



# Sameiermøte 2016

- 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
- anvisa 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/sameiermøte/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/sameiermøtet/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/sameiermøtet/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 27. april 2016**

Møtet starter presis kl. 18.30.

Registrering fra kl. 18.00.

Sted: Sameiestua

Innkallingen inneholder bl.a. sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 2016

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus avholdes  
onsdag 27. april 2016 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) Godkjennes navneregistreringen som stemmeberettiget for fremmøte?
- e) Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen samt et tellekorps

## 2. ÅRSBERETNING FOR 2015

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## 4. GODTGJØRELSE

- a) Godtgjørelse til styret

## 5. BUDSJETT FOR 2016

## 6. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

- a) Personale
- b) Prosjekter 2015
- c) Pågående prosjekter 2016
- d) Vedlikeholdsplan
- e) Andre tjenester/fasiliteter
- f) Informasjon og beboerkontakt
- g) Aktiviteter
- h) Diverse

## 7. FORSLAG TIL SAMEIERMØTET

- a) Forslag fra styret, valg av internett/tv-leverandør
- b) Forslag fra styret, ansettelse av renholder med 60 % stilling
- c) Forslag fra styret, nytt sykkelkur ved Sandtakveien
- d) Forslag fra styret, oppgradering med HC-tilgjengelig WC i Sameiestua
- e) Forslag fra Ellen Dybdal seksjon 137, Marianne Sundby seksjon 158 og Hanna Tronrud seksjon 212, 1 – felling av trær, Kjells aveny
- f) Forslag fra Ellen Dybdal seksjon 137, Marianne Sundby seksjon 158 og Hanna Tronrud seksjon 212, 2 – beskjæring av trær på baksiden av blokkene

## 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 (begge på valg)
- d) Valg av valgkomité

Oslo, 13. april 2016

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Simen Gylseth /S/

Arne Martin Bech /S/

Even Granli Jokstad /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

## 2 ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### Styret

Leder	Victoria Sparrman	2015 – 2016
Styremedlem	Simen Gylseth	2015 – 2017
Styremedlem	Arne Bech	2015 – 2017
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 blitt avholdt 14 ordinære styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført 7 kontraktsmøter og 5 oppfølgingsmøter 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 360 boligseksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbygg. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet (tjenesteleilighet), 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:

Grefsenkollveien 12 B/C  
0490 Oslo

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

Eiendommen er på 37 086 m<sup>2</sup>.

Sameiet eier også eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m<sup>2</sup>.

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 2015

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

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 2015 er satt opp under denne forutsetning.

#### Inntekter

Inntektene i 2015 var til sammen kr 13 336 834 mot budsjett 11 664 896.

##### ***Vesentlige inntektsavvik fra budsjettet skyldes i hovedsak:***

- Innbetalinger fra seksjonseiere som ønsket ny inngangsdør i forbindelse med oppussing av korridorene. Tilsvarende beløp er kostnadsført under Drift og Vedlikehold.
- Omsorgsbygg overdragelse av areal kr 360 000.

Se note 3 for detaljer.

#### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var på kr 15 912 562 mot budsjett kr 15 313 421.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 7 292 000, mens regnskapet viser kr 8 674 711.

##### ***Vesentlige kostnadsavvik fra budsjettet skyldes i hovedsak:***

- Inngangsdører kr 766 269, ref. ovenstående punkt om avvik inntekter.
- Tilbakebetaling fra vann og avløpsetaten. Se note 9 og 11

#### Resultat

Årets resultat på kr -2 743 461 foreslås overført til egenkapital (udekket tap).

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

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. 31.12.2015 er kr 2 191 506.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus, som viser et underskudd på kr 2 743 461. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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 dekning av tap 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2016

BDO AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Merete O. Sandsnes'.

Merete O. Sandsnes  
Statsautorisert revisor

### 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 232 704	9 804 847	10 226 000	11 567 000
Vedlikeholdsfond		1 007 232	1 007 232	1 007 232	1 007 232
Sparing, lån 2013		191 664	383 328	191 664	0
El-bil oppgradering		399 624	0	0	300 000
Andre inntekter	3	1 505 610	1 220 375	220 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 336 834</b>	<b>12 415 782</b>	<b>11 644 896</b>	<b>13 174 232</b>

#### DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-1 182 376	-1 027 707	-1 215 000	-1 250 000
Styrehonorar	5	-366 000	-430 000	-366 000	-360 000
Avskrivninger	13	-143 829	-143 829	-103 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-37 918	-27 615	-24 000	-40 000
Andre honorarer		-50 000	0	-59 000	0
Forretningsførerhonorar		-360 923	-349 590	-360 000	-375 000
Konsulenthonorar	7	-58 652	-82 020	-100 000	-200 000
Kontingenter		0	-150	0	0
Drift og vedlikehold	8	-8 674 711	-2 695 102	-7 292 000	-3 043 000
Forsikringer		-553 976	-811 512	-560 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 296 596	-1 519 857	-1 827 921	-1 800 000
Energi/fyring		-751 056	-677 012	-850 000	-850 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 359 972	-1 282 636	-1 352 012	-1 445 214
Andre driftskostnader	10	-1 076 554	-1 074 047	-1 204 488	-1 202 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 912 562</b>	<b>-10 121 077</b>	<b>-15 313 421</b>	<b>-11 315 714</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 575 728</b>	<b>2 294 705</b>	<b>-3 668 525</b>	<b>1 858 518</b>
-----------------------	--	-------------------	------------------	-------------------	------------------

#### FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	229 593	293 731	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-397 326	-485 704	-486 000	-486 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-167 733</b>	<b>-191 974</b>	<b>-436 000</b>	<b>-436 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 743 461</b>	<b>2 102 732</b>	<b>-4 104 525</b>	<b>1 422 518</b>
--------------------	--	-------------------	------------------	-------------------	------------------

#### Overføringer:

Til vedlikeholdsfond	30 895	1 166 912		
Fra vedlikeholdsfond	-6 342 894			
Reduksjon udekket tap	3 568 538	935 820		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	399 255	543 084
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>399 255</b>	<b>543 084</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		19 991	21 176
Kundefordringer		827	48 045
Kortsiktige fordringer	14	771 823	1 452 951
Driftskonto OBOS-banken		2 744 834	650 218
Skattetrekk OBOS-banken		41 589	0
Bedriftskonto i DNB		427 385	571 277
Sparekonto OBOS-banken		1 016 651	497 554
Sparekonto OBOS-banken II		30 897	6 342 896
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 053 996</b>	<b>9 584 117</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 453 251</b>	<b>10 127 201</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-7 734 733	-11 303 271
Vedlikeholdsfond		30 897	6 342 896
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 703 836</b>	<b>-4 960 375</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 294 598	10 958 511
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 294 598</b>	<b>10 958 511</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		617 543	671 382
Leverandørgjeld		1 467 143	2 914 171
Skyldig til offentlige myndigheter	17	92 803	98 219
Påløpte renter		1 580	2 522
Energiavregning	18	575 385	366 001
Annen kortsiktig gjeld	19	108 036	76 771
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 862 490</b>	<b>4 129 065</b>

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 453 251	10 127 201
Pantstillelse	20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2016.

STYRET FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Victoria Sparrman/S/

Arnt Egil Andreassen/S/

Arne Martin Bech/S/

Simen Gylseth/S/

Even Granli Jokstad/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser om 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**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 687 724
Felleskostnader Læringsverkstedet AS	245 848
Kabel-TV	1 329 012
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 262 584</b>

**REDUKSJON FOR TOMME LEIEFORHOLD**

Utleieleilighet, felleskost 2015	-29 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 232 704</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger		34 785
Utleie av sameiestua		36 843
Vask av sameiestua		2 220
Brannslukkere		3 017
Dugnadsgebyr		45 450
Erstatning knust rute		6 333
Leie av gymsal		4 200
Reskontrokorrigeringer		283
Oppgjør for kreditnota		1 746
Læringsverkstedet AS, ref. andel kostnader		5 650
Ref. malingsarbeid		4 100
Nøkkelsalg		9 042
Ringeklokker		28 800
Telenor		14 350
Teliasonera		16 631
Tennis		7 250
Trimrom		117 580
Leie utleieleilighet		65 431
Nye inngangsdører		751 397
Oslo KF Omsorgsbygg, overdragelse av areal	360 000	
Oslo KF Omsorgsbygg, fradrag for leie av areal i 2014	-9 500	350 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>		<b>1 505 610</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-732 102
Overtid	-71 410
Påløpte feriepenger	-102 036
Arbeidsgiveravgift	-197 888
Pensjonskostnader	-75 927
Yrkesskadeforsikring	-2 014
Arbeidsklær	-999
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 182 376</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 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 2014/2015, og er på kr 366 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 27 813, jf. note 10.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 918 for 2014 og 2015.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 188
Oslo Museum	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-11 875
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 026
Ber Verdivurdering AS	-26 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 652</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****REHABILITERING AV KORRIDORER:**

Hovedentreprenør, Malermester Buer AS	-7 029 567
Folldal Stempel AS, dørskilt	-224 640
Andre kostnader (fototapet)	-32 263
Byggmester Lasse Doksrød, lister og inspeksjonsluker	-69 390
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 355 860</b>

Drift/vedlikehold bygninger	-363 868
Drift/vedlikehold VVS	-75 522
Drift/vedlikehold elektro	-237 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 412
Drift/vedlikehold heisanlegg	-325 826
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 450
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 325
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 535
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 233
Egenandel forsikring	-13 931
Kostnader dugnad	-1 452
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 674 711</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift 2015	-1 460 620
Feieavgift 2015	-908
Renovasjonsavgift 2015	-307 921
Tilbakebetalt vannavgift fra 2002 til og med 2014	472 853
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 296 596</b>



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 125
Verktøy og redskaper	-13 052
Telefon-/kontormaskiner	-9 554
Driftsmateriell	-19 688
Lyspærer og sikringer	-20 263
Vaktmestertjenester	-86 450
Renhold ved firmaer	-575 345
Andre fremmede tjenester	-9 533
Kontor- og datarekvisita	-37 415
Trykksaker	-23 169
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 813
Andre kontorkostnader	-9 487
Telefon/bredbånd	-17 314
Telefon, annet	-25 156
Porto	-16 562
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 844
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 199
Bilgodtgjørelse	-4 815
Reisekostnader	-470
Gaver	-1 790
Bank- og kortgebyr	-11 196
Velferds kostnader	-71 215
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 076 554</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 948
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 546
Renter av konto i DNB	495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 061
Oslo Kemnerkontor, renter v/tilbakebet. kommunale avgifter 2002-2014	175 543
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>229 593</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån	-381 818
OBOS-banken, termingebyr lån	-600
Renter på leverandørgjeld	-13 289
Andre rentekostnader	-1 619
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-397 326</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet tidligere	-40 179	
Avskrevet i år	-40 179	
		200 892
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-423 536	
Avskrevet i år	-103 650	
		198 362
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>399 255</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-143 829</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse vaktmester	2 000
Håndkasse styrekontor	10 319
LOS, til gode v/årsavregning strøm 2015	155 318
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	604 186
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>771 823</b>

**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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008

-14 600 000

Nedbetalt tidligere

3 641 489

Nedbetalt i år

663 913

---

-10 294 598**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

---

**-10 294 598****NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-41 589

Skyldig arbeidsgiveravgift

-51 214

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

---

**-92 803****NOTE: 18****ENERGI AVREGNING****STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Kostnad elektrisk energi

2 949 495

Forskuddsinnbetalinger à konto fra sameierne

-3 524 880

**SUM ENERGI AVREGNING**

---

**-575 385**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-102 036

Depositum for leie av sameiestua

-6 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

---

**-108 036****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr. 10 294 598 sikret ved pant i sameiets eiendom

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

## 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2015/2016 foreslås satt til kr 360 000 i henhold til budsjett for 2016.

## 5 BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Drift og vedlikehold

Under dette punktet kommer de fleste av styrets prioriterte prosjekter. For året 2016 har styret lagt inn til

Etablering av infrastruktur til elbil lading	700 000,-
Forskuttering av private komponenter el bil lading	100 000,-
Service hovedtavler elektrisitet	100 000,-
Etablering av ny web side	100 000,-
Reasfaltering	300 000,-
Maling av bakvegg i garasjeanlegg (vestvegg)	100 000,-
Oppgradering av overflater i heiser	50 000,-
Innkjøp av renholdsmaskin	80 000,-

Se ellers styrets forslag punkt 7. Sum ut over dette er regulær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften reduseres med 2 %, mens renovasjonsavgiften økes med 7 %.

### Energikostnader

Energikostnadene i budsjett 2016 er økt noe ift. Regnskap 2015. Grunnen til det er at vi ønsker å sikre oss mot eventuelle svingninger i både temperatur og strømpris.

### Forsikring

Sameiet er forsikret hos Berkley/ Profinans med en årspremie på 0,6 mill. Ny avtale er inngått med virkning fra 1.1.2016. Forsikringen er nå oppdatert med skadedyrforsikring

### Canal digital

Bindingstiden for den nåværende kabel- og bredbåndsavtalen med Canal Digital utløp i februar 2016. Styret har på bakgrunn av dette vært i forhandlinger med ulike leverandører av kabel tv/bredbånd for tegning av ny avtale. Se styrets forslag. Pris på ny leverandør vil bli om lag på dagens nivå.

### 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 2016.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2016.

### Kommentar til årsresultatet

Det positive årsresultatet vil benyttes til overføring til vedlikeholdsfond og betaling av avdrag på lån. Dette utgjør ca kr. 1 400 000,-

Oslo, 13. april 2016

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Simen Gylseth /S/

Arne Martin Bech /S/

Even Granli Jokstad /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

## 6 ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Vi har vært gjennom et år med gjennomføring av flere store vedlikeholdsprosjekter. I løpet av det siste året ønsker vi spesielt å framheve slutføringen av korridorprosjektet, etablering av infrastruktur for elbil lading og ny website. Styret mener at gjennomføringen av disse prosjektene vil heve standarden av vårt sameie og lette kommunikasjonen med beboerne. Dette er også trolig med på å øke verdien på hver enkelt seksjon. Vi vil også vise at vi har fått takst på baktomten.

### a) Personale

#### **Styrekontoret**

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og er betjent av administrativ leder Elsebeth Bache. Kontoret er åpent tirsdager og torsdager mellom kl. 12-15 og onsdager mellom kl. 16-18. Styrekontoret har telefon 400 16 445 og e-post: [styrekontor@grefsenterrassehus.no](mailto:styrekontor@grefsenterrassehus.no).

Se sameiets hjemmeside på [www.grefsenterrassehus.no](http://www.grefsenterrassehus.no) for ytterligere informasjon.

#### **Vaktmestertjeneste**

Servicetekniker Jon Arild Sæther ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet. Normal 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 via e-post [jonarild@live.no](mailto:jonarild@live.no) eller [styrekontor@grefsenterrassehus.no](mailto:styrekontor@grefsenterrassehus.no).

### b) Prosjekter 2015

#### ***Økonomirelaterte prosjekter***

##### **Forsikring oppdatering - ny skadedyrforsikring**

Sameiet har nå tegnet en skadedyrforsikring, som omfatter samtlige seksjoner og fellesarealer. Legg merke til at denne også gjelder for veggedyr. Se nærmere omtale under punkt e.

##### **Refusjon kommunale avgifter**

Sameiet fikk tilbakebetalt 650 000 kr av Vann- og avløpsetaten. Årsaken var at vi hadde blitt fakturert på et større areal enn det vi faktisk innehar for perioden 2002-2014. Arealet vann og avløpsetaten nå har registrert er korrigert.

##### **Husleieøkning**

Husleien ble justert i 2016 for å dekke bl.a. økte kommunale kostnader. I tillegg er husleien midlertidig økt i siste halvdel av 2015 og første halvår av 2016 som følge av etablering av infrastruktur for elbil lading i garasjeanlegget. Se nærmere omtale under budsjett 2016.

#### ***Prosjekter i uteområder***

##### **Sykkelservicestasjon**

Som et tiltak for sameiets mange syklist, samt for å motivere enda flere til å benytte sykkel som fremkomstmiddel har styret investert i en sykkelservicestasjon av typen Bikefix Deluxe. Stasjonen er utstyrt med oppheng for sykkel, ni av de vanligste verktøyene for sykkel, samt en solid sykkelpumpe med trykkmåler. Servicestasjonen kommer også med en QR-kode som man kan skanne med en smarttelefon for å få nyttige servicetips og veiledning i bruk av verktøyene og stasjonen forøvrig. Stasjonen er montert i bilvaskehallen ved nordporten.

## **Tennisbanene**

Tennisbanene var i dårligere forfatning i 2015. Det gjelder særskilt en stadig mer invaderende grønske, men også for liten innsats på linjer og banedekke for øvrig. En moderat økning i dugnadsinnsatsen vil imidlertid kunne gi vesentlige forbedringer. Styret oppfordrer beboere som er interessert i tennis å ta kontakt med styrekontoret for å hjelpe til med dugnadsarbeidet.

## **Lekeplasskontroll**

Styret tok initiativ til at OBOS prosjekt i august foretok en kontroll av lekeplassen i sameiet. Rapporten beskriver en lekeplass som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet. Servicetekniker har fulgt opp de marginale avvikene som ble beskrevet. Det gjenstår kun en mindre sjekk i fundamentet på klatrestativet. Sjekken blir utført, når frosten forsvinner.

## **Ny selvlukkende bom bak A-blokka**

Etter at den gamle bommen bak A-blokka ble påkjørt og ødelagt av entreprenør i forbindelse med utbygging av barnehage i nr. 16, er det nå montert opp en ny selvlukkende bom. Denne kan åpnes ved at man går ut og skyver den opp, for så at den automatisk går igjen etter 20-30 sekunder. På den måten unngår vi at vaktmester stadig må låse opp bommen for at vareleveringer og flyttebiler skal kunne komme frem på baksiden. Styret fikk delvis innfridd krav om erstatning som dekket fundamentet til ny bom. Styret har nå fått beskjed om at trafikken er betydelig redusert som følge av at bommen kom opp igjen.

## **Flishugger**

Vi har store utearealer, og det har i lengre tid vært ønske om å fjerne uønsket tilvekst av trær og busker. Fjerning av dette har vært tidkrevende, og styret besluttet i høst å kjøpe inn en flishugger. Den er allerede godt brukt til å fjerne gamle juletrær mv. Den vil også bli flittig brukt på årets dugnader.

## **Kontrakt med Gartnerinnen Elgethun**

Styret var godt fornøyd med jobben som utføres i grøntanlegget av Gartnerinnen Elgethun. Vi inngikk en ny 3 års driftsavtale med firmaet i høst.

## **Maling av vinduer på øst- og vestfasaden**

Etter noen runder med purringer ble endelig alle vinduer ferdig malt i hvit farge i 2015. Flott innsats av alle sammen.

## **Terrassegulv**

Det ble i 2015 gjennomført 3 stk terrasse-rehabiliteringer. Beboere som ønsker å rehabilitere terrassen og legge nytt dekke bes om å kontakte styrekontoret eller vaktmester for å få registrert dette. Vår forrige entreprenør hadde ikke tilstrekkelig godkjenning for å gjennomføre terrasserehabiliteringen. Styret innhente tilbud fra tre entreprenører og Drogseth kom best ut. De gjennomførte i høst tre rehabiliteringer til om lag samme pris som tidligere.

## **Prosjekter i inneområder**

### **Korridorprosjektet**

Korridorprosjektet ble i hovedtrekk ferdig i juni 2015. Det har vært gjennomført suppleringsarbeider i løpet av høsten:

- Ferdigstille fototapet i inngangspartier/korridorer
- Henge opp nye skilt i korridorene, til erstatning for gamle blå
- Følge opp avvik i forbindelse med utførelsen

Det som gjenstår i skrivende stund er «dekormaling» av hvite lokk på fototapet – der vi venter på at Buers spesialist. Styret håper på at dette blir ferdig i løpet av våren 2016.

Slutføringen av kontrakten har latt vente på seg; da vi til nå ikke har vært fornøyd med sluttdokumentasjon for elektroarbeidene. Vi har krevd at det ble gjennomført en uavhengig kontroll av utførte elektroarbeider, og vi mottok en «Nemco» -rapport på dette arbeidet i januar. Denne avdekket at vi måtte bytte bl.a. el-kabler til frittstående spotter og legge disse i kabelkanaler. Dette er utført for entreprenørens regning.

## Prosjektreknskap for korridorene

Styret har utarbeidet et prosjektreknskap for hele oppgraderingen av korridorene. Dette inkluderer ikke bare oppgraderingen i henhold til sameievedtaket, men også tidligere inngåtte prosjekter som fliser i 1. etg. og oppgradering av inngangspartiene til å få samme glatte flate og like farger som korridorene for øvrig.

### Oppussing ihht vedtak på ekstraordinært sameiemøte 2014:

• Sluttoppgjør med Malermester Buer ihht kontrakt	5 961 309,-
• Rettigheter for foto til veggtapet	12 000,-
• Doksred- terskellister under dører	41 635,-
<u>Sum</u>	<u>6 014 944,-</u>

### Arbeider bestilt/utført før des- 2014:

• Fliser i 4 inngangspartier i 1. etg	248 500,-
• Prøveprosjekt for gangoppussing maling/lyskasse ++	90 750,-
• Elektroarbeider prøveprosjekt	12 000,-
<u>Sum</u>	<u>351 250,-</u>

### Bestilte tilleggsarbeider:

• Oppgradering av inngangspartier + møterom 1. etg – lik standard Samt opprydding av skjemmende ledningsføringer for el/kabler	191 113,-
• Nye ringeklokker / navneskilt inkl, montering (eget sameievedtak i 2015)	347 190,-
• Nye informasjonsskilt i gangene	21 288,-
<u>Sum</u>	<u>559 591,-</u>

I tillegg gjenstår det heisarbeider for å fullføre oppgraderingen av alle felles områder innendørs. Dette arbeidet vil koste om lag kr 50.000,-. Se nærmere omtale under pågående prosjekter (pkt. c). Den samlede oppgraderingen av korridorene anslås til kr 6 925 785,-

## Skilting i sameiet

### Ringepaneler

Etter vedtaket på fjorårets sameiermøte om etablering av en felles standard for ringepaneler ved leilighetene fikk alle leiligheter i løpet av høsten nye paneler. Pga komplikasjoner knyttet til avinstalleringen av de gamle ringeknappene var det endel av de nye panelene som ikke fungerte etter montering. Disse skal nå være reparert. Hvis noen fortsatt har problemer med ringeknappene bes de ta kontakt med styrekontoret.

En felles standard for ringepaneler innebærer at utskifting av navn eller ringepaneler foretas ved bestilling via styrekontor. Vi oppfordrer beboere som har teipet opp navn på panelet om å ta kontakt med styrekontoret. Videre ber vi om at andre ringeknapper ved siden av panelet fjernes da de ikke er tillatt. Kontakt styrekontoret for å få ringeknapp i henhold til sameiets standard. Dersom sameiere ønsker montert trådløst system må de ta kontakt med styrekontoret for anbefalt løsning.

### Skilt i reposer

I forbindelse med oppussingen ønsket styret å bytte ut de gamle metallskiltene i reposene. Nye og mer moderne skilt i samme stil som ringepanelene på leilighetene ble montert vinteren 2016.

## Brannkontroll

Styret fikk en oppdatert brannvernsrapport i høst. Kontroll ble gjennomført i 245 leiligheter mot 309 i 2014. Vi har fått en bedre karakter sammenliknet med fjoråret, som følge av nye brannslukningsapparat i korridorer og skilting av nødutganger. Karakteren trekkes imidlertid fortsatt ned av at folk hensetter ting i korridorene. Styret vil igjen oppfordre om at det ikke plasseres gjenstander i korridorene.

## Rensing av husets felles ventilasjonsanlegg

Styret har fått gjennomført en kontroll av husets felles ventilasjonsanlegg. Befaringen har avdekket at kanalene bør renses i løpet av et 5-10 års perspektiv. Likevel må man kunne si at ventilasjonsanlegget fungerer tilfredsstillende, gitt den lange brukstiden og at kanalene ikke har vært rensset tidligere.



### **Kaba låsesystem**

Styret er stadig i kontakt med Kaba for å forbedre det nye låsesystemet. Endel beboere klaget over at funksjonaliteten på brikkeleserne i U., 1. og 2. etg. var ustabile. Alle disse leserne er nå byttet ut med en ny og bedre type. Tilbakemeldingene så langt tilsier at disse fungerer bra etter utbedring. Lås på nordporten fungerer ikke optimalt og vil bli skiftet innen kort tid.

### **Renhold**

Styret undersøker mulighetene for å gå til innkjøp av en rengjøringsmaskin/teppebankemaskin. Vi vil også se på mulighetene for hvordan renholdet skal utføres i framtiden. Se nærmere omtale under pkt. 7 – Styrets forslag til sameiermøtet.

### **Canal digital**

Avtalen med Canal Digital utløper i løpet av 2016. Styret har i løpet av våren utredet de forskjellige mulighetene som finnes. Se nærmere omtale under pkt. 7 – Styrets forslag til sameiermøtet.

## ***Prosjekter i utleierom/fellesfasiliteter***

### **Gamle styrekontoret**

Det gamle styrekontoret har fått ny overflatebehandling. Veggene har fått samme finish som korridorene. Veggene er helsparklet og gulvet har fått teppefliser som i korridorene. Rommet er nå egnet som møtelokale og kan benyttes av beboere i sameiet. Ta kontakt med styrekontoret for avtale.

### **Trimrommet – støydemping og nytt utstyr**

Etter flere klager på støy fra trimrommet ble det før årsskiftet besluttet å legge heldekkende dempende gulv i hele styrkerommet og støydempende matter under tredemøllene. Tilbakemeldingene til styret tilsier at støyproblematikken har blitt betydelig bedre. Vi henstiller allikevel alle som bruker trimrommet om å behandle vektene varsomt og tenke på naboelighetene. Av samme årsak ble nedtrekksapparatet flyttet fra bærende betongvegg til gipsvegg midt i rommet. Før gulv var etablert ble denne midlertidig flyttet ut av lokalet.

Bordtennisbordene var i så dårlig stand at styret så seg nødt til å erstatte disse med et nytt og bedre bord.

Det er også bestilt noe småutstyr etter ønske fra flere beboere, deriblant en olympisk ez-stang, balanseball og treningshjul.

## **c) Pågående prosjekter**

### **Etablering av infrastruktur for el bil lading**

Med bakgrunn i sameievedtak 2014 og 2015 om å etablere infrastruktur for elbil lading har styret i samarbeid med el. konsulent Foyn AS utarbeidet en prosjektskisse som ble sendt til 5 entreprenører. 3 av disse leverte tilbud med de vilkårene vi ønsket. Etter nøye vurdering av tilbudene ble entreprenør DE elektro AS valgt til å utføre arbeidet. Arbeidet har estimert ferdigstillelse før sommeren 2016 og vil holde seg innenfor gitt budsjettamme.

Etablering av infrastruktur for elbil lading er prosjektets første prioritet med mulighet for seksjonseiere til å knytte seg til strømmettet. Dette innebærer 8 underfordelere trukket fra 4 hovedtavlerom. Ved etablering av anlegget vil beboere kunne etablere ladeplasser på sin seksjons plass etter bestilling fra styrekontoret. Pris for etablering av ladeplass er nå kr 25 000 inkl. mva og inkluderer sikring, jordfeilbryter, måler, trekking av kabler og ladestasjon. Ladestasjonene blir levert med typen Mode 3 type 1 eller 2 av produsent Salto. Ladeeffekten vil bli 3,6kW. Ved å benytte samme produsent på ladestasjoner vil man kunne knytte det til et styringsanlegg i fremtiden hvis det blir behov for det.

Videre går vi inn på en utbyggingsavtale med entreprenør slik at tilbudet kan utvides i takt med etterspørselen fra beboerne. Noen bilforhandlere tilbyr etablering av ladestasjon i kampanjer ved elbil salg. Etablering av disse og bestilling av andre ladestasjoner i fremtiden må skje gjennom avtale med styret.

Av brannvern hensyn har styret valgt å ikke tilby støpsel for bruk av motorvarmer.

### **Felles brannvarslingsanlegg**

Styret har mottatt et tilbud på felles brannvarslingsanlegg. Imidlertid viser kostnaden at vi må hente inn flere tilbud. Styret har dermed benyttet konsulent Nordvern for å utarbeide en prosjektbeskrivelse av felles brannvarslingsanlegg. Styret regner med å motta tilbud fra flere entreprenører i nær framtid. Prosjektet ble nærmere beskrevet i årsberetningen i fjor og er i samsvar med sameiemøtetets vedtak om å utrede dette nærmere.

Enkelte leverandører av TV og nett-tjenester tilbyr også integrert system for brannvarsling som pakkelsning. Dette må utredes nærmere som et alternativ gjennom ny forhandling av TV/Nett avtalen.

### **Heisene**

Vi har sett på mulighetene for å få fototapet på veggpaneler (der det er blå/lilla stoff i dag) samt å male taket og olje treverket. Arbeidet ventes å kunne gjennomføres høst 2016.

### **Sykkelbod**

Styret ønsker å etablere en ny sykkelbod mellom lekeplassen og Sandtakveien, Se nærmere omtale under pkt. 7 – Styrets forslag til sameiermøtet.

### **Ny webside**

Da forrige årsberetning ble skrevet var intensjonen å lansere en ny webside i løpet av høsten 2015. Men arbeidet med å konvertere 13 års webside-innhold inn i et nytt design med ny funksjonalitet viste seg mere tidkrevende og omfattende enn først antatt. Pga. stor arbeidsmengde knyttet til bl.a. korridorprosjektet og andre mere presserende oppgaver utover høsten, ble avtale med webdesigner inngått først i januar 2016.

Styret har inngått en avtale med ENK Øyvind H Svenkerud for å etablere ny webside. Se budsjett for antatte omkostninger. Websiden skal ferdigstilles i løpet av våren. Websiden vil i framtiden bli driftet av vår administrative leder.

## **d) Vedlikeholdsplan**

Styret har hentet inn noen tilbud på enkelte av prosjektene. Disse er opplistet under. Budsjettet for inneværende år, går imidlertid til ny webside, vedlikehold av heiser og ny asfalt. I 2016/2017 ønsker styret på å få byggemeldt et sykkelkur. Se nærmere omtale under pkt. 7 - Styrets forslag til sameiermøtet. Videre har styret utsatt å få en helhetlig tilstandsrapport, fordi vi allerede nå har oversikt over prosjekter som må gjennomføres. Styret har også mottatt henvendelser om bruk av taket (takterrasser, solceller mv). Styret utreder dette til neste år.

### **Ytterligere tiltak innen 5 år – ikke prioritert rekkefølge:**

- 1) Oppgradering og universell utforming av Sameiestua
- 2) Uttynning i skogsvegetasjon på baksiden av blokkene
- 3) Oppgradering av brannsikkerhetsløsninger (utredes)
- 4) Nytt takbelegg (takprosjektet – må tas når lekkasjer oppstår – totalt ca. 1 mill. kr per tak.)
- 5) Utvidelse av sykkelkur / sykkelparkering – nye sykkelkur – lademulighet for el-sykkel. Bedret sikkerhet. Dagens kapasitet er sprengt. Ifølge Oslo kommunes målsetting skal antall transportsyklister mangedobles.
- 6) Teknisk tilstandsrapport for bygningsmassen
- 7) Calliganlegg – nytt anlegg med videoløsning – ca. 1 mill. kr.
- 8) Digital opptegning av sameiets bygningsmasse/tekniske anlegg (tegninger av bygg finnes kun som A1-papirkopier)
- 9) Male bakvegg i garasjen – kr 100.000
- 10) Nye skilt ved nedkjøring og gangadkomster til eiendommen
- 11) Mulighet for belysning for ball- og skøytebane, evt. kunstgressdekke og vedlikeholdsplan (utredes)
- 12) Ventilasjonsrens – rens og vask av føringskanaler.
- 13) Reasfaltering av hovedkjørevei i garasjen

### Ytterligere tiltak innen 10 år – ikke prioritert rekkefølge:

- 14) 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.
- 15) Universell utforming – terskelfri atkomst til flere innganger på baksiden
- 16) Eventuell stripe med varmekabel for isfri gangbane i bakke opp mot bussholdeplass.
- 17) Eventuelt varmekabelløsning eller forlenget kulvert for innkjøring til P-kjeller
- 18) Jevnlig oppgradering av omformere/styringsskap og elektriske komponenter for heisene.
- 19) Reasfaltering av hovedkjørevei i garasjen.
- 20) Bedret innkassing/isolasjon av rør i garasje (penere løsninger)
- 21) Utvidelse av bodkapasitet.
- 22) Isolering av gavlvegger.
- 23) Automatiske døråpnere.

### Ytterligere tiltak innen 20 år – ikke prioritert rekkefølge:

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

## e) Andre tjenester/fasiliteter

### Forsikring oppdatering - ny skadedyrforsikring

Forsikring leveres av Profinans Berkley. Police nummer er 103 106.1. Egenandel er kr 10.000,-.

Denne forsikringen dekker nå også skadedyrforsikring, og omfatter samtlige seksjoner og fellesarealer. Legg merke til at denne også gjelder for veggedyr.

Utdrag fra forsikringsvilkårene om hva som dekkes:

*«Bekjempelse av stokkmaur, husbukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr og andre skadeinsekter innvendig i bygning etter påvist aktivitet, samt nødvendig utbedring av skade voldt av stokkmaur, husbukk og stripet borebille.*

*Med andre skadeinsekter menes: Klannere, pelsbiller, teppebiller, melbiller, melmøll, tørrfruktmøll, kakaomøll, tyvbiller, messingbiller, brødbiller, tobakksbiller, klesmøll, pelsmøll, maur, fuglemidd, veps og bier.»*

Det er meget viktig å kontakte sameiets servicetekniker/styrekontor ved mistanke om skadedyr, for å begrense utbredelse og skadeomfang. Alle skader skal meldes servicetekniker/styrekontor.

### Renhold

Østlandske Rengjøring leverer vasketjenester i sameiet. Kontraktens varighet er 3 år og ble inngått våren 2014. Kontrakten utløper 22.04.2016, men Sameiet har opsjon på å forlenge kontrakten med ett år og da på samme vilkår. Styret har startet en prosess for eventuelt å vurdere andre alternativer.

### Kabel tv/internett

Sameiets bindingstid hos Canal Digital utløpte i midten av februar 2016. Sameiet står fritt til å avslutte avtalen med 1 måneds oppsigelsestid og velge ny leverandør av kabel-tv og internett i eksisterende fibernett. Se nærmere omtale under pkt. 7 – Styrets forslag til sameiermøtet.

## 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. Prisen er kr. 3 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. **Styret minner om at musikken skal dempes kl. 23.00 og at det skal være stille kl. 01.30. Sameiestua skal være stengt kl. 02.00.**

## 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 internettilgang. m.m. De som leier må kun ha med håndklær og sengetøy. 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 et renholdsfirma etter leieperioden.

Det ble vinteren 2014-15 utført radonmåling i leiligheten. Målingene viser meget lavt nivå av radon, langt under terskelverdier iht 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 nødssituasjon henvender man seg i deres døgnbemannede resepsjon for hjelp ved enten å banke på døren i reposet 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 nødssituasjon. Ellers inneholder pakken munn-til-munn maske, barberhøvel, saks, hansker og tørkeklut.

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

## Kurs hjertestarter

På sameiermøtet 2015 var det fra enkelte sameiere ytre interesse for et hjertestarterkurs. På hjemmesiden/ facebook har det vært forespurt om noen ønsker å delta på kurs, men det er ingen som har meldt sin interesse. Styret har derfor valgt å ikke gjennomføre kurs i 2015/2016, men er åpen for å gjennomføre dette dersom tilstrekkelig mange melder sin interesse.

## Container – vår og høst

Styret leier normalt inn containere for ulike typer avfall ved to anledninger, mai og oktober. Dette er en lettvinnt måte å bli kvitt overfløydige eiendeler og søppel. Det blir også satt ut esker/beholdere for spesialavfall som whitesprit, maling, batterier og lignende samt en for elektroniske artikler.

Det ble i 2010 etablert en fast ordning for spesialavfall der beboerne kan kontakte servicetekniker Jon Arild som tar imot spesialavfall.

## 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 på facebook.

Styret minner for øvrig om parkeringsreglene som står beskrevet i husordensreglene.

### **Takst av baktomta**

Eiendom Gnr. 75 Brnr. 1075 eies i sin helhet av Sameiet Grefsen Terrassehus. Eiendommen er på 18 862,8 m<sup>2</sup> 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 for å sikre og øke verdien på tomten. I tillegg ville vi forhindre at den kunne bli ekspropriert for en rimelig pris av Oslo kommune for å dekke behov for kommunalt tjenestebehov (skole, barnehage, idrettsbygg etc).

Sameiet Grefsen Terrassehus 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 bygrningsetatens hjemmeside: [od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/](http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/) (zoom inn og pek på kart). Reguleringsvedtaket har gyldighet til «evig tid». Etter 10 år vil PBE kunne komme med justerte krav/ betingelser knyttet til gjennomføringen.

Reguleringsplanen gir rettigheter for å bygge ut inntil 9500m<sup>2</sup> BRA. Dette tilsier en utnyttelsesgrad (tillatt tomteutnyttelse Tu) på Tu=0,50, som er forholdsvis lavt sammenliknet med nærliggende tomter som er bygget ut de siste 10 årene. Byggeplaner for henholdsvis Grefsenkollveien 14, 16, og 21/23 ga en utnyttelse på henholdsvis Tu=0,95 (8400 BRA / 8829m<sup>2</sup>), Tu=1,31 (7350 BRA / 5600m<sup>2</sup>), og Tu=1,44 (8655 BRA / 5996m<sup>2</sup>).

BER – Bygg og eiendomsrevisjon har på oppdrag fra styret i sameiet foretatt en verdivurdering av baktomta. Verdivurderingen ble foretatt i juni 2015.

Verdivurderingen er i grove trekk basert på estimerte salgsinntekter for det antall leiligheter/bruksareal reguleringsplanen tillater, fratrullet byggekostnader. Antatt salgspris for baktomta er på 76 millioner kroner. Verdi kan bli høyere dersom kjøper ser mulighet for økt utnyttelse av tomten gjennom omregulering.

Styret har også blitt kontaktet av flere utbyggere som ønsker å kjøpe tomta. Et slikt salg er dog ikke en styreavgjørelse, men en beslutning som et fremtidig sameiermøte eventuelt må gjøre. Det kreves 2/3 flertall for at et eventuelt salg kan gjennomføres

Verdien som ligger i baktomta gir oss også lavere renter på lån, og øker muligheten for å ta opp større lån ved behov i fremtiden.

## **f) Informasjon og kontakt med sameierne**

God kommunikasjon er viktig for et godt bomiljø. Gjennom aktiv kommunikasjon jobber styret for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og de beslutninger som styret fatter. I tillegg ønsker vi å tilrettelegge for kommunikasjon beboere imellom.

De viktigste kommunikasjonskanalene er hjemmesiden, facebook-gruppa som ble opprettet høsten 2014, samt de 3 årlige nyhetsskrivene som distribueres via oppslagstavler og via hjemmeside/facebook.

Via disse kanalene søker styret fortløpende å orientere om aktuelle aktiviteter, hendelser og vedtak. Alle saker som postes på hjemmesiden blir også postet i Facebook-gruppa og vice versa.

### **Hjemmesiden og facebook-gruppa**

Websiden [www.grefsenterrassehus.no](http://www.grefsenterrassehus.no) har lenge vært styrets viktigste kommunikasjonskanal for å distribuere informasjon til beboerne i sameiet. Siden høsten 2014 har allikevel Facebook seilt opp som en solid utfordrer i arbeidet med å nå frem til beboerne raskt. Statistikken viser at 81% av alle brukere er innom

og sjekker profilen sin én eller flere ganger pr. dag. Via innstillinger på egen konto kan den enkelte bruker motta umiddelbare varslinger via epost, smarttelefon og nettbrett, hver gang nye saker postes. Facebook var derfor et naturlig valg når styret startet prøveprosjektet med kommunikasjon i sosiale medier.

At facebook-gruppa har utfordret hjemmesiden som primær informasjonskanal gjenspeiles tydelig i det siste årets trafikk-statistikk for hjemmesiden. Denne viser at det er en klar nedgang i antall besøk til hjemmesiden generelt, i tillegg til en kraftig nedgang i innlegg i Terrassetanker spesielt. Alt dette mens antall nyhetsposter fra styret ligger stabilt fra tidligere år.

Ut ifra dette kan vi konkludere med at et klart flertall av beboere foretrekker å motta informasjonen via Facebook fremfor via hjemmesiden. Dette gjenspeiles også i en stadig økt aktivitet i gruppa. Vi har et jevnt tilslag av nye brukere, og nesten daglig postes det innlegg om stort og smått fra både styret og fra beboere.

Styret konkluderer derfor med at facebook-satsingen er vellykket, og vurderer løpende om denne skal videreføres også etter at en ny hjemmeside blir lansert i løpet av våren 2016.

<b>Nøkkeltall</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Endring fra 2014</b>
<b>Nyhetsmeldinger</b>	<b>83</b>	<b>87</b>	<b>-4%</b>
<b>Innlegg i Terrassetanker</b>	<b>16</b>	<b>94</b>	<b>- 80%</b>
<b>Antall besøk</b>	<b>104941</b>	<b>128367</b>	<b>- 18%</b>

### Fornyelse av hjemmesiden

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

Da forrige årsberetning ble skrevet var intensjonen å lansere en ny webside i løpet av høsten 2015. Men arbeidet med å konvertere 13 års webside-innhold inn i et nytt design med ny funksjonalitet viste seg mere tidkrevende og omfattende enn først antatt. Pga. stor arbeidsmengde knyttet til bl.a. korridorprosjektet og andre mere presserende oppgaver utover høsten, ble avtale med webdesigner inngått først nå januar 2016.

### Henvendelser til styret

For dagens styre har det fra dag 1. vært nødvendig å skille mellom formelle henvendelser/spørsmål og innlegg i Terrassetanker og på Facebook-gruppa. Vi minner derfor om at innspill som kommer via Terrassetanker og/eller gruppa, normalt ikke vil bli behandlet av styret. Vi respekterer at det finnes forskjellige synspunkter på de saker som berører sameiet, men mener at det ikke er konstruktivt å gå i polemikk med den enkelte beboere i de nevnte fora.

Spørsmål og henvendelser 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](mailto:styrekontor@grefsenterrassehus.no)).

## g) Aktiviteter

### Dugnad vår og høst

Til tross for dårlig vær var det nesten 60 seksjonseiere som deltok på vårdugnad 6. mai 2015. Det ble raket løv foran og bak blokka, fjernet mose fra grusveier og fra hellene på Kjells aveny, samt at det ble utført vedlikehold av tennisbanen. Etterpå var det boller og brus til alle som møtte.

Årets høstdugnad ble avholdt i starten av november. Det som sto på arbeidslisten var rydding og vasking av kjellerganger, sameierstua og utleieleiligheten. Dessverre var oppmøte på dugnad relativt lav. Styret tar gjerne imot tips fra beboere om hvordan vi kan øke oppmøteandelen.

Styret ønsker å takke alle oppmøtte for en super innsats, både på vår- og høstdagnaden. De som ikke hadde mulighet til å stille har fått mulighet til å frivillig bidra økonomisk.

### **Adventsfeiring**

For andre året på rad avholdt vi julegrantenning første søndag i advent. Kjelsås skolekorps spilte julesanger og det var servering av pepperkaker og gløgg. Etter at julegrana var tent ble det ropt på nissen med utdeling av godteposer.

Det var ca. 115 barn med følge tilstede på julegrantenningen.

### **Skøytebane**

Som et prøveprosjekt denne vinteren har styret med hjelp av frivillige opparbeidet skøyteis på ballplassen. Dette har fungert svært godt og tilbudet har vært veldig populært. Fredag 15 januar ble det arrangert isdisco på skøytebanen med grilling i bålhytta. Styret vil takke alle frivillige som har bidratt til at skøytebanen ble en suksess.

### **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. I tillegg til alle som har brukt trimrommet, har det 2015 har det vært gruppetimer med mensendieck, Zumba, Line-dance og innebandy. I tillegg har det vært tilbud til barn i form av turnundervisning en gang i uken.

Styret vil takke alle beboere som engasjerer seg slik at tilbudet kan opprettholdes.

### **Tennis**

Tennisbanene var i dårlig forfatning i 2015. Det gjelder særskilt en stadig mer invaderende grønske, men også for liten innsats på linjer og banedekke for øvrig. Men, en bare moderat økning i dugnadsinnsatsen vil kunne gi vesentlige forbedringer.

Martin Lund-Iversen er leder av vedlikeholdet og kan kontaktes dersom du ønsker å bidra utover dugnadsinnsatsen.

### **Avenyfest**

I tradisjonens tro avholdt vi årets Avenyfest fredag 14. august 2015. Totalt var ca. 120 store og små beboere innom festen i løpet av kvelden. Maten i år kom fra RealMat. Steppedanserne fra hhv. Tickletoes, Oslo Steppdanskompagni og steppegruppa Offbeat sto for flott underholdning. 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 avholder styret den 8. april en fest hvor det blir overbrakt en oppmerksomhet fra styret som takk for innsatsen. Vi trenger stadig flere frivillige så om du føler at dette er noe for deg, ta kontakt med styrekontoret.

### **Vinklubben**

Vinklubben som startet 9. oktober 2002 hadde 10års-jubileum i 2012. I løpet av 2015 hadde de 7 møter som ble holdt i Sameiestua fra kl. 19.00 til 23.00, samt ett møte (21. mai) hvor de feiret sommeravslutning med gourmetmåltid på Statholdergården.

Hvert møte hadde et tema, og medlemmene tok med seg en flaske vin som passet til temaet. De var i 2015:

- Din favorittvin – beskriv hvorfor
- Vin fra Chile
- Vin fra New Zealand
- Vin fra Piemonte, Italia og Mosel, Tyskland
- Vin fra Sør Afrika
- Vin fra Libanon, Ungarn, Hellas eller Argentina
- Vin til ribbe – vin til ost

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

Medlemstallet ligger rundt 15 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.

### **Frivillighetstjenesten**

Frivillighetstjenesten ble opprettet i mars 2010. Forespørslene er hovedsakelig av teknisk karakter, men kontaktgruppen formidler også hjelp til andre formål slik det er omtalt på Sameiets hjemmeside under kategorien innhold. Ca. 30 oppdrag er utført det siste året.

Flere hjelpere er ønskelig. Interesserte kan melde fra til kontaktpersonene Borghild Kjølborg eller Gunhild Ullestad

### **Litt om mensendieck-trening**

Vår og høst har det vært mensendieck-trening i trimsalen på mandager i tiden 19.15-20.15.

Gruppestørrelsen er maks 15 deltakere ut fra gulvplassen da matter brukes tidvis. Denne våren er gruppen fulltallig og en beboer står på ventelistene.

Gunhild Ullestad administrerer tilbudet.

### **Beredskapsgruppen**

Beredskapsgruppen gjør en viktig innsats for sameiet i helger og i helligdager når servicetekniker ikke er til stede. Informasjon om hvem som er på vakt, henger på oppslagstavlene i 1. etg.

Gruppen opplyser at det ikke lenger er problemer med tette søppelsjakter etter at søppelrommene ble bygget om. Det som det mest trengs 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 hver korridor i hver blokk og etasje. Miljøkontaktens oppgaver er å se etter sin respektive gang og 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.

### **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.



Styret sjekket lekeplassen i 2015. Alle lekeapparatene ble godkjent, men det gjenstår å sjekke fundamentet på klatrestativet. Dette må utføres uten frost i bakken.

### **Støy/klager**

Det er svært få klager på støy. Styret oppfordrer den enkelte til selv å ta opp forholdet med naboen direkte og varsle styret skriftlig. Styret henstiller beboerne som pusser opp om å varsle naboene ved spesielt støyende arbeider. Når det gjelder felles fasiliteter, oppfordrer styret alle leietagere/beboere om å følge reglementet. Styret vil også minne om at alle må og skal følge vedtekter og husordensregler. Sameiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for at leietakere også overholder husordensreglene. Se vedtektene § 5. Husorden.

### **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-kontobeløp for strøm pr. seksjon. Strømmåler avleses av vaktmester én gang pr. år i slutten av desember måned.

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruket, med fradrag for innbetalt månedlig a-konto. Avregningen sendes normalt pr. post i løpet av april 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 skjema "Avlesningsskjema for strømmåler ved eierskifte." Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for å sende avlesningsskjema til Sameiets forretningsfører, som er OBOS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På nettstedet [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## 7 FORSLAG TIL SAMEIERMØTE

### a) Forslag fra styret, valg av internett/tv-leverandør

Bindingstiden for den nåværende kabel- og bredbåndsavtalen med Canal Digital utløp i februar 2016. Styret har på bakgrunn av dette vært i forhandlinger med ulike leverandører av kabel tv/bredbånd for tegning av ny avtale. Styret har eliminert flere leverandører underveis i prosessen, og det står nå mellom to aktører.

Styret vektlegger pris, produkt som tilbys, mulige tilleggstjenester (bl.a. personlig backupløsning og brannvarsling), samt logistiske utfordringer ved bytte av leverandør. Uavhengig av om vi beholder nåværende leverandør eller skifter vil det bli behov for montering i hver enkelt seksjon.

Styrets endelige innstilling til valg av leverandør vil bli presentert på sameiermøtet.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å inngå en bindende tv og bredbåndsavtale med 3 års bindingstid. Avtalen skal innebære tilsvarende kanaltilbud og prisnivå som i dag og med minimum bredbåndkapasitet på 30/30 mbps.

### b) Forslag fra styret, ansettelse av renholder med 60 % stilling

#### **Begrunnelse for forslaget:**

De siste 3 årene har sameiet kjøpt inn renholdstjenester fremfor å ansette en egen renholder.

Erfaringen viser at det ikke alltid er like lett å følge opp at kvaliteten på at arbeidet er i tråd med de spesifikasjoner og krav som står i kontrakten. Vår oppfatning er at både frekvens og kvalitet på utført arbeid er lavere enn slik vi hadde det frem til 2013.

Styret mener å se potensialet i å kunne ansette en renholder som har større personlig eierskap til arbeidet som utføres. Vi ønsker også at vedkommende kan bistå ved ulike typer vedlikeholdsarbeid.

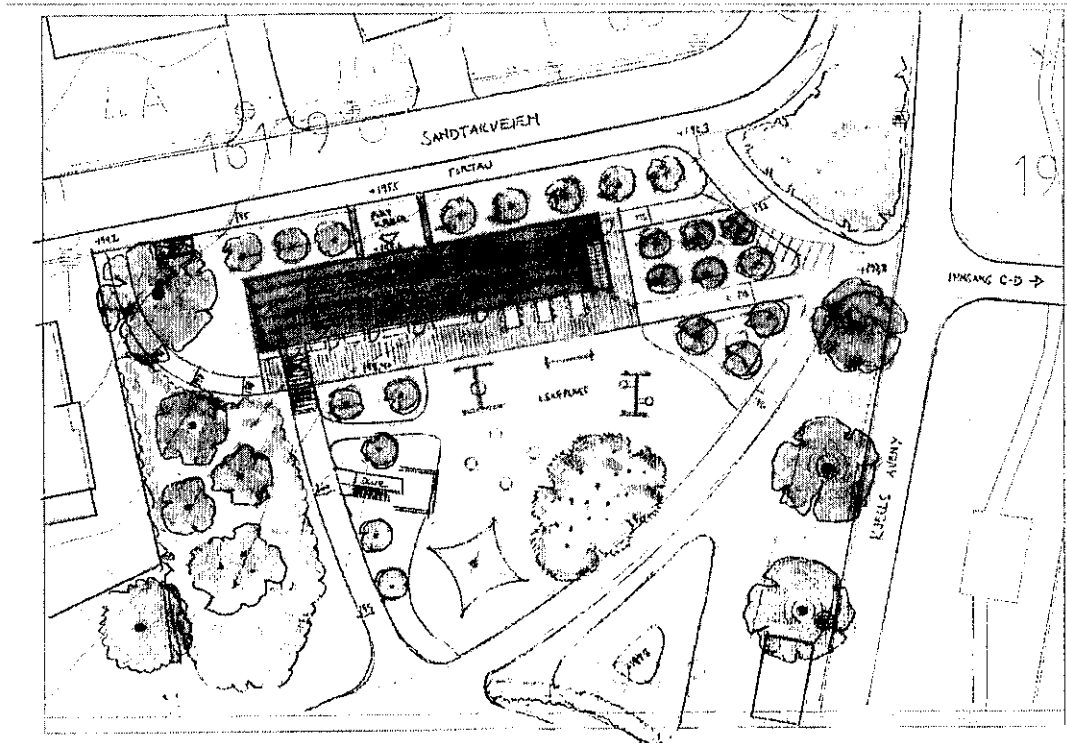
Vi ser for oss et ettårig engasjement for å kunne vurdere om løsningen fungerer, med mulighet for å gå tilbake til en innkjøpsløsning fra ekstern leverandør. I utgangspunktet en stilling på 60%, med mulighet for utvidelse.

Kostnaden ved å ansette noen i nevnte stilling anslås til kr 450 000,- mens nåværende kontrakt koster kr 550 000,-.

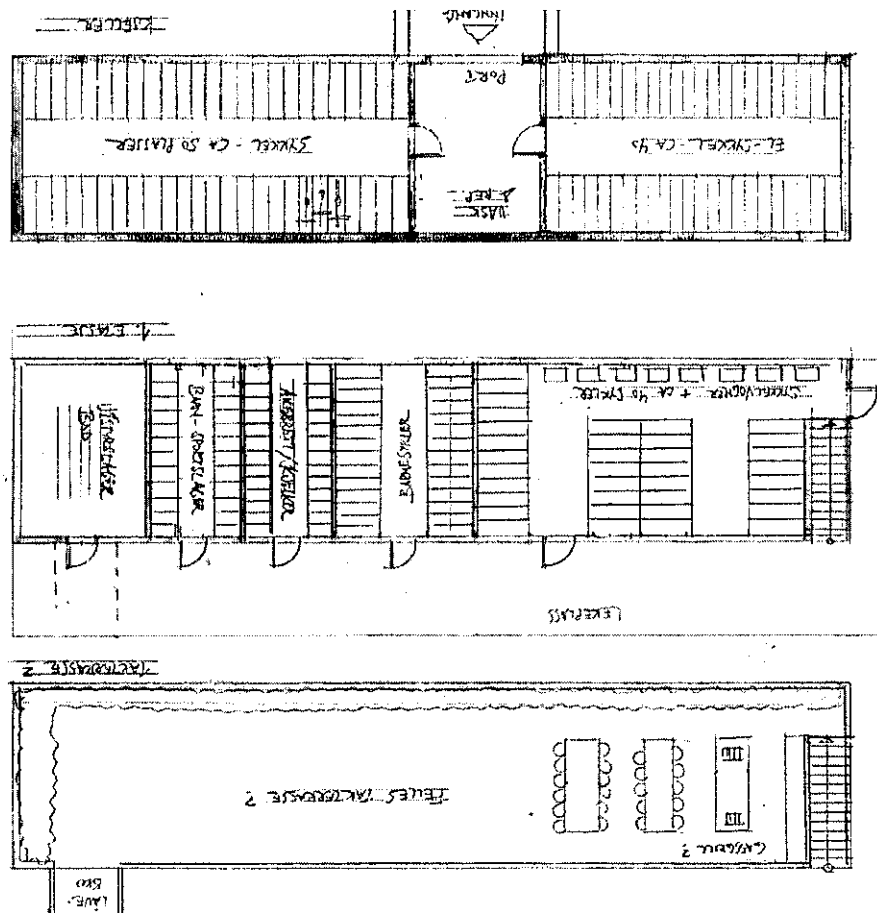
#### **Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å ansette renholder i 60% stilling for ett års engasjement, med mulighet for forlengelse.

### c) Forslag fra styret, nytt sykkelkur ved Sandtakveien



Sykkelkur – situasjonsplan



Sykkelkur – plantegninger kjeller, 1.etg og takterrasse

**Begrunnelse for forslaget:**

Det har over mange år vært mindre kapasitet i sykkelbodene enn det som er dagens behov. Flere av sykkelbodene i garasjen er trange og overfylte, og det er ofte vanskelig å finne plass. Vi ser at kapasiteten for sykkelparkering i sameiet ligger på ca 30-40% av de kravene som stilles til nye boligprosjekter.

Det er en økt bruk av sykler som fremkomstmiddel i Oslo generelt, og veksten forventes å øke. Ettersom flere av 1. generasjons sameierne flytter ut, så kommer også mange nye barnefamilier inn. Antall sykler pr. seksjon øker. Flere har bl.a. både sommersykel og vintersykel som dekker ulike behov.

Vi ser også at flere anskaffer seg el-sykler slik at bakkene opp til Grefsen «går som en lek» selv for pensjonister. Nytt sykkelkur kan med fordel tilrettelegges med lademulighet for el-sykler.

Etter branntilsyn har styret vært nødt til å endre vedtektene slik at det ikke er lov til å parkere barnesykler, akebrett osv i gangene, og dette har ytterligere forverret plassituasjonen i sykkelbodene.

Styret ønsker således å kunne tilby flere sykkelparkeringsplasser. Sykkelboden vil også gi småbarnsfamilier mulighet til å lagre barnesykler, trehjulssykler osv på bakkeplan ut mot våre felles lekearealer, slik at man slipper at barna skal sykle ut i trafikkert areale inne i garasjen. Det vil også være ønskelig å etablere bodplass for kjelker, akebrett osv nå som tidligere praksis med lagring i gangarealene er avsluttet.

Styret har som målsetting å få prosjektert og byggemeldt nytt sykkelkur høsten 2016.

**Plassering**

Styret foreslår å plassere nytt sykkelkur mellom Sandtakveien og eksisterende lekeplass med huskestativer, et område hvor det i dag er en skrånende grøntrabatt med busker og trær.

Ved en slik plassering unngår man at sykkelskuret tar sol, lys og utsikt fra enkelte sameiere, samtidig som man får en forholdsvis sentral plassering i forhold til de 4 utgangene fra blokka og til gangveinett, lekeplass og gatenett. Plassering i en skråning gjør det også mulig å etablere et bygg med to bruksplan med direkte utgang til terreng.

**Utforming**

Erfaringsmessig er det underskudd på plass til lagring og boder i sameiet. Styret ser det som formålstjenlig at man tar i litt når man først setter i gang en slik byggesak, da det neppe vil være vanskelig å fylle arealene med innhold dersom sykkelparkering ikke trenger hele bodarealet.

Foreløpig skisseforslag viser et bygg i en etasje + kjeller med 28m lengde og 6m bredde, totalt bruksareal ca. 320m<sup>2</sup> fordelt på to plan. Langside parallelt med Sandtakveien med ca 4m avstand fra fortau. Kjeller med sykkelparkering vil ha utganger mot nordsiden ut mot fortau i Sandtakveien på ca. kote +195,5. 1. etg vil ha utgang mot Kjells aveny i øst og mot lekeplass i syd på ca. kote +198,3.

Det vurderes også eventuelt å kunne etablere en felles takterrasse/oppholdssone oppe på taket; men dette må vurderes opp mot byggekostnad/budsjett.

Underetasje + etasjeskille bygges i mur/betong, vegger over terreng bygges med bærende trekonstruksjon og trekledning/åpen spilevegg. Royalimpregnert mørk gråbrun kledning.

Skissert tiltak er antatt å ville kunne bygges innenfor en anslått kostnadsramme på ca. 1,2–1,5 mill. kr. Prosjektering og byggemelding anslås til 150 000,-

**Forslag til vedtak 1 – Valg av Løsningsprinsipp for videre prosjektering:**

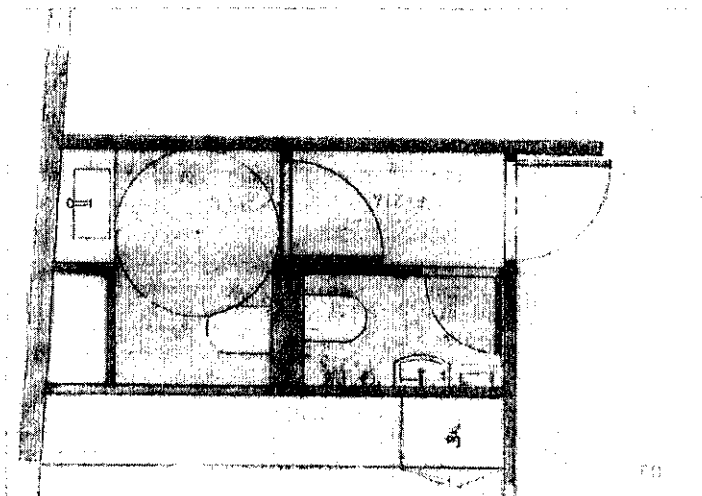
Alternativer stemmes over i rekkefølge a,b. Dersom a) blir vedtatt faller forslag b.

- a) Styret gis fullmakt til å sette i gang med prosjektering og byggemelding av nytt sykkelkur basert på vedlagt ide/skisseprosjekt.
- b) Styret oppfordres til å sette i gang med prosjektering og byggemelding av nytt sykkelkur med noe redusert størrelse (ca. 50%) av skissert løsning på samme sted.

#### **d) Forslag fra styret, oppgradering med HC-tilgjengelig WC i Sameierstua**

Sameiestua bør kunne benyttes av alle. Derfor ønsker styret å omgjøre fasilitetene i Sameiestua når det gjelder toaletter. Dette gjøres ved å oppgradere fasilitetene med HC-tilgjengelig WC. For å gjennomføre dette vil vi måtte flytte på dagens toaletter og dører, noe som igjen vil resultere i at vi må skifte gulvbelegget og flytte noen av veggene. Toalettene trenger en oppgradering uansett. I tillegg framstår dagens belysning som noe dunkel og foreslås utskiftet.

Bildet under viser hvordan styret har tenkt å utforme to toaletter hvor av det ene er HC-tilgjengelig utformet.



Styret lager en plan for å bygge om toalettene og inngang til sameiestua slik at de tilfredsstiller krav om universell utforming. I tilknytning til dette arbeidet ønsker styret også å oppgradere sameiestuen for øvrig. Dette innebærer ny belysning, sparkling og maling av overflater. Samlet pris for disse tiltakene anslås til kr 300 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til oppgradere sameiestua innenfor en kostnadsramme på kr 300 000,-.

#### **e) Forslag fra seksjon 137, 158 og 212, felling av trær Kjells Aveny**

##### **1. Trærne langs Kjells Aveny.**

Opprinnelig var tanken at trærne skulle være lave, de skulle beskjæres både i høyde og bredde for å beholde sin opprinnelige størrelse.

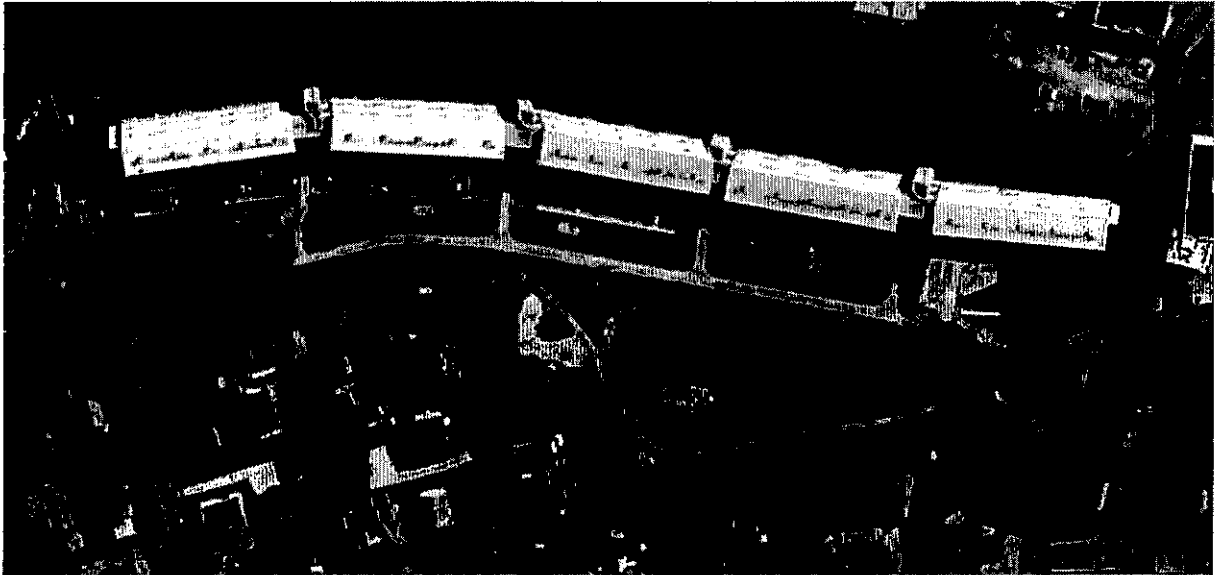
I dag er trærne så store at de tar både lys og utsikt for mange Sameiere.

Trærne er blitt så store at om kun beskjæring foretas, vil det bare være stammer igjen.

Hele eiendommen er omringet av trær.

#### **Forslag til vedtak:**

Felle alle trærne langs Kjells Aveny.



### Styrets kommentar til forslaget:

Styret har forståelse for at sameiere, særlig i de nederste etasjene, ønsker å opprettholde sol og utsiktsforhold fra sine leiligheter. Vi tar således innspillene om å kunne tynne ut i trevegetasjonen i forkant av blokkene på alvor. Det vil imidlertid være en avveining mellom det å bevare et grønt og frodig grøntanlegg med flotte trær opp mot hensynene til hver enkelt sameiers ønske om maksimert sol og utsyn fra egen terrasse. Det vil således kunne være mange variasjoner mellom å la alt være som det er, og det å felle alle trær langs Kjells aveny.

Det står i dag en trerekke med 11 stk svenskasal på vestsiden av Kjells aveny foran blokk B og C. Trærne ble plantet for 40-45 år siden, og fremstår som sunne og friske. Trærne har en høyde på anslagsvis 8-9 m, og står litt over 30 m fra de nærmeste terrassene. Trærne har i dag en begrenset tilvekst i høyden. Det har vært foretatt beskæring for å ta ned kronehøyden, men dette har stimulert til ny vekst – slik at opprinnelig kronevolum gjenopprettes på 2-3 år.

Trærne tar noe sol og utsikt for leilighetene i 1-3. etg i blokk B og C.

For ca. 5 år siden ble annet hvert tre felt (10 stk) for å gi mer plass og rom mellom trærne, så det ikke fremstår som en sammenhengende grønn vegg.

Styret er av den oppfatning at trerekken med svenskeasal har en stor estetisk verdi for sameiet, og at Kjells aveny vil fremstå som naken og gold uten disse trærne. Trærne gir både blomstring om vår/sommer, fine høstfarger, og har flott kronestruktur med røde bær som henger utover vinteren.

### Styrets innstilling til forslag:

Styret ønsker å bevare trerekken med svenskasal langs Kjells aveny foran blokk B og C, og støtter ikke forslaget med å felle alle trærne langs Kjells aveny.

Styret foreslår istedenfor å gjennomføre beskæring/felling av andre trær foran blokkene, som f.eks.:

- Tynning av tregrupper med spisslønn ned mot Kikutveien og Sandtakveien foran blokk D og E
- Fjerning av de to høyeste sibirfuruene i barnehagen (nærmest inngang A/B)
- Tynning av tregrupper/enkeltrær i vestkanten av eiendommen ned mot Nordhagaveien 1,3 m.fl. Dette fordrer til dels at styret går i dialog med våre naboer, da flere av de høyeste trærne står like utenfor sameiets eiendom.
- Dersom sameierene har spesielle ønsker, så vil styret gjerne ta imot forslag, f.eks ved at beboerne tar foto, og markerer trær de kunne ønske å få felt.

## **f) Forslag fra seksjon 137, 158 og 212, beskjæring av trær på østsiden av blokkene.**

### **2. Baksiden av blokkene.**

Trærne langs gangveien har fått store greiner som henger over betydelige deler av denne veien.

Dette medfører at baksiden fremstår som mye mørkere enn nødvendig.

#### **Forslag til vedtak:**

Kutte og beskjære fra toppen på de aktuelle trærne.

Med vennlig hilsen

Ellen Dybdal L 137, Marianne Sundby L 158 og Hanna Tronrud L 212

#### **Styrets kommentar til forslaget:**

Styret er enig i at vegetasjonen på baksiden av blokkene har vokst seg for stor og høy, og at tiden er overmoden for uttynning. Dette står høyt på prioriteringslisten for kommende styreperiode. Dette gjelder både i skråningen bak blokkene og oppe ved balløkke og tennisbaner.

Våren 2016 tar vi sikte på å benytte egne ressurser. Styret vil vurdere innkjøp av eksterne tjenester dersom bruk av egne ressurser gir for liten fremdrift.

Styret har som målsetting å få felt de trærne (selje) som står nederst mot gangveien, og tynne litt ut oppover i skråningen nå i vår (før løvsprett). Små grantrær fjernes for å unngå at vi får en høy og mørk skog bak oss på sikt. Trærne som tas bør kuttes nede ved bakken. Rydding/fliskutting foretas ved vårdugnaden.

Det kan være en fordel å foreta uttynning gradvis for å kunne avveie hensyn mellom ønsket om mer lys og luft mot andres ønske om å bevare en grønn skjerm mhp innsikt fra bebyggelsen ved Grefsensetra.

Styret ønsker også å se på muligheten for nyplanting som på sikt vil kunne gi området et noe mer kultivert preg, der trærne ikke blir så høye, f.eks. ved å plante frukttrær e.l. nærmest blokka.

Styret støtter forslaget med tynning og beskjæring av vegetasjonen på baksiden av blokka. Vi er av den oppfatning at ordlyd i vedtaksforslag fra beboere er uheldig med «beskjæring fra toppen av de aktuelle trærne.» Følgende er et revidert vedtaksforslag basert på beboeres forslag og kommentarer over.

#### **Styrets alternative forslag til vedtak:**

Vegetasjon på østsiden av bygningsmassen uttynnes og beskjæres.

## 8 Valg av tillitsvalgte

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

### **Styreleder:**

Victoria Sparrman, L 101 (2015-2016) På valg

### **Styremedlemmer:**

Arnt Egil Andreassen, L 294 (2014-2016) På valg

Even Granli Jokstad, L 80 (2014-2016) På valg

Simen Gylseth, L 181 (2015-2017)

Arne Martin Bech, L 265 (2015-2017)

### **Varamedlemmer:**

Hilde Ståhlbrand, L 380 (2014-2016) På valg

John Inge Berg, L 151 (2014-2016) På valg

Valgkomiteen har i forbindelse med valget intervjuet styreleder 2 ganger og styremedlemmene 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 har fungert godt og lagt mye energi i gjennomføringen av de sakene som har blitt besluttet på tidligere sameiermøter. Valgkomiteen tillater seg spesielt å fremheve korridorprosjektet der komiteens medlemmer har fått mange positive tilbakemeldinger.

Vi har også mottatt informasjon om at samarbeidet mellom styret, administrativ leder Elsebeth Bache og servicetekniker Jon Arild Sæther fungerer utmerket.

Styremedlem Even Granli Jokstad og varamedlem John Inge Berg har valgt å fratre styret.

I forbindelse med valg til nytt styremedlem har valgkomiteen intervjuet varamedlem Hilde Ståhlbrand.

*Hilde Ståhlbrand, L 380*

Hilde Ståhlbrand (født 1967) er utdannet ergoterapeut og ansatt i Oslo Kommune som fagkonsulent. Hun har bred erfaring i foreningsarbeid, i arbeide med HMS og styrearbeid.

Til varamedlemmer har komiteen intervjuet 3 kandidater. Alle vel kvalifiserte.

I intervjuene har valgkomiteen stilt spørsmål om utdanning og kompetanse, om man har tid til å jobbe mellom styremøtene, samt spørsmål av mere personlig karakter som evne til å skille sak og person, samarbeidsevner, beslutningsevner, evne til å prioritere, evne og vilje til å kompromisse osv.

Som varamedlemmer foreslår valgkomiteen (etter en vurdering av sameiets kompetansebehov de nærmeste par årene) Thomas Bjørnholm og Lars Onstad.

*Thomas Bjørnholm, L 76*

Thomas Bjørnholm (født 1977) har blant annet en militær utdanning fra Luftkrigsskolen i Trondheim og en mastergrad i ledelse og kommunikasjon fra BI. Han har tjenestegjort i Forsvaret i 18 år herunder flere år i utlandet, blant annet som diplomat ved Den Norske Ambassaden i Seoul. Han har vært tillitsvalgt på flere nivåer. I dag er han regiondirektør i Heico.

*Lars Onstad, L188*

Lars Onstad (født 1972) har en mastergrad i finans fra University of Strathclyde. Han er ansatt i økonomiavdeling i NSB og sitter i styret i NSB Gjøvikbanen.



## **Resymé og innstilling – valg styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer:**

Styreleder Victoria Sparrman, tar gjenvalg og velges for 1 år.

Styremedlem Arnt Egil Andreassen, tar gjenvalg og velges for 2 år.

Som nytt styremedlem velges (tidligere varamedlem) Hilde Ståhlbrand for 2 år.

Som nye varamedlemmer velges (for 2 år):

Thomas Bjørnholm og Lars Onstad.

Hvis valgkomiteens innstilling blir vedtatt på sameiermøtet blir styret som følger (funksjonstid i parentes):

### **Styreleder:**

Victoria Sparrman (2016-2017)

### **Styremedlemmer:**

Simen Gylseth (2015-2017)

Arne Martin Bech (2015-2017)

Arnt Egil Andreassen (2016-2018)

Hilde Ståhlbrand (2016-2018)

### **Varamedlemmer:**

Lars Onstad (2016-2018)

Thomas Bjørnholm (2016-2018)

### **Valgkomiteen har bestått av:**

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

Vår innstilling er enstemmig.

PS: Valgkomiteen anmoder sameiere som er interessert i styrearbeid å ta kontakt med valgkomiteen. Å være styremedlem i SGT er interessant, lærerikt og tidvis krevende. Styrejobben er bra betalt.

## **d) 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.



Returadresse:  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo



**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

**Avdelinger:**

OBOS Eiendomsforvaltning, avd. Follo  
Torgveien 10  
1400 Ski

OBOS Eiendomsforvaltning, avd. Asker & Bærum  
Leif Tronstads plass 6  
1337 Sandvika

OBOS Eiendomsforvaltning, avd. Midt-Norge  
Strandveien 43  
7481 Trondheim

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