

Protokoll til årsmøte 2021 for Sameiet Grefsen Terrassehus

Organisasjonsnummer: 971493658

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 9. juni kl. 20:00 til 16. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 194.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 161

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling

Arve Christensen og Hilde Ståhlbrand

Vedtak

Arve Christensen og Hilde Ståhlbrand

Antall stemmer for vedtak: 160

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Forord

Vedtak

Tas til orientering

Antall stemmer for vedtak: 135

Antall stemmer mot: 10

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-.

Styrets innstilling

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2020/2021 foreslås satt til kr 400.000,-. Beløpet inkluderer normal godtgjørelse for 9 mnd hvor forkortelsen skyldes utsatt årsmøte 2020, kr 308 000,-. Beløpet inkluderer videre et samlet tillegg på kr 92 000,- pga. ekstra belastning på styremedlemmer i forbindelse med flere arbeidskrevende saker i perioden. Dette er i hovedsak knyttet til møtevirksomhet, oppfølging av eksterne ressurser og rådgivning.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-.

Antall stemmer for vedtak: 150

Antall stemmer mot: 11

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Arnt Egil Andreassen Grefsenkollvn 12 B Leil294

Styremedlem Arne Martin Bech Grefsenkollvn 12 C Leil265

Styremedlem John Inge Berg Grefsenkollveien 12 D Leil 151

Styremedlem Robert Gjerde Grefsenkollvn 12 D Leil189

Styremedlem Lars Onstad Grefsenkollvn 12 D Leil188

Varamedlem Simen Gylseth Grefsenkollvn 12 D Leil181

Varamedlem Hege Haaland Grefsenkollveien 12 D Leil 140

Valgkomiteen

Ine-Yasmin Harazi Grefsenkollvn 12 E Leil107

Simen Gylterud Owe Grefsenkollveien 12 A Leil 373

Bjarne Thorleif Schmidt Grefsenkollvn 12 D Leil185

Nina Sundqvist Grefsenkollveien 12 D Leil 186

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsen Terrassehus

Sameiet består av 360 seksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbolig. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet (tjeneste leilighet), trimrom og en sameiestue mm.

Sameiet Grefsen Terrassehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493658, ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune, og har adresse:

Grefsenkollveien 12 BC

Gårds- og bruksnummer : 75/117

Eiendommen er på 37 086 m².

Sameiet eier også eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m²-

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har en servicetekniker i 100 % stilling samt en administrativ leder i 50 % stilling.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets innstilling

Årsregnskap godkjennes, årsrapport tas til orientering.

Vedtak

Årsregnskap godkjennes, årsrapport tas til orientering.

Antall stemmer for vedtak: 157

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Budsjett og valg av revisor 2021

BUDSJETT OG VALG AV REVISOR 2021

a) Budsjett 2021

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Ved utarbeidelse av budsjettet for 2021 var det ikke kjent hvor store kostnader som ville pådras i forbindelse med vedlikehold av betong i garasjeanlegget i 2021. Kostnader knyttet til dette arbeidet er ikke inkludert i budsjettet. Det vises til egen sak om finansiering av vedlikehold av betong.

Sameiet vil i løpet av 2021 ha ferdigstilt utskifting av store heiser og legging av nytt takbelegg. Disse prosjektene er iht. tidligere årsmøtevedtak finansiert gjennom vedlikeholdsfond, som per 2021 vil ha beholdning null, samt låneopptak. Ser man bort fra de ekstraordinære forholdene (utskifting heiser, tak og vedlikehold betong) legges det opp til et budsjett med et årsresultat på ca 2,8 mill. kr. i 2021. I et år uten ekstraordinære prosjekter ville sameiets inntekter ha gitt rom for ordinær drift inkl. nødvendig vedlikehold, betaling av avdrag på gjeld og avsetning til vedlikeholdsfond. Nivået på sameiets felleskostnader anses av styret å være på om lag riktig nivå for å finansiere driften fremover, bortsett fra vedlikehold av betong i garasjeanlegget, som vil kreve låneopptak og derav økning i felleskostnadene.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 800 000,- til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av utskifting store heiser og legging av nytt takbelegg med til sammen 4 000 000,-. Resterende beløp skal dekke prosjektering og forarbeider for betongrehabilitering samt øvrige tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse. Inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Strømprisene har i 2020 vært historisk lave, og mange opplever at kostnadene ligger godt under budsjett. Estimer fra aktuelle leverandører peker mot en økning av energikostnadene i 2021. Basert på dette videreføres de budsjetterte energikostnadene fra 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 140 961,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Lån

Sameiet Grefsen Terrassehus har 2 lån i OBOS Banken til flytende rente på 2,75 % (pr. 1.1.2021).

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Det planlegges å finansiere nye heiser med låneopptak på ytterligere 3 mill. kr. (3 mill. kr. av til sammen 6 mill. kr. er allerede utbetalt), ref. årsmøtevedtak 2019.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Samlet danner dette grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. Det ligger ikke til grunn økning av felleskostnadene i budsjettet for 2021, men det presiseres at en økning må forventes fra sommeren 2021 i forbindelse med igangsetting av betongvedlikehold i garasjeanlegget. Styret gjør oppmerksom på at det fra november 2020 ble inngått ny leieavtale med Læringsverkstedet for en periode på 2 år. Avtalens endrede betingelser medvirket til at det har vært mulig å holde de ordinære felleskostnadene uendret i overgangen fra 2020 til 2021. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er justert i henhold KPI, med en økning på 1,7% fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

b) Valg av revisor 2021

Styret foreslår BDO AS som revisor for 2021.

Styrets innstilling

Budsjett og valg av BDO AS som revisor godkjennes.

Vedtak

Budsjett og valg av BDO AS som revisor godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 154

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Sakene 7 - 13 er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

14. Status betong

Tilbudskonkurransen for betongarbeider, dren og oppussing ble sendt ut 6 mai og det er gjennomført en befaring. Vi ønsker å arrangere en ekstra befaring for å sikre oss at flere aktører vil sende SGT tilbud på jobbene vi ønsker utført innen fristen 16 juni. Omfanget av jobbene har ikke endret seg siden siste informasjonsskriv. En kort beskrivelse av jobbene finner dere vedlagte tilbudsinnbydelse.

Vi har tilbudt entreprenørene å rigge til brakker i nordenden av blokkene, over vaskeplassen og i skråningen ved snuplassen. Mellomlagring av jordmasser i forbindelse med skifte av membranen i parkanlegget vil sannsynligvis bli langs Kjells Aveny. Trærne langs avenyen må sannsynlig fjernes. Det vil også etablere parkeringsplasser på tomte bak blokkene for å sikre at alle for parkert bilen nær boligen sin i anleggsperioden.

Vedtak

Sameiermøtet er informert om saken.

Antall stemmer for vedtak: 122

Antall stemmer mot: 15

Antall blanke stemmer: 57

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Sikkerhetsstillelse vedr. finansiering av betongvedlikehold

Sameiet har per i dag (mai 2021) en fellesgjeld på i underkant av 8 MNOK, og vil i løpet av 2021 øke belåningen med 3 MNOK for å finansiere siste del av utskiftingen av store

heiser. Med dagens nivå på felleskostnadene vil sameiet kunne betjene denne gjelden samt dekke sameiets kostnader til ordinær drift.

Styret skisserte på årsmøtet i august 2020 et nært forestående kostnadsomfang på om lag 50 MNOK til utbedringer av betong og øvrige tiltak. Totalt omfang for vedlikeholdet er ikke avklart. Vi har (mai 2021) satt ut vedlikeholdsarbeidet på anbud. Anbudsprosessen og første del av gjennomføringsperioden vil gi oss mer informasjon om totale kostnader. Styret vil komme tilbake med informasjon til sameierne om dette når vi vet mer.

Kostnadene som følger med utbedringene vil kreve egen finansiering. Sameiet har følgende finansieringsformer tilgjengelig: kontantinnskudd fra eiere og fellesgjeld. Sistnevnte kan når vedlikeholdet er avsluttet gjøres fleksibel ved at eiere gis mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Styrets plan er at sameiet ved oppstart av prosjektet sommeren 2021 etablerer en låneramme som sameiet benytter seg av. Kreditten økes gjennom delutbetalinger i prosjektperioden. Felleskostnadene vil måtte økes fra første låneopptak sommeren 2021 og deretter økes i takt med at vedlikeholdet skrider frem. Vi vil informere om størrelsen på første delutbetaling av lånet og hvordan det vil påvirke felleskostnadene fra sommeren 2021, etter at vi har fått inn tilbud på vedlikeholdstiltakene som skal gjennomføres.

Styret gjennomfører våren 2021 en konkurranse blant banker for å oppnå best mulig betingelser på finansieringen. For å ha rom til å finansiere vedlikeholdet også i tilfelle dette skulle vise seg å bli dyrere enn antatt, har vi forespurt om rammelån på inntil 70 MNOK. Det kan bli aktuelt å dele opp finansieringen i 2-3 mindre lån avhengig av ønsket utbetalingstidspunkt.

Vedlagte tabell viser anslagsvis hvor mye hver leilighetstype blir belastet i månedlige felleskostnader ved et evt. lån på 50 MNOK med 15 års løpetid og 3 % rente, slik det ble skissert på årsmøtet 2020. Dette er kun en illustrasjon på et mulig omfang på lengre sikt. Første økning i felleskostnader sommeren 2021 vil bli mindre enn dette.

Når utbedringene er avsluttet vil styret foreslå at sameierne gis mulighet til å nedbetale sin andel av total fellesgjeld. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, etableres administrasjonsavtale med forretningsfører om fleksibel fellesgjeld ved prosjektets avslutning.

Vedtak

For å oppnå best mulig rentebetingelser i forbindelse med finansieringen fremmer styret forslag om å benytte sameiets eiendeler som baktomt, utleieleilighet og sameiestua som sikkerhet.

Antall stemmer for vedtak: 142

Antall stemmer mot: 9
Antall blanke stemmer: 43
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

16. Vedtektsendring vedr valgkomité

Sameiet har ingen vedtekter som styrer valgkomitéens arbeid.

Etter innspill fra medlem av valgkomitéen, har derfor styret utarbeidet et forslag til vedtekter for valgkomitéens arbeid.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta inn i vedtektene retningslinjer for valgkomitéens arbeid.

Vedtak

Vedtekter for valgkomité i SGT:

Årsmøtet i sameiet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitéens medlemmer er to år. Gjenvalg er mulig. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styremedlemmer som er godt kvalifiserte, engasjerte og kompletterende i forhold til styrets oppgaver. Komitéen skal intervjuer aktuelle kandidater for neste styre og jobbe for å komme i kontakt med kandidater som på lengre sikt kan være aktuelle for styrearbeid.

Komitéen skal så langt som mulig søke å få til en rimelig kjønnsfordeling i styret. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen samtidig som de sitter i styret. Bare seksjonseiere i SGT kan foreslås som medlemmer i valgkomitéen.

Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg styrevervet.

Styret foreslår medlemmer til valgkomitéen, men årsmøtet står fritt til å foreslå andre kandidater.

Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende senest 6 uker før ordinært årsmøte, eventuelt etter avtale med styret.

Antall stemmer for vedtak: 142
Antall stemmer mot: 4
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

17. Valg av valgkomité

Under forutsetning av sak 14 - Vedtektsendring vedr valgkomité - blir vedtatt, skal det på dette årsmøte velges tre medlemmer til valgkomitéen.

Valgkomiteen for inneværende periode har bestått av fire medlemmer.

Bare tre av disse ønsker å være med videre. Disse tre forslås dermed valgt for en ny periode.

Styrets innstilling

Styret innstiller følgende tre personer til valgkomiteén - to menn og én kvinne - for perioden 2021-2023:

Ine Harazi

Simen Gylterud Owe

Bjarne Schmidt

Vedtak

Iné Harazi, Simen Gylterud Owe og Bjarne Schmidt velges til medlemmer av valgkomiteen.

Antall stemmer for vedtak: 135

Antall stemmer mot: 9

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valg av styremedlemmer

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

Styreleder:

Arnt Egil Andreassen (2020-2021) På valg

Styremedlemmer:

Lars Onstad (2019-2021) På valg

Robert Gjerde (2020-2022) Ikke på valg

Arne Bech (2020-2022) Ikke på valg

John Inge Berg (2022) Ikke på valg

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2019-2021) På valg

Hege Haaland (2020-2022) Ønsker å fratre

I år er det styreleder, ett styremedlem og 2 varamedlemmer som skal velges.

Valgkomiteen har gjennomført grundige intervjuer med alle styrets medlemmer.

I intervjuene har valgkomiteen stilt spørsmål om samarbeidet i styret, prioritering, beslutningsprosesser, arbeidsfordeling, fremdriften i viktige saker, om det er mange protokolltilførsler osv.

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

Valgkomiteens inntrykk er at sameiet har et velfungerende og kompetent styre.

Det skal ikke være noen automatikk i at styreleder eller styremedlemmer som tar gjenvalg innstilles, men samtidig er det ingen grunn til å skifte ut styreleder eller styremedlemmer i et styre som fungerer godt. Dette gjelder spesielt i en periode med gjennomføringen av det største vedlikeholdsprosjektet i sameiets historie.

Styreleder, styremedlem og et varamedlem innstilles til gjenvalg.

Vi oppfordrer sameiere og spesielt kvinner med interesse for å ta del i sameiets ulike ansvarsområder og styrearbeid, å ta kontakt med valgkomiteen med tanke på neste års valg.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Styreleder Arnt Egil Andreassen gjenvelges

Styremedlem:

Styremedlem Lars Onstad gjenvelges

Varamedlemmer:

Varamedlem Simen Gylseth gjenvelges

Siden varamedlem Hege Haaland ønsker å fratre sin valgperiode velges Benedicte Grande Arntzen for perioden 2021-2022.

Arntzen er utdannet i matteknologi ved NTNU og har vært med å bygge opp Musti (dyrebutikkjede) til en bedrift med over 250 ansatte og en omsetning på ca 400 mill.

Resyme og innstilling

Hvis valgkomiteens innstilling blir godkjent blir styret som følger:

Styreleder:

Arnt Egil Andreassen (2021-2022)

Styremedlemmer:

Lars Onstad (2021-2023)

Robert Gjerde (2020-2022)

John Inge Berg (2020-2022)

Arne Bech (2020-2022)

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2021-2023)

Benedicte Grande Arntzen (2021-2022)

Valgkomiteen har bestått av:

Ine-Yasmin Harazi, Nina Sundqvist, Simen Gylterud Owe og Bjarne Th. Schmidt

Vår innstilling er enstemmig.

Oslo 26.04.2021

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Arnt Egil Andreassen (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Onstad (133 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Onstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Benedicte Grande Arntzen (139 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Benedicte Grande Arntzen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Arnt Egil Andreassen /s/

Protokollvitne: Arve Christensen /s/

Protokollvitne: Hilde Ståhlbrand /s/