telefon dagtid/mobil:	

NAVN PÅ <u>NY</u> EIER(E):		Leilighetsnr:
Adresse:		
E-postadresse:		
Telefon dagtid/mobil:		
Evt. faktura- / tilskriveradresse:		

Dato for avlesning / overtakelse:		
Målerstand el-måler:		(leses av i fellesskap)
<i>Evt. overskudd / til gode beløp etter avregning overføres til selgers kontonummer:</i>		

VIKTIG: Skjema må være OBOS i hende innen 14 dager etter eierskifte. Kjøper/Selger er gjensidig ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottak av avlesningsskjema, tilfaller hele avregningen for til gode/skyldig beløp Kjøper i sin helhet, for hele inneværende år. Vi anbefaler Kjøper/Selger å ta kopi av ferdig utfyllt skjema.

Sted:		Dato:	
Underskrift tidligere seksjonseier(e):		Underskrift ny seksjonseier(e):	

Skjema sendes til:
OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
eller til e-post post@obos.no eller faks 22 86 59 76

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

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo

Postboks 107
1401 Ski

Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim

Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
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.

