

Til sameierne i Sameiet Grefsen Terrassehus

Vi ønsker deg velkommen til:

Ordinært årsmøte Onsdag 25. april 2018

Møtet starter presis kl. 18.00.

Registrering fra kl. 17.30.

Sted: Sameiestua

Innkallingen inneholder bl.a. sameiets årsberetning og regnskap for 2017. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte 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 én bestemt person (navn påføres) og ikke til styret som kollegium. Fullmaktsskjema (se registreringsblankett for årsmøtedeltakere) fylles ut og signeres av seksjonseier.

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen til møtet.

Velkommen!

Styret

Innkalling til ordinært årsmøte 2018

**Ordinært årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus avholdes
onsdag 25. april 2018 kl. 18.00 i Sameiestua**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- b) Valg av møteleder
- c) Godkjenning av de stemmeberettigede
- d) Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen, samt et tellekorps

2. ÅRSBERETNING FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE

Godtgjørelse til styret

5. BUDSJETT OG VALG AV REVISOR FOR 2018

- a) Budsjett 2018
- b) Valg av revisor 2018

6. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

- a) Prosjekter 2017
- b) Pågående prosjekter
- c) Vedlikehold/utviklingsplan for sameiet
- d) Andre tjenester/fasiliteter
- e) Informasjon og kontakt med sameierne
- f) Aktiviteter
- g) Diverse
- h) Personale/innleide tjenester

7. FORSLAG TIL ÅRSMØTET

- a) Forslag fra styret – Ny eierseksjonslov
- b) Forslag fra styret – Calliganlegg
- c) Forslag fra styret – Endring av parkeringsregler i sameiet
- d) Forslag fra styret – Felles brannvarslingsanlegg
- e) Forslag fra styret – Salg av eiendom 75/1075 (Baktomta)
- f) Forslag fra seksjonseier – Calliganlegg

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Orientering fra valgkomitéen
- b) Valgkomitéens innstilling
- c) Valg av valgkomité

Oslo, 6. april 2018

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Thomas Bjørnholm /S/ Lars Onstad /S/

Hilde Ståhlbrand /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

2 ÅRSBERETNING FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Victoria Sparrman	2017 – 2018 (valgt inn fra 2014)
Styremedlem	Thomas Bjørnholm	2017 – 2019 (valgt inn fra 2017)
Styremedlem	Lars Onstad	2017 – 2019 (valgt inn fra 2017)
Styremedlem	Arnt Egil Andreassen	2016 – 2018 (valgt inn fra 2014)
Styremedlem	Hilde Ståhlbrand	2016 – 2018 (valgt inn fra 2016)
Varamedlem	Simen Gylseth	2017 – 2019
Varamedlem	David Greenberg	2017 – 2019

Styrets medlemmer har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Det har blitt avholdt 11 ordinære styremøter i perioden, samt et regnskapsmøte hos OBOS. I tillegg har det vært gjennomført 2 kontraktsmøter i forbindelse med utbygging i Kurveien, 4 møter i forbindelse med nytt brannvarslingssystem, 2 møter i forbindelse med parkprosjektet, 3 møter med entreprenører i forbindelse med oppgraderingen av sameiestua, 6 møter i forbindelse med rørfornyng, 4 møter i forbindelse med terrasserehabilitering, 1 møte med Turistforeningen i forbindelse med trefelling, 1 møte med akuttmedisinsk kommunikasjonssentral, 2 møter i forbindelse med callinganlegg, 2 møter i forbindelse innhenting av tilbud på forsikring, og 7 møter med forsikringsselskapet og beboere i forbindelse med brannen. Styret har også møttes ca 10 ganger for å organisere sosiale arrangementer i sameiet. 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 Gylterud 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 BC, 0490 Oslo.

Sameiet har følgende 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 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 2017

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 12 631 378,- mot budsjettert kr 12 460 232,-.

Dette er kr 171 146,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturerings av kostnader til etablering av ladestasjoner. Totalt kr. 152 339,- (7 stk). Ladestasjonene medfører en tilsvarende kostnad for sameiet og har ingen resultateffekt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 12 338 175,- mot budsjettert kr 13 767 019,-

Dette er kr 1 378 844,- lavere enn budsjettert.

De viktigste avviksforklaringene er følgende:

Under budsjett Kr. 700 000,-. Rørfornyng var budsjettert med kr. 3,3 mill. Påløpt kostnad i 2017 utgjør kr. 2,6 mill. Slutføring av prosjektet utføres og kostnadsføres innenfor total budsjetttramme i 2018.

Under budsjett kr. 300 000,- Re-asfaltering ble budsjettert med kr 300 000,-. Prosjektet ble besluttet utsatt pga. usikkerhet knyttet til mulig gravearbeid vedr. rørfornyng.

Under budsjett kr. 200 000,- Oppgradering av servicetavler og maling av bakvegg ble også utsatt.

Under budsjett kr. 250 000,- Lavere energikostnader i forhold til budsjett.

Under budsjett kr. 175 000,- Lavere personalkostnader grunnet lavere stillingsbrøk enn budsjettert.

Ikke budsjettert kostnad kr. 550 000,- Terrasser. Beløpet viderefaktureres/inntektsføres i 2018.

Ikke budsjettert kostnad kr. 150 000,- Ladestasjon El-bil. Beløpet er viderefakturerert/inntektsført i 2017.

Øvrig underforbruk består av flere mindre poster, og utgjør ca. kr. 450 000,-

Resultat

Årets resultat på kr 78 478,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 3 173 197,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grefsen Terrassehuss årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 12. april 2018
BDO AS



3 ÅRSREGNSKAP**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 065 336	10 854 442	11 093 000	11 323 000
Vedlikeholdsfond		1 007 232	1 007 232	1 007 232	1 007 232
El-bil oppgradering (mont. ladestasjon)		152 339	0	0	0
El-bil oppgradering		0	400 116	0	0
Andre inntekter	3	406 471	825 996	360 000	1 140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 631 378	13 087 786	12 460 232	13 470 232

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 425 416	-1 173 047	-1 602 341	-1 318 000
Styrehonorar	5	-372 000	-360 000	-372 000	-380 000
Avskrivninger	14	-142 579	-143 829	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-23 403	-27 005	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-380 860	-370 753	-380 000	-393 000
Konsulenthonorar	7	-67 385	-101 546	-110 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-4 873 759	-2 807 113	-5 727 020	-3 085 000
Forsikringer		-628 011	-603 550	-630 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 762 077	-1 761 822	-1 763 000	-1 866 775
Kostnader sameie		-4 295	0	0	0
Energi/fyring		-853 842	-843 316	-1 100 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 197 242	-1 252 118	-1 196 640	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-607 306	-1 253 716	-696 018	-1 122 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 338 175	-10 697 814	-13 767 019	-11 435 275

DRIFTSRESULTAT		293 203	2 389 972	-1 306 787	2 034 957
-----------------------	--	----------------	------------------	-------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 594	18 095	0	0
Finanskostnader	12	-252 320	-273 256	-250 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-214 726	-255 161	-250 000	-250 000

ÅRSRESULTAT		78 478	2 134 811	-1 556 787	1 784 957
--------------------	--	---------------	------------------	-------------------	------------------

OVERFØRINGER TIL BALANSE

Vedlikeholdsfond	6 747	1 007 118
Udekket tap	0	0
Reduksjon udekket tap	71 731	1 127 693

BALANSE		Note	2017	2016
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Andre varige driftsmidler		13	151 293	255 426
SUM ANLEGGSMIDLER			151 293	255 426
OMLØPSMIDLER				
Restanser på felleskostnader			26 929	28 058
Kortsiktige fordringer		14	802 775	218 705
Driftskonto OBOS-banken			1 565 857	202 601
Skattetrekkskonto OBOS-banken			34 583	40 113
Innestående i andre banker			646 576	301 047
Sparekonto OBOS-banken			3 247 396	4 224 752
Sparekonto OBOS-banken II (Vedlikeholdsfond)			1 044 762	1 038 015
SUM OMLØPSMIDLER			7 368 878	6 053 291
SUM EIENDELER			7 520 171	6 308 717
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Udekket tap		15	-6 535 309	-6 607 040
Vedlikeholdsfond			1 044 762	1 038 015
SUM EGENKAPITAL			-5 490 547	-5 569 025
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlån		16	8 815 038	9 565 594
SUM LANGSIKTIG GJELD			8 815 038	9 565 594
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalte felleskostnader			186 821	440 744
Leverandørgjeld			3 555 492	1 592 933
Skyldig til offentlige myndigheter		17	84 787	83 515
Påløpte renter			21 007	1 411
Påløpte avdrag			63 593	0
Energiavregning		18	153 454	72 332
Annen kortsiktig gjeld		19	130 527	121 213
SUM KORTSIKTIG GJELD			4 195 681	2 312 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			7 520 171	6 308 717
Pantstillelse		20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar			0	0

Oslo, 06. april 2018,

STYRET I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Victoria Sparrman/S/

Arnt Egil Andreassen/S/

Thomas Bjørnholm/S/

Lars Onstad/S/

Hilde Ståhlbrand/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 659 984
Leie Læringsverkstedet AS	242 960
Kabel-TV	1 192 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 095 552

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Utleieleilighet, felleskostnader 2017	-30 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 065 336

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	40 335
Utleie av sameiestua	83 644
Brannslukkere	491
Andre refusjoner	246
Dugnadsgebyr	26 400
Refusjoner forsikring	13 039
Korrigeringer på reskontro	1 487
Innskudd kontantkasse	4 000
Læringsverkstedet AS, andel kostnader	5 900
Salg av nøkler	4 152
Refusjon Kolonial, skade plen	2 000
Leie Telenor	15 253
Leie Teliasonera	17 669
Tilskudd Norges Skøyteforbund	6 001
Trimrom	123 868
Leie utleieleilighet	61 986
SUM ANDRE INNTEKTER	406 471

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-969 452
Overtid	-49 275
Påløpte feriepengene	-127 527
Fri bil, tlf etc.	-739
Naturalytelser speilkonto	739
Arbeidsgiveravgift	-223 600
Pensjonskostnader	-53 939
Yrkesskedeforsikring	-2 544
Personalforsikring	-5 139
Refusjon sykepengene	6 060
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 425 416

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 372 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 31 889, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 403.	23 403
---	--------

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 594
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 557
Rambøll Norge AS (Rørfornyng)	-40 564
Venator AS	-5 670
SUM KONSULENTHONORAR	-67 385

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Olimb Rørfornyng AS, rørrehabilitering	-2 371 981
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 371 981
Drift/vedlikehold bygninger (Rørfornyng ca. kr. 140') (Terrasser ca 650')	-940 223
Drift/vedlikehold VVS	-46 890
Drift/vedlikehold elektro	-192 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Rørfornyng ca. kr. 130')	-246 115
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-568 273
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 292
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 291
Kostnader leiligheter, lokaler (Sameiestua)	-351 255
Egenandel forsikring	-48 419
Kostnader dugnader	-6 416
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 873 759

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 431 326
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-329 476
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 762 077

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-77 332
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 625
Verktøy og redskaper	-380
Driftsmateriell	-79 468
Lyspærer og sikringer	-8 625
Vaktmestertjenester	-59 744
Renhold ved firmaer	-82 418
Andre fremmede tjenester	-12 232
Kontor- og datarekvisita	-3 610
Trykksaker	-19 712
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 745
Andre kostnader tillitsvalgte	-31 889
Andre kontorkostnader	-41 213
Telefon/bredbånd	-30 862
Telefon, annet	-19 886
Porto	-14 470
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 747
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-17 757
Bilgodtgjørelse	-5 350
Reisekostnader	-616
Bank- og kortgebyr	-10 045
Velferdskostnader	-75 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-607 306

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 644
Renter av sparekonto II i OBOS-banken (vedlikeholdsfond)	6 747
Renter av konto i DNB	463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 377
SUM FINANSINNTEKTER	37 594

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån	-248 889
OBOS-banken, termingebyr lån	-550
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-153
Andre rentekostnader	-2 728
SUM FINANSKOSTNADER	-252 320

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet tidligere	-120 537	
Avskrevet i år	-40 179	
		120 534
Rensemaskin		
Tilgang 2017	38 446	
Avskrevet i år	-7 689	
		30 757
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-630 836	
Avskrevet i år	-94 711	
		1
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		151 293
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-142 579

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse vaktmester	2 000
Håndkasse styrekontor	7 384
Avsatt sykepenger	6 060
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	787 331
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	802 775

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-14 600 000
Nedbetalt tidligere	5 034 406
Nedbetalt i år	750 556
	-8 815 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 815 038

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-34 583
Skyldig arbeidsgiveravgift	-50 204
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-84 787

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger á konto fra sameierne	-3 524 880
SUM INNETEKTER	-3 524 880

KOSTNADER

Kostnad elektrisk energi	3 371 426
SUM KOSTNADER	3 371 426

SUM ENERGIAVREGNING	-153 454
----------------------------	-----------------

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	-127 527
Depositum for leie av sameiestua	-3 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-130 527

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr 8 815 038,- 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 2017/2018 foreslås satt til kr 380 000,- i henhold til budsjett for 2018.

5 BUDSJETT OG VALG AV REVISOR 2018

a) Budsjett 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 030 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av lekeplass (kr 360 000,-), løfting av kummer/asfaltering garasje (kr 300 000,-), sykkelparkering (kr. 300 000,-), fasadevask (kr 280 000,-), el-anlegg (kr. 100 000,-), graving i Kurveien (kr. 50 000,-).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp. Dette er lagt til grunn for budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017. Dette er noe høyere enn faktiske energikostnader for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettert økt med ca. kr 30.000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Andre driftskostnader

Renholdstjenester kjøpes av ekstern leverandør i 2018. Andre driftskostnader øker som følge av dette, mens personalkostnader knyttet til renholder bortfaller.

Lån

Sameiet Grefsen Terrassehus har lån i OBOS Banken. Ved utgangen av mars 2018 var nominelle lånerenter 2,7% p.a. (2,75% eff.). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

I 2018 har styret foretatt en ekstraordinær innbetaling på sameiets langsiktige lån på kr 500.000,-. Det planlegges å bruke sameiets frie likviditet til å gjøre flere innbetalinger på lånet framover.

Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet er i 2018 flyttet til en ny konto i OBOS-banken, hvor rentebetingelsene er bedre (3 mnd. NIBOR + 0,5 %) og uttak må varsles 90 dager i forveien for å unngå gebyr.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

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 2018.

Budsjettet er basert på 2,1% økning av felleskostnadene fra 01.01.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

b) Valg av revisor 2018

Styret foreslår BDO AS som revisor for 2018.

Oslo, 6. april 2018

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Lars Onstad /S/

Thomas Bjørnholm /S/

Hilde Ståhlbrand /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

6 ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Kommunen gjennomførte i 2016 fornying av offentlige avløpsrør som går gjennom sameiets garasje. I den forbindelse ble det gjennomført en undersøkelse av sameiets avløpsrør hvor det ble avdekket at våre rør trenger utbedring. Denne utbedringen har medført en betydelig økning i arbeidet for styret og økte kostnader for sameierne. Styret har derfor besluttet å utsette enkelte prosjekter til neste budsjettår. De utsatte prosjektene er reasfaltering, sykkelkur og sameiestua. Styret har i tillegg utsatt arbeidet med prosjektering av takrehabilitering som omtalt i årsberetningen for 2016. For øvrig har styret ikke videreført kontrakten med renholder og har fra 01.01.2018 inngått en avtale med rengjøringsbyrået Cleanit AS.

a) Prosjekter 2017

Uteområder

Trær

Flere sameiere har de siste årene ytret ønske om å få felt trær både foran og bak blokka. Det har i løpet av det siste året blitt tatt ned en god del vegetasjon for å bedre utsikten foran blokk A, i buskfelt foran blokk E, samt rundt tennisbanene. Dette arbeidet vil videreføres i 2017/2018. Utført hogst og rydding er i stor grad gjennomført av vår servicetekniker med bistand fra tidligere renholder. I tillegg har flere sameiere matet flismaskinen på dugnadene. Vi oppfordrer alle til å være oppmerksom på sikkerheten ved betjening av maskinen. Styret takker alle for innsatsen. I år er Den Norske Turistforening engasjert for å felle flere trær. De vil starte med fellingene så snart snøen er borte.

Terrassegulv

Det ble i 2017 påbegynt kun 2 stk. terrasse-rehabiliteringer. Beboere som ønsker å rehabilitere terrassen bes om å kontakte styrekontoret eller vaktmester for å få registrert dette. Der hvor det oppdages lekkasjer vil styret gi pålegg om utbedring.

Styret har inngått en entreprisekontrakt med selskapet Drogseth for utbedring av terrasser. Siden ferdigstilling høsten 2016 og vinteren 2017 har det frem til sommeren 2017 vært uenighet om kvaliteten på det utførte arbeidet. Dette er sterkt beklagelig for de seksjoner som har vært berørt. Styrets fokus har vært å sikre at de terrassene hvor arbeidet var påbegynt ble sluttført på en god måte. Oppstart av rehabilitering av nye terrasser har derfor blitt satt på vent til alle avvik har blitt lukket. De terrassene det ble reklamert på i 2016 og 2017, ble i løpet av høsten utbedret. Det er definert akseptable avvik og etablert rutiner hos entreprenøren for å sikre en god fremdrift og oppfølging. Entreprenøren skal også innhente samtykke fra seksjonseier ved ferdigstilling. I løpet av våren 2018 forventes oppstart av øvrige terrasser, hvor det er avdekket lekkasjer og gitt pålegg om utbedring.

Sykkelparkering

Det har over flere år vært for liten kapasitet når det gjelder sykkelparkering i sameiet. Sykkelbodene nede i garasjen er overfylte, og selv etter tømning/rydding av sykler som ikke er i jevnlig bruk så er det ikke ledige plasser tilgjengelig. Det er mulig å plassere syklene i veggmonterte stativ utendørs, men erfaringsmessig har det vært flere runder med sykkeltyverier. Dette gjør utendørs sykkelparkering mindre attraktivt. Det er således behov for å utvide kapasiteten for sykkelparkering i låste sykkelboder.

Styret fremla i 2016 et skisseforslag for å sette i gang prosjektering av nytt større sykkelkur langs Sandtakveien. Sameiermøtet ga tilbakemelding om at økt kapasitet for sykkelparkering er ønskelig, men at det er behov for en videre utredning av flere ulike alternativer. Vedtaket fra sameiermøtet 2016 var som følger: «Styret får i oppdrag å utrede flere alternative løsninger for å øke antall sykkelplasser med tilhørende kostnadsoverslag. Budsjett for utredning inntil kr 150 000,-.»

Styret har foreløpig ikke brukt av disse midlene, men har gjennom det siste året diskutert og vurdert ulike løsninger:

1. Bomberom syd

Det er satt i gang oppryddingstiltak i bomberommene for å få vekk gammelt skrot, samt få til en mer ryddig plassering av bildekk etc. Det viser seg allikevel at det er forholdsvis begrenset med ledig plass, særlig i vintersesongen. Fukt i bomberommene er en utfordring, og det er lite ønskelig å ta inn våte sykler etc. Tilgjengeligheten til bomberommet er også lite hensiktsmessig for sykler som er i daglig bruk pga. store og tunge ståldører. Bomberom må i tillegg kunne ryddes helt i løpet av 72 t, og man bør således unngå tyngre fastmontert utstyr. Styret anser bomberommene som lite egnet for å løse behovet for økt sykkelparkering.

2. Sykkelparkering med nye stativ i to høyder

Styret har innhentet priser for sykkelparkering i to høyder. Dette vil gi plass til 254 sykkelplasser (50 plasser i hhv. BC og CD, 77 plasser i hhv. AB og DE.) Total pris kr. 350.000,-. Disse fordrer at syklene løftes manuelt.

Et annet alternativ er å benytte fjærbelastede systemer som gjør at det er forholdsvis enkelt å få løftet sykler til øvre plan. Sykkelstativ i to høyder krever også noe mer plass rundt stativet pga. løfteløsningene. Dette vil medføre en enda høyere kostnad. Løsningen vil gi samme antall sykkelplasser som i dag, men en ryddigere organisering.

Styret er av den oppfatning at denne løsningen vil gjøre det ryddigere, men ikke løse utfordringen knyttet til økt kapasitetsbehov.

3. Utvidelse av sykkelboder i garasjelegget

Det vil være mulig å utvide sykkelbodene ca. 15m² i garasjen under gangbruer ved innkjøring til inngang BC og CD, slik at disse flukter med garasjeportene i vestfasaden. Det må i så fall etableres nye takflater over deler av påbygget som ligger ved siden av gangbrua. Dette vil kunne gjøre det lettere for uvedkommende å hoppe ned på dette mellomtaket og videre ned i garasjen. En slik utvidelse medfører også at det blir dårligere sikt ved utkjøring i «garasjegaten».

Styret er av den oppfatning at denne løsningen ikke er hensiktsmessig.

4. Etablering av sykkelboder ved inngangspartiene i 1. etg.

Det vil være mulig å bygge inn eksisterende sykkelparkeringer ved inngang BC, CD og DE i 1. etg. Her ser vi for oss en løsning med glasstak og låsbar port. Dette vil heller ikke øke kapasiteten, men bidra til bedret tyverisikring.

5. Etablering av nye sykkelboder på bakkeplan

Her finnes flere alternativer. Disse vil bli utredet på et senere tidspunkt.

Styret vil våren 2018 utstyre sykkelboden ved inngang DE med to ulike typer stativer, for å høste erfaringer. Dersom den nye løsningen fungerer tilfredsstillende, vil styret etablere tilsvarende i de andre sykkelbodene.

Prosjekter i inneområder

Opprydding i fellesområdene

Styret fikk i oppgave å rydde fellesområdene i sameiet på sameiermøtet i 2016. Styret har derfor oppgradert rommet ved heisene ved inngang CD med ny WC, som også kan benyttes av sameierne ved behov. I 2017 har styret prioritert å få ryddet styrekontoret og få arkivert alle gamle mapper elektronisk. Styret har også ryddet i renholdsrommet.

Oppfølging av branntilfeller

I løpet av 2017 har det vært to branner i sameiet som har blitt slokket av Oslo Brann- og redningsetat. Den første brannen fant sted i juni 2017 i fellesarealet i 4. etg., i hovedsak i korridor D. Den andre brannen oppsto i en leilighet i E-blokka, 4. etg. i desember.

Brannen i fellesarealet førte til at korridoren ble totalskadet, og flere beboere ble skadelidende. Brannen medførte ingen personskader. Prosessen med oppfølging av forsikringsselskap/entreprenør og utbedring av skader var krevende for styret. Både styret og forsikringsselskapet er enige i at oppfølging med fremdriftsplaner og generell koordinering var for dårlig og at saneringen tok for lang tid. Styret har forståelse for at beboere har opplevd ubehag og frustrasjon av å bo i korridorer som var sterkt preget av brannen.

Styret har avholdt ekstraordinært styremøte, beboermøte med Oslo brann- og redningsetat samt bydel Nordre Akers kriseteam, beboermøte og flere møter med forsikringsselskapet. De fleste skader ble utbedret innen utløpet av 2017. Den 4. april 2018 gjennomførte styret sluttbefaring. Mindre utbedringer gjenstår.

Brannårsaken er fortsatt ukjent, men det er utelukket at brannen startet i el-anlegget. Det er ikke påvist bruk av brennbar væske.

Brannen i E-blokka ble forårsaket av et gjenglemte levende lys i en tom leilighet. Heldigvis hørte en nabo røykvarsleren og fikk varslet Oslo brann- og redningsetat, som raskt fikk kontroll over brannen før den rakk å gjøre skade utover røykskade i den aktuelle leiligheten.

Styret har gjennomført en sjekk av brannvernstutstyret i fellesarealene, sjekket branndørene mellom blokkene og tørropplegget og funnet dette tilfredsstillende. Det er foretatt utbedring og merking av den enkelte etasje og leilighetsoversikt i 2. etg. for å orientere redningsmannskaper. Det er også bestilt en gjennomgang av el-opplegget. Etter brannen i fjor sommer i 4. etasje har styret innført en regel om at gjenstander i korridorer blir fjernet uten varsel. Tilbud på felles brannvarslingsanlegg har blitt innhentet. Se omtale under styrets forslag 7d.

Renhold

I 2017 ble det ansatt en renholder i et engasjement i 60 % stilling. Målet var å øke til 100 % stilling, og da utvide stilingen med arbeidsoppgaver i tilknytning til dugnader, arrangementer som avenyfesten, og å overta oppgaver i forbindelse med utleie av sameiestuen og utleieleiligheten. Av ulike grunner fikk ikke styret dette til å fungere etter intensjonen og engasjementet ble derfor avsluttet.

Styret har inngått en avtale med rengjøringsbyrået Cleanit AS fra 01.01.2018.

Prosjekter i utleierom/fellesfasiliteter

Sameiestua

Deler av Sameiestua er pusset opp omlag på budsjett. Det ene toalettet samt dørene inn til lokalet er nå tilrettelagt for funksjonshemmede. Vinteren 2018 ble tak og vegger sparklet og malt i tråd med den øvrige fargepaletten i fellesarealene.

Under vises påløpte kostnader for oppgraderingen av sameiestua, til sammen kr 292 885. Det vil påløpe kostnader til utskifting av belysning i 2018. I tillegg er det brukt ca. kr 84 000 på nytt kjøkkenutstyr, fryser, ny oppvaskmaskin, mm.

Påløpt 2017:

Rørlegger:	kr 105 418
Elektro:	kr 13 420
Dører:	kr 59 580
Maling inkl. inngangsparti ved heis:	kr 107 543
Diverse:	kr 6 924
Sum – totalt	kr 292 885

b) Pågående prosjekter

Felles brannvarslingsanlegg

Se styrets forslag 7 d).

Parkprosjektet

Styret har lenge sett et behov for oppgradering av utearealene. Vi disponerer et stort parkanlegg som pr. i dag er dårlig utnyttet med tanke på utendørs aktiviteter og sosiale møteplasser. Av faste installasjoner finnes det i dag kun et par benker og en lekeplass preget av slitasje. Lekeplassens funksjonalitet tilbyr kun aktivitet for de aller minste barna.

Styret mener at området har et større potensiale, og har derfor i samarbeid med leverandøren Uniqa fått utarbeidet skisser til et nytt og moderne utendørsanlegg som vil fungere både som en aktivitetspark og et sosialt møtested for beboere i alle aldre.

I denne sammenheng har vi søkt om midler fra OBOS, Sparebankfondet og offentlige spillemidler. Så langt har vi fått tildelt kr. 180.000,- i støtte fra OBOS. Disse pengene er ment til å dekke inntil 50 % av utgifter til oppgradering av uteanlegget, og må benyttes innen 12 mnd fra tildeling. Styret kommer derfor i første omgang til å benytte disse midlene for en begrenset oppgradering evt. utskifting av dagens lekeplassområde.

Offentliggjøring av tildeling for spillemidler og midler fra Sparebankstiftelsen skjer i løpet av mai 2018. Dersom disse tildelingene innvilges, vil styret foreta en vurdering for å se om det foreligger tilstrekkelig økonomisk grunnlag for en større oppgradering som omfattes større deler av uteområdet. Forslag om oppgradering vil evt. bli behandlet i et ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

Rehabilitering av avløpsledninger – pålegg fra VAV

Etter pålegg fra vann- og avløpsetaten (VAV) i Oslo kommune inngikk styret kontrakt med entreprenøren Olimb AS. Kommunens pålegg gikk ut på at avløpsledningene måtte rehabiliteres på grunn av fare for lekkasje til drikkevannstunnelen under Grefsen. Arbeidet innebar at vi enten måtte skifte ut avløpsrørene i sin helhet, eller fornye dem innvendig uten graving. Styret valgte fornying av rør fra innsiden, da dette medførte vesentlig mindre ulempe for seksjonseierne, reduserte kostnader og at vi unngikk oppgraving av hele garasjeanlegget. Olimb fullførte alt arbeidet og fornyet rør i hele sameiet til om lag 1 meter over bakkeplan ihht. pålegg, og Oslo kommune har i januar 2018 formelt godkjent utførelsen. Pålegget er derfor lukket. Arbeidet har vært utført til avtalt pris, men har tatt noe lengre tid på grunn avvik mellom tegninger og faktiske forhold. Ingeniør- og konsultentselskapet Rambøll har etter ferdigstilling gjennomgått dokumentasjon fra entreprenøren for å kvalitetssikre utførelsen av arbeidet. Basert på rapporten fra Rambøll er det identifisert mindre kvalitetsmessige avvik. Disse forventes lukket av entreprenøren Olimb i løpet av våren 2018.

Overvannsledninger (takvann og veivann)

Som en del av kontrakten med Olimb ble alle overvannsledninger spylt og rengjort. Dette systemet sikrer at regnvann blir ledet bort fra overflaten. Snøsmelting fra årets snørike vinter vil være en god test på om systemet fungerer som det skal. For første gang ble også sandfangerkummene tømt, slik at slam mv kan samles opp uten at overvannsystemet tilstoppes. I kontrakten inngikk det kartlegging av tilstanden på rør-systemet. Konklusjonen fra entreprenøren er at tilstanden er svært god og at det ikke er grunnlag for videre utbedring av overvannsystemet.

Noe overvann bak A-blokka trengte seg inn i heissjakt og kjellerbodene i A-blokka høsten 2017. Det ble foretatt konsultasjon med vanningeniør fra Rambøll og det ble utarbeidet en rapport for anbefalte tiltak for utbedring. Et av strakstiltakene innebar etablering av en åpen dreneringsgrøft som har til hensikt å avskjære overvannet. Dette blir deretter ledet ned til en ny kum bak heissjakten og koblet til sameiets eksisterende overvannsystem som går under veien bak blokkene.

Utskifting av stoppekraner for vannforskyning til alle stigeledninger

Samtlige stoppekraner har blitt skiftet og dekket til med nytt isolasjonsmateriale og aluminiumskasser. Det ble konkludert med at store deler av det gamle isolasjonsmaterialet ikke var egnet for gjenbruk. Det ble derfor besluttet å foreta en ny isolering av rørføringene på de kassene som var tatt ned. Det ble også foretatt utskifting av defekte varmekabler og etablert rutiner for at fremtidig utskifting blir gjort med samme metodikk.

Påløpte kostnader i 2017 for tre ovennevnte prosjekter:

Olimb	kr 2 387 606
Rørkasser og isolasjon	kr 141 208
Dreneringsgrøft blokk A	kr 125 000
Kvalitetssikring Rambøll	kr 43 314
Sum – totalt	kr 2 697 126

Det forventes at det vil påløpe ca. kr 150 000,- i 2018.

Nytt takbelegg

Styret har bedt sameierne om å melde seg til en prosjektgruppe for å utrede alternativer til bruk av taket, før vi må gjennomføre rehabilitering/utskifting av takene.

c) Vedlikehold/utviklingsplan for sameiet

Styret har de senere årene hentet inn tilbud på enkelte av prosjektene. Disse er opplistet under. Budsjettet for inneværende år går imidlertid til rørfornyng og en del av fjorårets prosjekter, som ny asfalt og oppgradering av sameiestua. Videre har styret utsatt å få en helhetlig tilstandsrapport, fordi vi allerede nå har oversikt over prosjekter som må gjennomføres.

Pågående tiltak – ikke i prioritert rekkefølge:

- 0) Fasadevask – igangsettes våren 2018.
- 1) Oppgradering av Sameiestua. Ny belysning gjenstår.
- 2) Uttynning av skogsvegetasjon på baksiden av blokkene, og planting av ny og mer parkmessig vegetasjon. Den Norske Turistforeningen har påtatt seg oppgaven med å felle trær.
- 3) Oppgradering av brannsikkerhetsløsninger. Se styrets forslag 7 d.
- 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. Bedre sikkerhet.
- 6) Calliganlegg – nytt anlegg med videoløsning. Se styrets forslag 7 b.
- 7) Male bakvegg i garasjen – kr 100.000.
- 8) Nye skilt ved heiser, nedkjøring og gangadkomster til eiendommen.

Ytterligere tiltak innen 5 år – ikke i prioritert rekkefølge:

- 9) Teknisk tilstandsrapport for bygningsmassen.
- 10) Digital opptegning av sameiets bygningsmasse/tekniske anlegg (tegninger av bygg finnes kun som A1-papirkopier).
- 11) Ventilasjonsrens – rens og vask av føringskanaler.
- 12) Reasfaltering av hovedkjørevei i garasjen.
- 13) Avretting og reasfaltering av ballplassen.
- 14) Utskifting av heiser.

Ytterligere tiltak innen 10 år – ikke i prioritert rekkefølge:

- 15) 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.
- 16) Universell utforming – terskelfri atkomst til flere innganger på baksiden.
- 17) Stripe med varmekabel for isfri gangbane i bakken bak A-blokka.
- 18) Varmekabelløsning eller forlenget kulvert for innkjøring til P-kjeller.
- 19) Jevnlig oppgradering av omformere/styringskap og elektriske komponenter for heisene.
- 20) Bedret innkassing/isolasjon av rør i garasje (penere løsninger) .
- 21) Utvidelse av bodkapasitet.
- 22) Isolering av gjenstående 8 stk. gavlvegger.
- 23) Automatiske døråpnere.

Ytterligere tiltak innen 20 år – ikke i 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) Innbygging av 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 nye stigeledninger (felles VA-ledning + EL-hovedforskningsanlegg)
- 29) Bygge over deler av nedkjøring for å minske støy mot blokk A + bedret vinterfremkommelighet
- 30) Tiltak for baktomta evt. salg ved gjennomføring av omfattende oppgraderings- og rehabiliteringstiltak

d) Andre tjenester/fasiliteter**Barnehagen**

Barnehagen ble overdratt fra sameiet til Læringsverkstedet AS den 1. november 2010.

Læringsverkstedet har en 10 års leiekontrakt på barnehagens lokaler. Leieprisen prisjusteres.

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

Utearealene/Lekeplassen

Sameiet har lekeapparater både på Småland og på lekeplassen. I tillegg har sameiet 1 stor asfaltert lekeplass, 2 tennisbaner og 1 fotballbane bak blokken.

Forsikring oppdatering - ny skadedyrforsikring

Forsikring leveres av Profinans Berkley. Polisenummer er 200.869.3. Egenandel er kr 10.000,-.

Denne forsikringen dekker også skadedyrforsikring (veggdyr), og omfatter samtlige seksjoner og fellesarealer.

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.

TV/bredbånd

Sameiets inngikk ny avtale med Canal Digital 01.01.17. Prisen var kr. 277,- pr. seksjon pr. mnd. Prisen har imidlertid økt til kr. 307,- per enhet i fra 2018. Avtalen skal reforhandles med virkning fra 01.07.18. Dersom det reforhandlede tilbudet ikke er tilfredsstillende står sameiet fritt til å terminere avtalen til fordel for en annen tilbyder.

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. Poletter fås kjøpt på styrekontoret og hos Joker i Kjelsåsveien. Prisen er kr. 3,- pr. stk.

Sameiestua

Sameiestua har vært utleid i 38 helger (fredag til søndag) og 47 enkeltdager i 2017. I hovedsak er det eiere og/eller beboere som har leid sameiestua. Den har også vært utleid til eksterne – både i helger og ukedager.

Sameiestua egner seg godt til alle typer selskaper, møter osv. Ekstraustyr som kan disponeres er internett, projektor, lerret og stereoanlegg. Booking kan foretas både ved henvendelse til styrekontoret eller via hjemmesiden (krever at man er registrert og innlogget).

Det ble kjøpt inn nye møbler, gardiner og komfyr i 2013. Nytt servise til 50 personer ble kjøpt inn i begynnelsen av 2017. Styret ber beboere som er uheldige og knuser noe om å gi beskjed til styrekontoret. Sameiestuen er bedre tilrettelagt for funksjonshemmede i 2017 med et større toalett og HC tilpassede dører og terskler. Veggene er også sparklet og malt vinteren 2017/2018.

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.

Utleieleiligheten

Utleieleiligheten har vært utleid i ca 150 døgn i 2017. Den 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. Pga. at sluttrenhold kun utføres i ukedagene, må sameiere leie hele helger til weekend pris. Booking kan foretas både ved henvendelse til styrekontoret eller via hjemmesiden (krever at man er registrert og innlogget).

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

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

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 nødssituasjon. Ellers inneholder pakken munn-til-munn maske, barberhøvel, saks, hansker og tørkeklut.

Container – vår og høst

Styret leier inn containere for ulike typer avfall ved to anledninger i mai og oktober. Her kan man kvitte seg med overflødige eiendeler og søppel. Det blir også satt ut esker/beholdere for spesialavfall som whitesprit, maling, batterier og lignende, samt én for elektroniske artikler.

Det ble i 2010 etablert en fast ordning for spesialavfall der beboerne kan kontakte servicetekniker Jon Arild Sæther 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 finnes gjesteparkeringsplasser under åpen himmel foran blokkene B, C, D og E. Disse er ikke beregnet på sameiernes biler (jobb- eller privatbiler).

Sameiere med flere biler eller tilhengere, bes leie ekstra biloppstillingsplass. Se oppslag på oppslagstavlene, på hjemmesiden eller på sameiets facebook-gruppe.

Ny parkeringsforskrift trådte i kraft 1. januar 2017. Som følge av endringene er det utarbeidet forslag til nye bestemmelser på dette området.

Se styrets forslag 7c).

Etablering av infrastruktur for elbil-lading

Med bakgrunn i sameievedtak 2014 og 2015 om å etablere infrastruktur for elbil lading ble entreprenør DE Elektro AS valgt til å utføre arbeidet. Arbeidet ble ferdigstilt sommeren 2016.

Etablering av infrastruktur for elbil-lading gir mulighet for seksjonseiere til å knytte seg til strømmettet gjennom Granerud Elektriske AS. Pris for etablering av lade plass er nå kr 21 500 inkl. mva., og inkluderer sikring, jordfeilbryter, måler, trekking av kabler og ladestasjon. Noen bilforhandlere tilbyr etablering av ladestasjon i kampanjer ved elbil salg. Ladestasjonene **skal** være av type Mode 3 type 1 eller 2 av produsent Salto. Ladeeffekten er 3,6 kW. Ved å benytte samme produsent på ladestasjoner vil man i fremtiden kunne knytte det til et styringsanlegg ved behov.

All etablering av ladestasjoner **skal** skje etter avtale med styret.

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

Takst av baktomta

Sameiet eier eiendommen gnr. 75/bnr. 1075. Dette er en tomt som er skilt ut som egen eiendomsteig med et areal på 18 862,8m² og har tilhørt sameiet siden etableringen i 1973/74. Eiendommen ble skilt ut og regulert til boligformål i 2014. Eiendommen ble i juni 2015 taksert til en verdi på omlag 76 mill kr. Det er reguleringsplanens salgbare kvadratmeter som danner grunnlaget for verdifastsettingen. Flere interessenter har meldt seg og styret har mottatt konkrete bud godt over takst fra 2015. Årsmøtet vedtok i 2017 at styret skulle se på ulike alternativer for eventuelt salg.

Se styrets forslag 7e).

e) Informasjon og kontakt med sameierne

Gjennom aktiv kommunikasjon jobber styret for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og de beslutninger som styret fatter.

De viktigste kommunikasjonskanalene er hjemmesiden, facebook-gruppa og 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 delt i facebook-gruppa av gruppens administrator.

Hjemmesiden og facebook-gruppa

Websiden www.grefsenterrassehus.no ble høsten 2016 oppgradert med et nyere og mere tidsriktig design og funksjonalitet. Siden har nå vært i drift i ca. 1,5 år.

Vi håper beboere finner alt de måtte trenge av informasjon på den nye siden. Dersom noen savner spesifikk informasjon, ber vi om at dette rapporteres til styrekontoret eller til webmaster. En kopi av den gamle siden har blitt bevart på adressen <http://old.grefsenterrassehus.no> - for de som måtte ha behov for å lete gjennom eldre saker.

Alle saker som publiseres på hjemmesiden blir samtidig delt i facebook-gruppa. På den måten vil alle gruppas medlemmer kunne få umiddelbare varslinger når nye saker publiseres. Statistikk viser at 81 % av alle facebook-brukere er innom og sjekker profilen sin én eller flere ganger pr. dag. Via innstillinger på egen konto kan den enkelte bruker styre varslinger via epost, smarttelefon og nettbrett.

For å videreføre det som på den gamle siden het Terrassetanker, der beboere hadde mulighet til å poste egne innlegg – har den nye hjemmesiden et eget Beboerforum. Forumet er laget både for å kunne videreføre Terrassetanker, men også for å imøtekomme de beboere som har ytret ønske om å kunne delta uten å være registrert på facebook. Forumet krever at man er registrert med eget brukernavn og passord. I beboerforumet finnes Terrassetanker, fora for kjøp og salg, gis bort, leiligheter til salg/til leie, hittegods, forslagskasse mm.

Aktiviteten i beboerforumet er liten, da de aller fleste beboere benytter facebook-gruppa som sin primære kanal for kommunikasjon beboere imellom. Styret kommer derfor til å fortsette driften av facebook-gruppa – som et supplement til hjemmesiden.

For å effektivisere administrasjonen av utleie av sameiestua og utleieleiligheten ble det i 2017 implementert en online booking-funksjon hvor registrerte beboere kan logge inn og reservere og betale for disse lokalene med kredittkort via nettsiden. Ordningen har fungert bra og har forenklet styrekontorets administrasjon av reserverasjoner betraktelig.

Henvendelser til styret

For dagens styre har det vært nødvendig å skille mellom formelle henvendelser/spørsmål og innlegg i facebook-gruppa/beboerforumet. Vi minner derfor om at innspill via disse kanaler ikke vil bli behandlet av styret.

Spørsmål og henvendelser som ønskes behandlet av styret skal derfor rettes skriftlig til styret. Bruk e-post styrekontor@grefsenterrassehus.no

f) Aktiviteter

Dugnad vår og høst

Onsdag 3. mai 2017 ble det avholdt vårdugnad i sameiet i strålende vårvær. Oppmøtet var fantastisk. Hele 97 seksjoner og over 200 beboere stilte til dyst. Til sammenlikning var det i fjor ca. 60 seksjoner som stilte.

Etter endt økt ble det servert boller og forfriskninger. Styret ønsker å takke alle oppmøtte for en super innsats.

Årets høst/innedugnad ble avholdt onsdag 11. oktober. 43 seksjoner deltok og gjorde en topp innsats. Det ble ryddet og kastet hensatte eiendeler fra bomberom nord, lageret i 1. etg AB, på styrekontoret og renholdsrommet. Videre ble det rensset tepper, fjernet flekker og tørket støv av vegger, lister og vinduslister i korridorer. Det ble også støvsugd i trappeløp og vasket på verandaen i utleieleiligheten. Etter endt økt ble det servert pølse og forfriskninger i utleieleiligheten.

Styret takker alle oppmøtte for en super innsats, både på vår- og høstdugnaden. De som ikke hadde mulighet til å stille har fått mulighet til å bidra økonomisk via giro lagt i postkassen. Styret tar gjerne imot tips fra beboere om hvordan vi kan øke oppmøteandelen.

Julegrantenning

For fjerde 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 kom julenissen og delte ut godteposer. Ca. 100 personer var tilstede.

Skøytebane

For tredje året på rad har styret med hjelp av frivillige, opparbeidet skøyteis på ballplassen. Det har blant annet vært arrangert isdisco på skøytebanen. I 2017 søkte vi og fikk innvilget midler til innkjøp av opplæringsutstyr til bruk på skøytebanen. 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 finnes trådløst nettverk 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 2017 har det vært gruppetimer med mensendieck, yoga og sirkeltrening.

Styret vil takke alle beboere som tar initiativ og engasjerer seg slik at tilbudene kan opprettholdes.

Tennis

Sameiet har to tennisbaner med grusdekke på baksiden av blokken. Det ble solgt 10 brikker til interne brukere og 6 til eksterne. Styret oppfordrer alle som vil motta informasjon og/eller bidra til vedlikeholdet av tennisbanen om å melde seg til mailinglista via styrekontoret.

Avenyfest

Tradisjonen tro ble årets avenyfest avholdt fredag 18. august 2017. Som vanlig var det godt oppmøte av både store og små beboere. Det ble servert grillet lam fra Strøm-Larsen. 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.

Frivillighetsfest

Som en takk til alle frivillige i sameiet avholdt styret den 3. mars 2018 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 eller representanter for frivillighetsgruppene.

Frivillighetstjenesten

Frivillighetstjenesten startet opp i mars 2010. Siste året er det utført ca. 10 oppdrag. Hjelp til PC og TV har vært de mest aktuelle problemene. Det siste året har det vært 2 kontaktpersoner. Tjenesten står omtalt på hjemmesiden.

Mensendieck-trening

Vår og høst har det vært mensendieck-trening i trimsalen på mandager i tiden 19.15-20.15. Dette er en stabil og populær gruppe. Beboer Gunhild Ullestad administrerer tilbudet.

Sirkeltrening

I trimrommet holdes det hver tirsdag kl 19.30-20.30 fellestrening med kombinert styrke og kondisjonsøvelser. Dette er et tilbud til alle beboere som er betalende medlemmer i trimrommet. Man kan melde seg på via egen FB-gruppe eller sende mail til styret.

Beredskapsgruppen

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

Miljøgruppen

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

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

Bryggeklubb

Våren 2017 ble det opprettet en bryggeklubb i sameiet. Klubben deler lokaler med smøreboden og har for egen regning satt opp en fysisk skillevegg mellom smøreavdelingen og bryggeriet – for å hindre at uvedkommende/mindreårige har tilgang til fasilitetene. Klubben dekker selv alle utgifter til drift og er åpen for innmelding for alle beboere over 18 år, mot et innmeldingsgebyr.

Ta kontakt på bryggeklubb@grefsenterrassehus.no dersom du er interessert i å bli medlem, eller har spørsmål knyttet til klubbens virksomhet.

g) Diverse

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. Sameiets ansatte har også krav gjennom arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Lekeplassen

Styret har gått en vernerunde på lekeplassen i 2017. Lekeapparater på både Småland og lekeplassen ble utbedret, og det ble kjøpt inn og montert et nytt håndballmål. Lekeplassen blir mye brukt og for 2018 vil styret engasjere et eksternt firma som skal vurdere sikkerheten.

Sperring pga. mye snø

Det har vært en snørik vinter, noe som har medført at brøytekanterne over garasjeanlegget har blitt veldig høye. Styret har derfor satt opp en sperring, for å forhindre ferdsel på kanten over garasjeanlegget.

Fartsdempere på baksiden av bygget

Det ble i løpet av våren 2017 bli anlagt fartsdempere på baksiden av blokka, for å dempe bilenes fart ved inngangspartiene. Ytterligere tiltak vurderes fortløpende.

Avtale om sikkerhetsline

Styret har innhentet tilbud på Parat Redningsline inkludert montering fra If sikkerhetsbutikk.

Parat redningsline benyttes for å tilrettelegge sikker rømning på lik linje med utfellbar brannstige, og har mange fordeler for å sikre en trygg evakuering. Bruken i sameiet er primært som alternativ evakuering ned til underliggende terrasser. Det foreligger SINTEF godkjenning på redningslinene som levers i lengder opp til 19 meter.

Støy/klager

Det er svært få klager på støy. Styret oppfordrer den enkelte til selv å ta opp forhold med naboer direkte og deretter varsle styret skriftlig dersom forholdene ikke bedrer seg. Styret henstiller beboere som pusser opp om å varsle naboene ved spesielt støyende arbeider. Se regler for oppussing på oppslagstavle og på hjemmesiden.

Reglement for fasiliteter

Når det gjelder felles fasiliteter, oppfordrer styret alle leietagere/beboere om å følge reglementet. Styret vil også minne om at alle skal følge vedtekter og husordensregler. Sameiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for at leietakere også overholder husordensreglene. Se vedtektene § 5 om husorden.

Tyveri og innbrudd

Styret er ikke kjent med at det har vært tyverier og innbrudd i leilighetene. Det har imidlertid i løpet av våren 2017 vært tilfeller av innbrudd i postkasser og sykkelboder. Det har også vært tilfeller av hærverk i garasjer. Forholdene er anmeldt til politiet.

A-konto strøm og strømavregning

Sammen med felleskostnadene kreves det inn et á-kontobeløp for strøm pr. seksjon. Strømmåler avleses av servicetekniker én gang pr. år i slutten av desember måned.

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruk, med fradrag for innbetalt månedlig á-konto.

Avregning 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

h) Personale/innleide tjenester

Styrekontoret

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og er betjent av administrativ leder Elsebeth Bache. Kontoret er åpent tirsdager kl. 12-14 og onsdager kl. 16-18. Styrekontoret har telefon 400 16 445 (vil bli besvart i kontortiden) og e-post: styrekontor@grefsenterrassehus.no.

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 tekniker@grefsenterrassehus.no

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

Gartnertjenester

Gartnertjenester utføres av Gartnerinnen Elgethun. Vi inngikk en 3-årig driftsavtale med firmaet i 2015. Avtalen skal vurderes på nytt i 2018.

Renhold

Styret har inngått avtale med rengjøringsbyrået Cleanit fra 01.01.2018

7 FORSLAG TIL ÅRSMØTET

a) Forslag fra styret – Ny eierseksjonslov

Begrunnelse for forslaget:

Stortinget har vedtatt en ny lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som trådte i kraft 1. januar 2018. Loven erstatter i sin helhet tidligere lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Sameiets vedtekter bygger på lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Av den nye eierseksjonsloven § 67 (9) følger det at avtaler og bestemmelser, inkludert vedtekter som er i strid med den nye eierseksjonsloven automatisk vil opphøre senest 1. januar 2019.

Styrets vurdering:

Som det fremgår av den nye loven må det foretas en gjennomgang av vedtektene og sameiets øvrige bestemmelser for å sikre at disse er i samsvar med den nye loven. Vedtekter som ikke samsvarer vil opphøre senest 1. januar 2019 (jf loven § 67 (9)). Dette innebærer i praksis at sameiet må endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før utgangen av 2018. Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret gis i oppdrag å oppdatere sameiets vedtekter og øvrige bestemmelser slik at disse samsvarer med ny eierseksjonslov. Dersom styret finner det nødvendig skal det fremlegges nye vedtekter og bestemmelser på et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av 2018.

b) Forslag fra styret – Callinganlegg

Begrunnelse for forslaget:

Styret har mottatt flere klager på dagens callinganlegg, slik det også fremgår av forslag 7 f). Dagens system er utdatert da det ikke er mulig å få tak i reservedeler. Styret har derfor fulgt nøye med på utviklingen av nye produkter innenfor dette segmentet, med fokus på å finne et system med følgende kriterier:

- krever minst mulig kabling i fellesarealer/leiligheter.
- har videooverføring fra dørstasjonen til den enkelte bruker.
- baserer seg primært på bruk av smarttelefon som svarapparat (Wifi/4G), men med mulighet for eget trådløst svarapparat for de som ønsker det.
- har alle beboernavn integrert i ringepanelet.
- baserer seg på online administrasjonsløsning.

Basert på disse kriteriene har vi evaluert 3 systemer; Tyskproduserte Siedle, tsjekkiske 2N og norskproduserte Defigohome. Siedle er en kjent kvalitetsleverandør med gode produkter. Systemet er imidlertid dyrt (2 mill +) og krever endel kabling. Tsjekkiske 2N har en lavere installasjonskostnad, men høye månedlige driftkostnader (kr. 49,- pr. seksjon pr. mnd) . Defigohome har en estimert installasjonskostnad på kr. 760.000,- ink.mva. Kostnaden dekker installasjon og drift av systemet i 5 år. Etter 5 år vil den enkelte seksjon bli belastet med kr. 12,50/mnd. for løpende vedlikehold av systemet.

Styrets vurdering:

Styret har ikke budsjettert for callinganlegg i inneværende år, men har konkludert med at norske Defigohome er det mest interessante alternativet. Dette systemet er det som både best svarer til våre kriterier, og som samtidig har de laveste kostnadene. Defigohome er et relativt ungt teknologiselskap, som er en del av Startuplab, men samtidig er det relativt godt etablert da det bl.a. er finansiert av OBOS.

Leverandøren har sagt seg villig til å installere systemet i 1 oppgang. (U.,1, og 2. etg) for å evaluere systemet i 1 mnd. mot en intensjonsavtale om fullskala installasjon dersom vi finner at systemet fungerer tilfredsstillende. I tillegg vil kostnadene ved å installere systemet kunne betales i like store årlige avdrag over fem år.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å videre utrede og evt. installere callinganlegget Defigohome, med en budsjettert kostnadsramme på kr. 800.000,- ink. mva.

c) Forslag fra styret – Endring av parkeringsregler i sameiet

Begrunnelse for forslaget:

Styret fikk på årsmøtet 2017 i oppgave å se på mulige løsninger for håndheving av sameiets parkeringsregler. Ny parkeringsforskrift fra 1. januar 2017 innebærer at håndheving med ileggelse av sanksjoner kun kan utføres av godkjente virksomheter. Dette betyr at dagens regelverk for gjesteparkering ikke har hjemmelsgrunnlag og ikke kan håndheves. Sameiet bør derfor endre husordensreglene ved enten å oppdatere gjesteparkeringsreglene uten håndheving, eller å oppdatere dem og iverksette håndheving av disse iht gjeldende forskrift. Det er sameiets fellesareal som er berørt; gjesteparkering under åpen himmel i garasjeanlegget og utenfor gjerdet ved blokk E.

Styrets vurdering:

Periodevis har det vært dårlig tilgang på gjesteparkering, noe som har vært et tema i flere tidligere årsmøter. I tillegg er det også nødvendig å kunne regulere parkering på eller ved tilkomstveien bak blokkene, som er til hinder for fri ferdsel herunder redningsetatene. Det er et flertall i styret for å innføre parkeringsrestriksjoner. Dersom styrets forslag til vedtak faller, foreslås alternativt forslag om å fjerne begrensningene.

Forslag til vedtak:

Styret gis i oppdrag å *endre gjeldende parkeringsregler* slik at disse samsvarer med gjeldende forskrift for parkering. Årsmøtet legger følgende ramme for nye parkeringsbestemmelser:

- Kjøretøy tilhørende beboere i SGT kan ha midlertidig opphold på gjesteparkering i inntil 2 timer.
- Gjesteparkering skal benyttes av gjester, dvs vedkommende kjøretøy som er parkert utover 2 timer.
- Maksimal parkeringstid er 4 dager, uavhengig av om kjøretøyet har vært flyttet i mellomtiden.
- Brudd på parkeringsreglene medfører ileggelse av kontrollsanksjon, jf. forskriftens § 36.

Styret gis fullmakt til å inngå *avtale med godkjent tredjepart* for å foreta håndheving av *gjesteparkeringsområdet*. En eventuell avtale skal inkludere en nettbasert selvadministrasjon for den enkelte sameier basert på kjøretøyetts kjennemerke. Seksjonseiere og ansatte i virksomheter som har tilhold i sameiet, og som har spesielle behov skal få tilgang til et gjesteparkeringskort eller tilsvarende.

Alternativt forslag til vedtak:

Styret får i oppdrag å oppdatere gjeldende gjesteparkeringsregler til: "Gjesteparkering er kun tillatt under åpen himmel."

d) Forslag fra styret – Felles brannvarslingsanlegg

Begrunnelse for forslaget:

På sameiermøtet i 2015 la styret frem et forslag om å etablere et felles brannvarslingsanlegg med en estimert kostnad på totalt kr. 375.000,- inkl. mva. for et trådløst anlegg basert på tilbud fra Norsk Brannvern AS. Forslaget ble vedtatt av sameiermøtet 29.04.2015

I etterkant av sameiermøtet i 2015 benyttet styret seg av brannrådgivingsfirmaet Nordvern, for å bistå med faglige råd og evaluering av tilbud/teknologi. Styret ble frarådet å etablere det trådløse anlegget. Den klare anbefalingen fra Nordvern var at et kablet anlegg. Et kablet anlegg er både mer omfattende å installere og har en betydelig høyere kostnad (2,5-4,5 mill.). Basert på den høye prisen, samt en forventning om at ny og forbedret trådløs teknologi var under utvikling, vedtok årsmøtet i 2017 å utsette slik installasjon.

Teknologien for trådløs brannvarsling har siden den gang utviklet seg raskt. Allerede i 2016 ble styret oppmerksomme på den norske gründerbedriften Sfty og deres produkt Sfty Sense. Den gangen ble dette systemet kun tilbudt eksklusivt til kunder av bredbåndslieferandøren Get. Fra 1.1.2018 ble det imidlertid åpnet for fritt salg. Nordvern har gjort en vurdering av produktet og kommet frem til at dette både er et sikkert, rimelig og fremtidsrettet alternativ som er godt egnet for vårt sameie. Sfty Sense er først og fremst en røykvarsler, men har også innebygd innbruddsalarm (bevegelses-sensor), og måling av luftfuktighet og temperatur. Systemet vil i fremtiden også kunne bygges ut med funksjon for radonmåling og varsling av vannlekkasjer i

leilighet. Sensoren styres via en app på smarttelefon. Varsling om brann, innbrudd, vannskade, radon, behov for batteribytte osv. varsles direkte i appen, i tillegg til at brannvarslingen er tilknyttet døgnbemannet varslingsentral. Systemet inneholder også et brukervennlig administratorverktøy som gir servicetekniker løpende informasjon om systemets drift.

Styrets vurdering:

I tråd med anbefaling og rådgivning fra firmaet Nordvern mener vi at Sfty er det produktet på markedet som pr. i dag, er den mest kostnadseffektive og brukervennlige løsningen egnet til å dekke vårt behov for brannvarsling. Total pris for installasjonen vil være kr. 997.100,-. Oppkopling av fellesarealer til døgnbemannet alarmsentral har en kostnad på kr. 43.425,- pr. år. Begge poster fordeles etter eierbrøk. Styret vil tilstrebe å finansiere en evt. investering uten økning i felleskostnadene.

For den enkelte seksjon tilkommer en kostnad for drift/abonnement på kr. 86,-/mnd. (kr. 1023,-/år) for oppkopling til døgnbemannet alarmsentral.

Tilbudet innebærer at 5-romsleilighetene får 3 brannvarslere, 3-romsleilighetene får 2 brannvarslere og 1- og 2-romsleilighetene får 1 brannvarslere. Beboere har anledning til å kjøpe til flere brannvarslere etter ønske til kr 1.300,- pr. stk. inkludert installasjon. (kr. 940,- eks. installasjon). Alle priser er inkl. mva.

Installasjon av systemet vil redusere sameiets forsikringspremie med ca 30.000,- pr år. Trolig vil beboerne også kunne få en redusert premie på innboforsikringen. Sameierne oppfordres til å undersøke dette med sitt forsikringsselskap før årsmøtet. Styret har ikke budsjettet for felles brannvarsling i inneværende år. Vi ber derfor om årsmøtets tilslutning til å gjennomføre tiltaket når det er budsjettmessig dekning.

Forslag til vedtak:

Styret inngår en avtale om installasjon av fullskala brannvarsling. Dvs. installasjon i alle leiligheter og fellesområder. Installasjonskostnad finansieres over felleskostnadene.

Forslag til endring i vedtektene :

Månedlige kostnader til drift/abonnement for brannvarsling for den enkelte seksjon fordeles med likt beløp mellom sameierne. Hver seksjon skal ha en brannvarslere av sameiets type per etg. (Entré teller ikke som etg.) (5-romsleil. har 3 brannvarslere, 3-romsleil. har 2 brannvarslere og 1- og 2-romsleil. har 1 brannvarslere).

e) Forslag fra styret – Salg av eiendom 75/1075 (Baktomta)

Begrunnelse for forslaget:

Behovet for å se på bruken av baktomta ble behandlet på sameiermøte 2017. Selve omreguleringen som egen eiendomsteig og tilhørende gårds- og bruksnummer ble fullført i 2014.

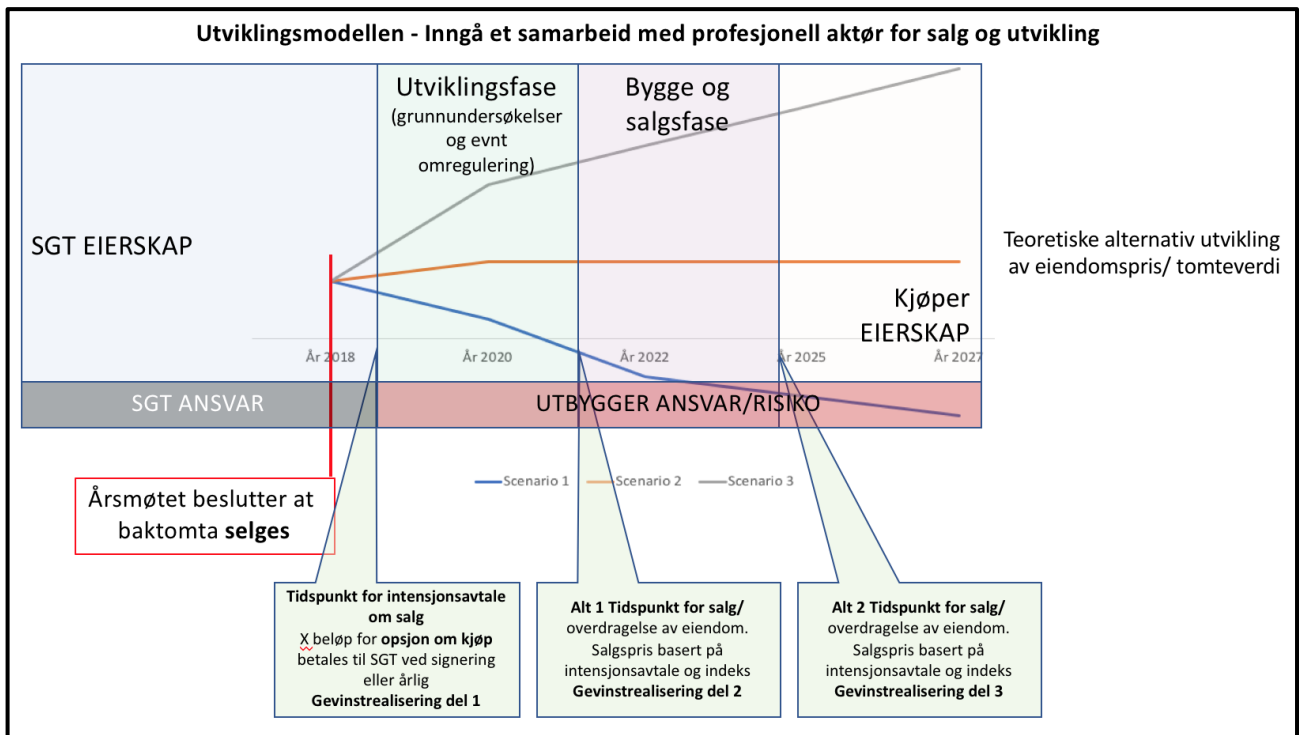
Et salg av baktomta kan gjennomføres på ulike måter, jf. Arbeidsgruppens rapport. En kort gjennomgang av alternativene for salg, utviklings- og avkastningsmodellen, følger under.

Utviklingsmodellen - Inngå et samarbeid med profesjonell aktør for salg og utvikling

Denne modellen innebærer at man benytter en profesjonell utvikler til å foreta utviklingen av baktomta. Modellen innebærer at utbyggeren tar ansvaret for å foreta kartlegging av grunnforhold, søke om ny regulering og videre utvikling av prosjektet for bygging og salg.

Modellen innebærer at sameiet tidlig i prosessen inngår en intensjonsavtale om salg av eiendommen. Utbygger betaler deretter et avtalt beløp ved signering eller årlig for å inneha rettigheter til å foreta utbygging. Samtidig kan det avtales en egen opsjonsavtale om salg, som innebærer at man utløser et salg i ulike faser – avhengig av hvor lenge sameiet ønsker å være med i prosjektet.

Ved lengre deltakelse i prosjektet øker sameiets risiko og også sannsynligheten for større gevinst, da det er salgbare kvadratmeter og prisen i markedet som avgjør endelig salgssum. I figuren nedenfor illustreres modellen, med de ulike fasene som sameiet kan velge å inngå kontrakt om å delta i. Avhengig av hvilke faser man ønsker å delta i; avtales det vederlag som knyttes opp til salgbare kvadratmeter og f.eks indeks eller gjennomsnittspris på utløsningstidspunktet.



Dersom sameierne skulle vedta å arbeide videre med et eventuelt salg, vurderer arbeidsgruppen at denne utviklingsmodellen gir størst potensiell økonomisk verdi for den enkelte seksjonseier. Som figuren over viser kan eiendomsprisene i prosjektets ulike faser utvikle seg på ulike måter. Figuren over viser de tre hovedscenariene på utviklingen av eiendomspris og fasene i et utviklingsprosjekt. Fra i dag (2018) vil markedet få en utflating, vekst eller fall i prisene. Det er plausibelt at ved projisering av fremtidig prisutvikling vil man over tid få en kombinasjon av alle de tre scenariene. Ved å knytte en kontrakt om salg av eiendommen til prosjektets ulike faser, vil man også potensielt kunne hente ut økt gevinst underveis. Utviklingsfasen kan tenkes avsluttet ved at det foreligger en rammetillatelse, og det er da denne tillatelsen som legger grunnlaget for antall salgbare kvadratmeter. Denne kan endre seg fra dagens reguleringsplan. Sameiet kan velge å gjennomføre salget i sin helhet på dette tidspunktet, eller delta videre frem til prosjektet er ferdig bygd og alle enheter solgt. I det siste vil man kunne øke avkastningen ytterligere, men man kan selvfølgelig også oppleve færre solgte enheter og lavere kvadratmeterpris mv.

Modellen vurderes å ha størst risiko av de modellene som er vurdert her. Likevel åpner modellen for å redusere risiko ved at man allerede ved inngåelse av intensjonsavtalen kan fastsette pris per kvadratmeter, som indeksreguleres og knyttes opp til salgbare kvadratmeter senere i prosessen. Man vil dermed kunne sidestille risiko for modellen med avkastningsmodellen.

Da eiendomsmassen ikke er balanseført med verdi vil et salg utløse beskatning på 23% (etter dagens regler) for hele «overskuddet»/ gevinsten. Den skattemessige konsekvens vil eventuelt bli fordelt utover prosjektet dersom man velger å stå lengre.

Styrets vurdering av utviklingsmodellen

Fordeler

- Større mulighet for økonomisk gevinst enn avkastningsmodellen ved at sameiet kan ta del i ulike faser av prosjektet
- Kan fastsette en minimumspris per solgte kvadratmeter (sikrer seg mot nedgang).
- Utbygger har ansvaret og dekker kostnader ved utviklingen.
- Fordeler den skattemessige effekten over flere år.

Ulemper

- Innebærer noe høyere risiko dersom man er med i alle fasene.
- Kan fremstå noe mer kompleks.

- Salg og kontraktsforhandlinger vil kreve ekstern bistand.
- Risiko for verdifall på egen bolig
- Økt motorisert ferdsel bak blokka
- Økt støy bak blokka
- Mister tilgang til friområde osv.
- Gir seksjonseiere i C og D og E innsyn.

Økonomisk gevinst

Om salg gir noen økonomisk merverdi for den enkelte seksjonseier i forhold til ikke salg kommer an på hvor store negative konsekvenser en utbygging vil ha for verdien på eksisterende boligmasse. Gjeldende reguleringsplan legger vesentlige begrensninger på utbyggingen, blant annet ved at kun en grunnflate på 18% av totalarealet kan bebygges og bebyggelsen må legges opp mot veien. Sameiet kan i denne modellen påvirke at totalarealet ikke blir større. Overskuddet av et salg utløser beskatning på 23% for hver enkelt seksjonseier.

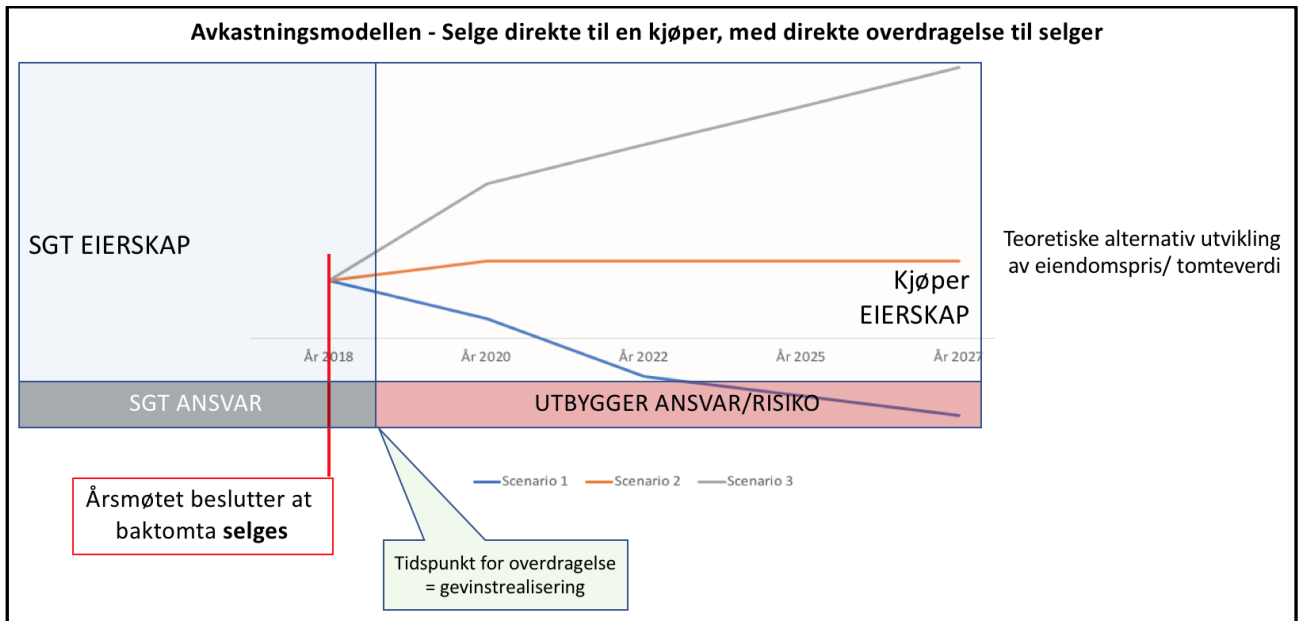
Tabellen nedenfor illustrerer den gevinst som vil tilfalle hver enkelt seksjon etter skatt gitt de ulike nettoprovenyene angitt i hver kolonne.

Ant.		Nettoproveny 1:	Nettoproveny 2:	Nettoproveny 3:	Nettoproveny 4:	Nettoproveny 5:
Rom	Etg	50.000.000 kr	75.000.000 kr	100.000.000 kr	125.000.000 kr	150.000.000 kr
1-r	4	54 353	81 530	108 706	135 883	163 060
1-r	8	45 122	67 684	90 245	112 807	135 369
2-r	1	71 690	107 535	143 380	179 225	215 070
3-r	1	128 292	192 438	256 584	320 730	384 876
3-r	4	111 096	166 644	222 192	277 740	333 288
3-r	8	90 667	136 000	181 333	226 666	271 999
5-r	4	157 390	236 085	314 780	393 475	472 170
5-r	8	157 390	236 085	314 780	393 475	472 170
Oms.bygg		1 699 659	2 549 489	3 399 319	4 249 147	5 098 976

Avkastningsmodellen – selge direkte til en kjøper, med direkte overdragelse til selger

I denne modellen legges det til grunn at det foretas et salg til en kjøper og at det avtales en kontraktsfestet pris som utbetales ved overdragelse av eiendommen fra sameiet til kjøper.

Ved overdragelse vil en eventuell omregulering til høyere utnyttelsesgrad av eiendommen primært tilfalle kjøper. Det er likevel mulig å kontraktsfeste at sameiet skal motta ytterligere kompensasjon ved høyere utnyttelsesgrad. Modellen gir i prinsippet et klart skille hvor tidspunkt for overdragelse danner grunnlaget for oppgjør. De samme scenario for utvikling av eiendomsprisene legges til grunn for denne modellen, som for utviklingsmodellen. Kjøper vil i større grad både ta risiko og gevinst i denne modellen.



Også for denne modellen vil det kreves at årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) vil måtte fatte et vedtak som gir minimum to-tredjedelsflertall (2/3).

Modellen vurderes å ha minst risiko av de modellene som er vurdert her. Samtidig er mulighetene for høyere avkastning også noe lavere enn i utviklingsmodellen. Gevinsten blir beskattet med 23 % for det året som salget blir gjennomført. Eventuelle krav til utbygging av området må i større grad avklares før et salg er gjennomført.

Styrets vurdering av avkastningsmodellen

Fordeler

- Klar overgang fra kjøper til selger.
- Lav risiko for at eiendomsprisene går nedover.

Ulemper

- Redusert mulighet for å sikre høyere avkastning.
- Risiko for verdifall på egen bolig m.m. som nevnt under fordeler i null-alternativet.
- Mister tilgang til friområde osv.
- Mindre mulighet til å påvirke utbyggingen
- Økt motorisert ferdsel bak blokka
- Økt støy bak blokka
- Gir seksjonseiere i C og D og E innsyn.

Økonomisk gevinst

Om alternativet gir noen økonomisk merverdi for den enkelte seksjonseier i forhold til ikke salg kommer an på hvor store negative konsekvenser en utbygging vil ha for verdien på eksisterende boligmasse. Fordi overdragelse også i prinsippet innebærer at kjøper har potensiale for å ta ut større gevinst er det arbeidsgruppens vurdering at modellen sannsynlig vis vil gi noe lavere merverdi enn utviklingsmodellen. Gevinsten av et salg utløser beskatning på 23% for hver enkelt seksjonseier.

Tabellen nedenfor illustrerer den gevinst som vil tilfalle hver enkelt seksjon etter skatt gitt de ulike nettoprovenyene angitt i hver kolonne.

Ant.		Nettoproveny 1:	Nettoproveny 2:	Nettoproveny 3:	Nettoproveny 4:	Nettoproveny 5:
Rom	Etg	50.000.000 kr	75.000.000 kr	100.000.000 kr	125.000.000 kr	150.000.000 kr
1-r	4	54 353	81 530	108 706	135 883	163 060
1-r	8	45 122	67 684	90 245	112 807	135 369
2-r	1	71 690	107 535	143 380	179 225	215 070
3-r	1	128 292	192 438	256 584	320 730	384 876
3-r	4	111 096	166 644	222 192	277 740	333 288
3-r	8	90 667	136 000	181 333	226 666	271 999
5-r	4	157 390	236 085	314 780	393 475	472 170
5-r	8	157 390	236 085	314 780	393 475	472 170
Oms.bygg		1 699 659	2 549 489	3 399 319	4 249 147	5 098 976

Styrets samlede vurdering:

Styret vurderer at sameiet rent økonomisk ikke er i en stilling hvor man i dag må foreta et salg av baktomta, samtidig er det styrets oppfatning at en slik salgsprosess vil kunne ta tid og det vil derfor være viktig å søke en avklaring fra årsmøte på om dette er et realistisk alternativ for sameierne. Styret slutter seg til arbeidsgruppens mulighetsstudie, og redegjørelsen for de to hovedmodellene vedrørende salg.

Det er et flertall i styret for å beholde baktomta. Dersom styrets forslag til vedtak faller, foreslås alternativt forslag om salg. Dette forslaget krever minst 2/3 flertall, se ytterligere om flertallskravet etter eierseksjonsloven i arbeidsgruppens rapport pkt 4.2.

Forslag til vedtak:

Eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m² skal beholdes som en del av sameiets eiendomsmasse.

Alternativt forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å selge eiendom 75/1075 (baktomta) på 18 863 m² basert på en utviklingsmodell som skissert over, med en nettoproveny på minimum kr. 100 000 000,-. Gevinsten utbetales til den enkelte seksjonseier ihht eierbrøk.

f) Forslag fra seksjonseier – Callinganlegg

Begrunnelse for forslaget:

Margunn Greenberg, leil. 183 ønsker at følgende sak skal behandles på årsmøtet i april:

Det er ønskelig at man ser på mulighetene rundt nytt callinganlegg for sameiet. Det vi har i dag fungerer veldig dårlig. Vi har bodd både i 1.etg og i 8.etg, og begge steder har det vært problemer med anlegget. Vi sliter stadig med at det ikke ringer på telefonen når besøk ringer på, eller at døren ikke åpnes når vi tar telefonen. Det skaper naturligvis problemer for oss når vi ikke får åpnet døren. Problemet gjelder både fra garasjen og i 1.etg. I samme slengen foreslås det at man oppdaterer navnetavlene utenfor hver inngang da disse er gamle og «utgått på dato».

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret skal i løpet av 2018 se på mulighetene og eventuelle kostnader for nytt callinganlegg og navnetavler.

Styrets innstilling til forslaget:

Styrets innstilling er redegjort for i punkt 7 a.

8 Valg av tillitsvalgte

a) Orientering fra valgkomitéen

Styrets hovedansvar er å sørge for at SGT forvalter og administrerer eiendommen i henhold til «Sameigelova» og sameiets vedtekter. I tillegg er styret også ansvarlig for å gjennomføre de beslutninger som fattes på årsmøtet innenfor de økonomiske rammer og tidsfrister som eventuelt vedtas. Valgkomiteens ansvar er å sørge for at SGT har et styre som samlet sett har de nødvendige ressurser til å gjøre dette.

Valgkomiteens holdning er at det ikke skal være noe automatikk i at styremedlemmer som er på valg blir gjenvalgt. Vi søker derfor etter sameiere som har kompetanse, lyst og anledning til å bidra i styrearbeid og som i tillegg kan skille mellom sak og person og er løsningsorienterte.

Det tar selvsagt noe av din fritid å sitte i styret, men det er interessant, hyggelig og bra betalt.

Er du interessert? Ta kontakt med valgkomiteen ved:

Rolf Warløs, telf 415 77 340, Simen Owe, telf 918 62 041, eller Bjarne Schmidt, telf 908 49 738

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

Styreleder:

Victoria Sparrman, Leil. 101 (2016-2017) – På valg

Styremedlemmer:

Lars Onstad, Leil. 188 (2017-2019)

Thomas Bjørnholm Leil. 76 (2017-2019)

Arnt Egil Andreassen, Leil. 294 (2016-2018) – På valg

Hilde Ståhlbrand, Leil. 380 (2016-2018) – På valg

Varamedlemmer:

Simen Gylseth Leil. 181 (2017-2019)

David Greenberg, Leil. 183 (2017-2019)

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

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

Valgkomiteens inntrykk er at dette styret har fungert godt og har lagt mye energi i gjennomføringen av de sakene som har blitt besluttet på tidligere sameiermøter.

Erfaringene med at tidligere styremedlem Simen Gylseth har gått inn i styret som varamedlem er gode. Dette gjelder spesielt samarbeid vedrørende gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter.

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

b) Valgkomitéens innstilling

Styreleder:

Styreleder Victoria Sparrman tar gjenvalg og valgkomiteen innstiller på at hun velges.

Styremedlemmer:

Begge styremedlemmene som er på valg (Arnt Egil Andreassen og Hilde Ståhlbrand) tar gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling er at de velges.

Varamedlemmer:

Varamedlemmene Simen Gylseth og David Greenberg er ikke på valg.

Resymé

Hvis valgkomiteens innstilling blir godkjent blir styret som følger:

Styreleder:

Victoria Sparrman (2018-2019)

Styremedlemmer:

Arnt Egil Andreassen (2018-2020)

Hilde Ståhlbrand (2018-2020)

Thomas Bjørnholm (2017-2019)

Lars Onstad (2017 (2017-2019)

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2017-2019)

David Greenberg (2017-2019)

Valgkomiteen har bestått av:

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

Vår innstilling er enstemmig.

c) 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.

En av medlemmene i valgkomiteen ønsker ikke gjenvalg. Styret foreslår Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe og Bjarne Th. Schmidt for en ny periode, og vil i tillegg - frem til årsmøtet, - jobbe med å finne en fortrinnsvis kvinnelig kandidat.

Styrets innstilling til valgkomite:

Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe, Bjarne Th. Schmidt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

(Vedtatt av sameiermøte 26. april 1984 med hjemmel i lov om eierseksjoner.
Endringer foretatt av sameiermøtet 5. mai 1986, 27. april 1989, 3. mai 1990,
29. april 1993, 26. september 1996, 28. april 1998, 27. april 2000, 25. april 2002,
28. april 2003, 29. april 2004, 27. april 2006, 24.april.2012og 30.april 2014

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Grefsen Terrassehus.

Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 75, bnr 117.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

§ 3. Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

Det er ikke anledning til å leie ut biloppstillingsplasser til personer bosatt utenfor sameiet.

§4 Vedlikehold o.l.

§ 4 a) Generelt

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i.h.h.t. delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående å erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig ved like. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3. persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer.

Dersom seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

§ 4 b) Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter:

Innvendig:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Østfasaden:

- Vedlikehold og – om nødvendig – utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Vedlikehold av restaurerte gulv/membraner i 7, 8 og 10 etasje, skal skje etter utførende entreprenørs vedlikeholdsinstruks (FDV instruks) som vil foreligge ved avsluttet prosjekt. Kostnadsfordelingen av restaurerte balkonger/terrasser i 10. etg. gjelder etter avsluttet prosjekt for vestfasaden i 2006
- Øvrige gulv behandles avhengig av varierende utførelse og overflater, og utføres i samsvar med nærmere beskrivelse, inntatt i sameieboken kapittel 9.

- Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert.
- Utskifting av fast slitebelegg og membran må skje i samråd med styret og i styrets regi. Styret innhenter anbud og undertegner kontrakter med entreprenør. Sameieren innbetaler sin andel av kostnadene til styret. Dersom utskifting foretas på annen måte, står den enkelte sameier ansvarlig.
- Under henvisning til eierseksjonsloven §23 første ledd (unntaksbestemmelsen om fordeling etter nytten) skal sameiere med terrasser/balkonger dekke 85% av kostnadene ved utskifting av membran og av styre akseptert standard slitebelegg på terrasse/balkong. Sameiet skal dekke de resterende 15%. Denne fordeling gjelder både når utskiftingen skjer frivillig etter sameiers eget initiativ, og når den skjer etter pålegg fra styret som følge av oppstått lekkasje eller annet nødvendig vedlikehold fra terrassen.
- Sameiere med terrasser hvor firmaet NRS Vaktmester Vedlikehold har utført utskifting av slitebelegg og membran skal, i henhold til vedtak fattet av ekstraordinært sameiermøte i 1996, betale et fast beløp på kr. 9.500,- av de totale kostnadene. Styret har anledning til å oppjustere beløpet på kr. 9.500,- i samsvar med konsumprisindeksen. Styret har også anledning til å beslutte å fordele "NRS terrassene" over flere år dersom det kommer henvendelse om utbedring fra mange av sameierne med slike terrasser samtidig.
- Eventuelle følgeskader dekkes av sameiet med mindre sameieren ikke har fulgt foreskrevet fremgangsmåte eller på annen måte har opptrådt grovt uaktsomt
- **Kostnadsdelingen på vedlikehold av terrasser/balkonger på 85/15% (sameier/sameiet) gjelder fra 25. april 2002.**

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.
- Renne under luftbalkong (10. etasje), samt at nedløpsrør fra renna må holdes åpen.
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevægger.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.
- Alt omfattende vedlikehold som for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.

- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, tettesjikt på terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

§ 4 c) Sameiets vedlikeholdsansvar:

Generelt

- Sameier er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.
- Utskifting av slitebelegg og membran skjer i samsvar med bestemmelsene i §4 b).

§ 5. Husorden

Sameierene plikter å følge husordensregler som er fastsatt av sameiermøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. §7. Sameierene er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene.

§ 6. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierene etter deres andel i sameiet (sameiebrøken).

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierene plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc anses som vesentlig mislighold, jfr. paragraf 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen, og privat uttak av strøm fra fellesanlegg kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierene, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sameierandelen og seksjonen er overdratt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning inntil lånetakst. I stedet for utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

§ 7. Mislighold og fravikelse

§ 7 a) Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16 a, jfr. vedtektenes pkt. 7 b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§ 7 b) Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes pkt. 7 a om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes § 7 a om salg.

§ 8. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre, valgkomité og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøte har sameierene stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierene har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameiets årlige fellesutgifter eksklusiv individuell strømavregning.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Bestemmelsene om at sameierene som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.
5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Alle sameiere har rett til å delta i 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.

Sameiermøtet bør primært ledes av styrets leder. Dersom dette ikke er hensiktsmessig, kan sameiermøtet velge en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 9. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 – høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10. Styret

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

Styret skal bestå av 5 medlemmer inklusiv leder + 2 varamedlemmer. Alle styremedlemmenes funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år. Overgangsperioden som beskrevet ovenfor settes til styreperioden 2002/2003. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på fellesanlegget, må forelegges for sameiermøtet til godkjenning, forutsatt at arbeidene kan vente til at et slikt møte blir holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierene etter utgangen av januar – slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierene anses som mottatt når de er lagt i sameierens postkasse eller utenfor døren, om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret.

§ 11. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

§ 12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

§ 13. Diverse bestemmelser

Disse vedtektene bygger på lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

(Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 13.6.74 og oppdatert senest på ordinært sameiermøte 28.04.03.)

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. I følge disse vedtekter påligger det hver seksjonseier å påse at den/de som beboer dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Bruk av radio, tv og platespiller skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Piano eller flygel må ikke berøre vegger og skal stå på gummiskåler e.l. for best mulig å isolere mot forplantning av lyden mellom vegg/gulv. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 20.30 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

2.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Foreldre må påse at barn ikke spiser innendørs i fellesarealer. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer for egne barns etterlatenskaper så som leketøy, papir osv. Om det tegnes eller males på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

3.

Søppelnedkast må ikke benyttes til annet enn vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i søppelsjakt, så som flasker, glass, kartonger osv, skal legges i kasser som er satt opp til dette formål. Instruks for bruk av søppelsjakt må følges.

4.

Det er forbudt å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Det er heller ikke tillatt for ikke-beboere å benytte disse arealer som oppholdsplass. Reposene mellom blokkene kan

benyttes til dempet lek og opphold for beboere. Ballspill, sykling og bruk av rulleskøyter osv. på innendørs fellesarealer er under enhver omstendighet forbudt.

5.

Fellesarealer, så som fasade, trappeoppganger, reposer, korridorer, lekeplasser, grøntanlegg m.m. må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboer. Parkering av barnevogner i nærheten av egen seksjon er tillatt.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne med mindre den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasseveggen.

6.

Det er tillatt å holde hund under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser, i sandkasser, på plener og annet grøntanlegg, heller ikke utenfor inngangspartier eller innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll og går ved eierens side, må holdes i bånd. Ingen hunder skal løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på de andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hunden forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold. Forholdet gjelder også katt.

7.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboere må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

8.

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i korridor eller annet fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

9.

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i parkeringsetasjen og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv må unngås. Skiltet fartsgrense må overholdes. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig. Det er utarbeidet eget regelverk for bruk av gjesteparkeringsplasser. Overtredelse av reglene kan medføre borttauing.

10.

Av sikkerhets hensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Av samme grunn er det forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l. fra terrassen.

11.

Lek og unødig opphold i bodarealer er forbudt. Det må påses at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

12.

Alle ytterdører skal holdes låst, unntatt inngang ved eldresenter som er ulåst i dagligvareforretningens åpningstid. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes.

13.

Det pliktes å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

14.

For fellesrom så som trimrom, badstue, vaskerom og sameiestue gjelder egne ordensregler.

15.

Oppslag som henges opp utenfor de oppsatte tavler, vil bli fjernet. Alle oppslag må fjernes etter rimelig tid.

16.

Skader, feil eller mangler samt brudd på ordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til servicetekniker, styresekretær eller styret.

17.

Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser i Grefsen Terrassehus.



AVLESNINGSSKJEMA FOR STRØMMÅLER VED EIERSKIFTE

(Bruk STORE bokstaver!)

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

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

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

Sted:		Dato:	
--------------	--	--------------	--

Underskrift tidligere seksjonseier(e):	Underskrift ny seksjonseier(e):
---	--

Kjøper/Selger er ansvarlig for innsending av avlesningsskjema til OBOS. Ved manglende mottatt skjema tilfaller hele avregningen for til gode/skyldig beløp Kjøper i sin helhet, for hele perioden.

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