



Årsmøte 2021

Sameiet Grefsen Terrassehus

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 16. juni 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus. Avstemningen åpner 9. juni kl. 20:00 og lukker 16. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5487>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Forord
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett og valg av revisor 2021
7. Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.
8. Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.
9. Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.
10. Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.
11. Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.
12. Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.
13. Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.
14. Status betong
15. Sikkerhetsstillegg vedr. finansiering av betongvedlikehold
16. Vedtektsendring vedr valgkomité
17. Valg av valgkomité
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Arnt Egil Andreassen

Ulf Deinoff

Arne Martin Bech

John Inge Berg

Robert Gjerde

Lars Onstad

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Arve Christensen og Hilde Ståhlbrand

Forslag til vedtak

Arve Christensen og Hilde Ståhlbrand

Sak 3

Forord

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Vedlegg

1. forord.pdf

Vær hilset, sameier!

Gjennomgangstema for årets årsmøte er oppgradering og modernisering. På agendaen står bl.a. viktige avgjørelser knyttet til den planlagte moderniseringen av garasjeanlegget og øvrig vestfasade.

Vi bor i et fantastisk og helt unikt sameie. Ikke bare har vi en robust økonomi. Vi besitter også en rekke fasiliteter og tilbud som andre borettslag/sameier knapt kan drømme om. Hvilke andre boligsammenslutninger kan skilte med 180 graders panoramautsikt, egne selskapslokaler, gymsal, privat parkanlegg, helsestudio, yogatimer, 2 tennisbaner, utleie av overnattingsleilighet, skøytebane, smørebod, ølbryggeri, barnehage i tøffellavstand fra leiligheten, dekkhotell, bilvask, sykkelservicestasjon, elbil-lading mm.? Sannsynligvis ingen i hele Norge.

Til tross for disse unike fasilitetene, ser vi at boligprisene våre ikke holder tritt med andre borettslag/sameier i området. Mange av oss som nærmer seg 50 år, vet at alderen medfører et visst estetisk vedlikeholdsetterslep og stedvise innslag av forfall, og at det kreves ekstra innsats i form av pleie og stell for å holde seg «attraktiv på markedet». Dette gjelder ikke bare for mennesker, men også for boliger. Tilbakemeldinger fra boligmeglere styret er i jevnlig dialog med, bekrefter at deler av sameiets fellesarealer trekkes frem som negativt av potensielle boligkjøpere som er her på visning. Garasjeanlegg og øvrig fasade/markiser er noe av det som nevnes ofte, da dette er noe av det første besøkende ser når de kommer og noe av det siste de ser før de drar.

Det blir fort ganske banalt å skulle redusere alle tiltak i sameiet utelukkende til et jag etter høyest mulig kvadratmeterpriser. Kroner og øre bør ikke være den viktigste drivfaktoren for å videreutvikle sameiet. Fokuset bør ligge på å skape gode, funksjonelle og harmoniske inne- og uterom. Dette basert på en overbevisning om at harmoniske omgivelser gjør noe med oss, og at det - bevisst eller ubevisst - bidrar til økt trivsel og et bedre bomiljø. Dette er effekter som gjør sameiet vårt attraktivt. Dersom konsekvensen av dette er økte boligverdier i kroner og øre, så vil det for de aller fleste oppleves som en kjærkommen bieffekt.

Moderniseringen av sameiet startet med korridorprosjektet i 2015 og gjorde at mange fikk øynene opp for hvordan målrettede og kostnadseffektive tiltak kan bidra til betydelige og fantastiske løft av sameiets helhetsinntrykk. I 2020 stemte et flertall på overveldende 93,7% for å gjennomføre betongrehabilitering etterfulgt av [en estetisk oppgradering](#) av garasjeanlegget, for å gi dette et mere moderne uttrykk i tråd med dagens standard for p-anlegg.

Garasjeanlegget utgjør nedre del av sameiets fasade. I forlengelsen av arbeidet med å modernisere denne delen av garasjeanlegget, ser derfor styret det som hensiktsmessig å se på fasaden i sin helhet. Derfor har vi i år jobbet med et forslag om et tiltak som mener vil gi en vesentlig estetisk oppgradering av hele vestfasaden. Mange vil si at vår solfylte vestfasade er sameiets viktigste aktiva og byggets sjel. For den enkelte seksjon er markiser og blomsterkasser de to mest visuelt dominerende elementene. Å holde dette presentabelt er derfor avgjørende for hvordan sameiet blir oppfattet.

For å ikle 48-åringen et nytt, strøket og fresht plagg, foreslår vi derfor i år et felles markiseprojekt. Felles, fordi det gir oss unike priser/betingelser, og fordi det er den mest effektive for å gi fasaden vårt et samlet løft og et mere helhetlig uttrykk. Tenk nybygg. I tillegg til eksepsjonelt lav pris, forhandler vi om en gunstig innbytteordning som gjør at de som på eget initiativ har kjøpt nye markiser de siste årene, ikke blir økonomisk skadelidende for dette. Selve kjøpsbeslutningen vil kreve litt mer utredning, og vil bli presentert i et ekstraordinært digitalt årsmøte innen kort tid.

I første omgang ber vi om fullmakt til å lage tydeligere retningslinjer for solskjerming. Se info i sak 9 i innkallingen.

Sameiet har noen krevende år foran seg. Mange sameiere er nok ikke klar over omfanget og implikasjonene av den planlagte betongrehabiliteringen. Vi snakker minst 2 år med omfattende anleggsvirksomhet, støy og mange logistikkmessige utfordringer. Ved å samtidig utføre andre oppgraderinger og nødvendig vedlikehold, kan vi snarest mulig bli ferdig, legge disse bak oss og se fremover.

I 2023 fyller sameiet 50 år. Vi har et håp om at vi sammen skal kunne få feiret en velfrisert, nystelt og oppgradert jublant i sin aller flotteste finstas. Tiden er knapp. Men vi er optimister.

Vennlig hilsen



Arnt E Andreassen
Styreleder

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-.

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Arnt Egil Andreassen Grefsenkollvn 12 B Leil294

Styremedlem Arne Martin Bech Grefsenkollvn 12 C Leil265

Styremedlem John Inge Berg Grefsenkollveien 12 D Leil 151

Styremedlem Robert Gjerde Grefsenkollvn 12 D Leil189

Styremedlem Lars Onstad Grefsenkollvn 12 D Leil188

Varamedlem Simen Gylseth Grefsenkollvn 12 D Leil181

Varamedlem Hege Haaland Grefsenkollveien 12 D Leil 140

Valgkomiteen

Ine-Yasmin Harazi Grefsenkollvn 12 E Leil107

Simen Gylterud Owe Grefsenkollveien 12 A Leil 373

Bjarne Thorleif Schmidt Grefsenkollvn 12 D Leil185

Nina Sundqvist Grefsenkollveien 12 D Leil 186

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

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsen Terrassehus

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

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

Grefsenkollveien 12 BC

Gårds- og bruksnummer : 75/117

Eiendommen er på 37 086 m2.

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

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets innstilling

Årsregnskap godkjennes, årsrapport tas til orientering.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes, årsrapport tas til orientering.

Vedlegg

1. 5487 - Sameiet Grefsen Terrassehus - Revisjonsberetning.pdf
2. 5487 - Sameiet Grefsen Terrassehus -- Årsregnskap 2020.pdf

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2020• Resultatregnskap for 2020• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.

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 avgjøre 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 21:35:07Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

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 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14 142 284,- mot budsjettert kr 13 958 636,-. Dette er kr 183 648,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra OBOS i forbindelse med miljøprosjekt kr. 180 000. Samt økte inntekter fra Læringsverkstedet etter at kontrakten er reforhandlet pr.01.11.2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 19 269 235,- mot budsjettert kr. 19 353 100,-. Ongen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 160 763,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 543 091

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971 493 658, KUNDENR. 5487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 636 553	11 805 448	12 542 000	12 915 000
Innbetalinger		1 054 680	1 039 728	1 056 636	1 074 852
Andre inntekter	3	451 051	471 290	360 000	355 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 142 284	13 316 466	13 958 636	14 334 852

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 365 889	-1 357 696	-1 300 000	-1 368 000
Styrehonorar	5	-667 100	-428 500	-667 100	-400 000
Avskrivninger	13	-77 947	-69 526	-70 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-26 000	-35 063	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-413 155	-401 510	-413 000	-425 000
Konsulenthonorar	7	-446 526	-107 317	-130 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-9 731 128	-3 680 006	-10 035 000	-5 955 000
Forsikringer		-1 007 936	-921 496	-970 000	-1 170 000
Kommunale avgifter	9	-2 233 074	-2 042 120	-2 233 000	-2 260 000
Energi/fyring		-611 270	-868 764	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 441 443	-1 369 436	-1 450 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-1 247 767	-1 219 778	-1 060 000	-1 103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 269 235	-12 501 211	-19 353 100	-15 436 000

DRIFTSRESULTAT		-5 126 951	815 254	-5 394 464	-1 091 148
-----------------------	--	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	148 179	53 087	35 000	100 000
Finanskostnader	12	-181 990	-174 934	-150 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 811	-121 847	-115 000	-140 000

ÅRSRESULTAT		-5 160 763	693 407	-5 394 464	-1 231 148
--------------------	--	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Overføringer:					
Udekket tap		-2 011 968	-392 543		
Fra vedlikeholdsfond		-3 148 795	0		
Til vedlikeholdsfond		0	1 085 950		

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS
ORG.NR. 971 493 658, KUNDENR. 5487
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	74 512	152 460
SUM ANLEGGSMIDLER		74 512	152 460
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 034	41 474
Kundefordringer		2 990	8 160
Forskuddsbetalte kostnader		140 233	1 240 801
Andre kortsiktige fordringer	14	245 578	62 357
Energiavregning	18	0	109 143
Driftskonto OBOS-banken		5 571 851	423 356
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 911	28 687
Sparekonto OBOS-banken		12 515	1 858 613
Sparekonto OBOS-banken II, vedlikeholdsfond		12 329	1 043 491
Sparekonto OBOS-banken III, vedlikeholdsfond		0	2 117 633
Innestående i andre banker		211 077	88 603
SUM OMLØPSMIDLER		6 267 518	7 022 318
SUM EIENDELER		6 342 030	7 174 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 794 570	-4 782 603
Vedlikeholdsfond		12 329	3 161 124
SUM EGENKAPITAL		-6 782 241	-1 621 479
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 325 333	5 352 332
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 325 333	5 352 332
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		215 825	199 502
Leverandørgjeld		2 119 960	3 039 154
Skyldige offentlige avgifter	17	82 210	69 279
Påløpte renter		1 251	1 070
Energiavregning	18	1 697 837	0
Annen kortsiktig gjeld	19	681 856	134 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 798 939	3 443 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 342 030	7 174 778
Pantstillelse	20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 04.05.2021			
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus			
Arnt Egil Andreassen /s/	Arne Martin Bech /s/	John Inge Berg /s/	
Robert Gjerde /s/	Lars Onstad /s/		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 909 104
Kabel-TV	1 425 872
Felleskostnader (Læringsverkstedet)	325 865
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	12 660 841

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-20 316
Kabel-TV	-3 972
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	12 636 553

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

OBOS, tilskudd miljøverntiltak	180 000
Trimrom	87 209
Leie Telia og Telenor	34 938
Leie av utleieleiligheten	32 841
Dugnad	28 800
Automatpenger	25 861
Utleie av sameiestua	25 408
Lærerverkstedet AS	14 000
Salg av nøkler	12 016
Elsykel	9 707
Korrigeringer på reskontro	182
Andre inntekter	88
SUM ANDRE INNTEKTER	451 051

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-881 662
Overtid	-62 613
Påløpte feriepenger	-120 180
Fri bil, tlf etc.	-9 965
Naturalytelser speilkonto	9 965
Arbeidsgiveravgift	-253 208
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 985
Pensjonskostnader	-48 540
Yrkesskadeforsikring	-3 507
Kantinekostnader	-175
Arbeidsklær	-3 988
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 365 889

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 667 100.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 972, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Advokatfirmaet Schjødt AS	-308 675
Annen juridisk bistand	-52 781
EventLederne AS	-54 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 320
Andre konsulentonorarer	-13 250
SUM KONSULENTHONORAR	-446 526

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tecta Tak AS	-4 422 042
Schindler AS	-2 981 813
OBOS-Prosjekt	-223 838
Dr. Ing A. Aas-Jacobsen AS	-215 411
Rambøll Norge AS	-161 438
Heiskonsulenten AS	-155 000
Millab Consult AS	-105 469
Dr. Ing. S. W. Danielsen	-54 375
Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune	-18 530

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -8 337 916

Drift/vedlikehold bygninger	-521 248
Drift/vedlikehold VVS	-22 794
Drift/vedlikehold elektro	-214 086
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-202 573
Drift/vedlikehold heisanlegg	-252 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-101 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 260
Kostnader leiligheter, lokaler	-26 215
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-4 577

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -9 731 128**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 818 013
Feieavgift	-1 106
Renovasjonsavgift	-413 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 233 074

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-26 001
Container	-102 904
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 125
Verktøy og redskaper	-15 804
Driftsmateriell	-71 974
Lyspærer og sikringer	-16 731
Vaktmestertjenester	-26 276
Renhold ved firmaer	-623 856
Andre fremmede tjenester	-54 882
Trykksaker	-122 621
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 972
Andre kontorkostnader	-24 385
Telefon/bredbånd	-16 879
Telefon, annet	-9 933
Porto	-7 567
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 429
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 270
Bilgodtgjørelse	-5 683
Reisekostnader	-216
Gaver	-6 861
Bank- og kortgebyr	-11 768
Velferdskostnader	-52 320
Konstaterte tap	-1 810
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 247 767

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 126
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 505
Kundeutbytte fra Gjensidige	124 357
Andre renteinntekter	616
SUM FINANSINNTEKTER	148 179

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-181 947
Andre rentekostnader	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-181 990

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	281 250		
Avskrevet tidligere	-241 074		
Avskrevet i år	-40 175		1
PC med utstyr			
Tilgang 2018	17 490		
Avskrevet tidligere	-8 259		
Avskrevet i år	-5 830		3 401
Rensemaskin			
Tilgang 2017	38 446		
Avskrevet tidligere	-23 067		
Avskrevet i år	-7 689		7 690
Snøfreser			
Tilgang 2019	76 850		
Avskrevet tidligere	-7 685		
Avskrevet i år	-15 370		53 795
Traktor			
Tilgang 2010	725 548		
Avskrevet tidligere	-725 547		1
Treningsutstyr			
Tilgang 2019	26 650		
Avskrevet tidligere	-8 143		
Avskrevet i år	-8 883		9 624
Tennisanlegg			
Kostpris	390 970		
Avskrevet tidligere	-390 969		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			74 512
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-77 947

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse vaktmester	2 000
Håndkasse styrekantor	2 629
Strømforbruk el-bil 2020	49 712
Læringsverkstedet	44 825
Viderefakturerte ladebokser og rehab. av terrasse	146 412
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	245 578

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 15 år.

Utbetalt i 2020	-3 000 000	
Nedbetalt i år	26 999	
		-2 973 001

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	9 247 668	
Nedbetalt i år	0	
		-5 352 332
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 325 333

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-35 911
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 299
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-82 210

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 220 964
SUM INNETEKTER	-4 220 964

KOSTNADER

Strøm	2 523 127
SUM KOSTNADER	2 523 127

SUM ENERGIAVREGNING	-1 697 837
----------------------------	-------------------

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	-120 180
Depositum for leie av sameiestua	-9 000
Påløpte kostnader	-552 676
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-681 856

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr 8 325 333,- sikret ved pant i sameiets eiendom Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

Budsjett og valg av revisor 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

BUDSJETT OG VALG AV REVISOR 2021

a) Budsjett 2021

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

energikostnadene i 2021. Basert på dette videreføres de budsjetterte energikostnadene fra 2020.

Forsikring

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

Lån

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

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

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

b) Valg av revisor 2021

Styret foreslår BDO AS som revisor for 2021.

Styrets innstilling

Budsjett og valg av BDO AS som revisor godkjennes.

Forslag til vedtak

Budsjett og valg av BDO AS som revisor godkjennes.

Sak 7

Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak.

Sak 8

Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak.

Sak 9

Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak.

Sak 10

Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ingen forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak.

Sak 11

Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak.

Sak 12

Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak.

Sak 13

Saken er utsatt til ekstraordinært årsmøte høsten 2021.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ingen forslag til vedtak.

Status betong

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Sameiermøtet er informert om saken.

Vedlegg

1. Tilbudsinnbydelse.pdf



**Millab
Consult a.s.**

Nybyggerveien 15
N-1084 Oslo, Norway
Tel + 47 22 10 94 70
Fax + 47 22 10 94 67

www.millab-consult.no
kontakt@millab-consult.no

Til forespurte entreprenører

Oslo, 6. mai 2021

Tilbudsinnbydelse

På vegne av Sameiet Grefsen Terrassehus i Oslo innbyr vi til tilbudskonkurranse om kontraktsarbeidet:

«SGT – Rehabilitering av garasjeanlegg, asfaltdekke, dren og parkanlegg»

Tilbudsbefaring avholdes **onsdag 12. mai kl. 13:00** med oppmøte på gjesteparkeringen foran Grefsenkollveien 12C.

Tilbudet skal inngis på grunnlag av innholdet og bestemmelsene i konkurransegrunnlaget.

Tilbudsgrunnlaget består av fire entrepriser med tegningsgrunnlag. Entrepriene er som følger:

1. Hovedentreprise: Prosjektert betongrehabilitering av garasjeanlegget under blokkene, garasjeanlegget under parkanlegget, og betongrehabilitering av gangbroene. I tillegg er det en opsjon på utvendig vanntetting av grunnmur bak dren på østsiden av blokkene. Betongrehabiliteringen består av begrenset mekanisk reparasjon, forenklet mekanisk reparasjon, elektrokjemisk realkalisering, katodisk beskyttelse, belegningsarbeider og overflatebehandlinger som skal utføres i henhold til arkitekttegninger. Betongrehabiliteringen skal utføres på undersiden av dekker og etasjeskillere, samt på nedre del av søyler og vegger. Det skal graves ned til fundamenter. I tillegg skal det etableres en midlertidig parkeringsplass, bygges nytt sykkelrom, ny belysning skal monteres i henhold til arkitektplan, soilrør skal skiftes og elektriske ledninger skal saneres og remonteres.

2. Totalentreprise: Fornyelse av membran på dekket til parkanlegget. Eksisterende plener og beplantning skal fjernes. Membranen skal rives og dekket skal klargjøres for legging av ny membran. Det kan bli aktuelt å inkludere ny membran på gangbroene og på dekkene foran blokkene. Parkanlegget skal bygges opp på nytt. Det eksisterende parkanlegget skal kartlegges for gjenoppbygging til et tilsvarende, identisk parkanlegg med plener, kantstein, asfaltert gangvei, og beplantning.

3. Totalentreprise: Rehabilitering av dren. Entreprisen er et prøveprosjekt som skal utføres for å lære hvordan drenet kan rehabiliteres. Prosjektet starter med tømning av overvannskummer og oppspyling av drenerør som leder til overvannskummer på blokkens vestsiden. Hensikten er at drenet skal gjenvinne den opprinnelige funksjonen. Dersom drenet er tett eller ikke tilstrekkelig funksjonelt, skal det iverksettes en opsjon på utbedring av drenet over en strekning på 45 meter.

4. Totalentreprise: Utbedring av eksisterende asfaltdekke. Deler av det eksisterende asfaltdekket skal rives. Før riving skal asfaltdekket kartlegges for å bestemme nødvendig riveomfang. Det er stedvis behov for dyp masseutskifting. Arealene skal nivelleres for å bestemme spredning og bortledning av overflatevann. Arealene skal skrapes og ny, egnet masse skal tilføres før asfaltering. Det skal legges pigmentert asfalt og deler av asfaltdekket skal belegges med STO Barrikade i henhold til arkitekttegninger.

Det gis anledning til å inngi tilbudet på alle entreprisene, eller hver enkelt entreprise. Dersom tilbud på alle entreprisene fra en leverandør antas, vil entreprisene bli utført som en stor entreprise. Dersom det antas flere tilbud fra ulike leverandører, vil totalentreprisene bli utført i sidestilte entrepriser.

For å delta i tilbudskonkurransen må tilbudene inngis innen **onsdag 16. juni kl. 16.00**. Tilbudene skal inngis sammen med dokumentasjon på kvalifikasjoner, referanseliste, skatteattester, og skriftlige oppgaveforståelser.

Elektronisk innlevering av tilbud forutsettes.

Tilbud sendes elektronisk til iainhm@millab-consult.no og glennbm@millab-consult.no.

Det utbes 90 dagers vedståelsesfrist.

Utfylt prisskjema i Excel kreves. Excelskjemaene skal inngis uten endringer eller tilføyelser. Tilføyelser og bemerkninger kan inngis i tilbudsbrevet eller i oppgaveforståelsen.

Oslo, 6. mai 2021



Dr. Glenn B. S. Miller



Sivilingeniør Iain H. B. Miller

Sikkerhetsstillelse vedr. finansiering av betongvedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiet har per i dag (mai 2021) en fellesgjeld på i underkant av 8 MNOK, og vil i løpet av 2021 øke belåningen med 3 MNOK for å finansiere siste del av utskiftingen av store heiser. Med dagens nivå på felleskostnadene vil sameiet kunne betjene denne gjelden samt dekke sameiets kostnader til ordinær drift.

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

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

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

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

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

Når utbedringene er avsluttet vil styret foreslå at sameierne gis mulighet til å nedbetale sin andel av total fellesgjeld. Dersom årsmøtet vedtar forslaget, etableres

administrasjonsavtale med forretningsfører om fleksibel fellesgjeld ved prosjektets avslutning.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. tabell lån.pdf

			Leil. type	Ant. rom	Areal	Etasje	Eierbrøk	Økning gjeld per leilighetstype	Økning i månedlig innbetaling per leilighetstype
	LÅNEOPPTAK (MNOK)	50	Type 1	2-roms	46	1	0,18465	92 325	638
			Type 2	3-roms	87	1/2	0,33042	165 210	1 141
	RENTESATS	3,0 %	Type 3 A	3-roms	78	3/4	0,28571	142 855	987
			Type 3 B	3-roms	64	7/8	0,23324	116 620	805
	NEDBETALINGSTID (ÅR)	15	Type 4 A	1-roms	31	4	0,13994	69 970	483
			Type 4 B	1-roms	30	8	0,11662	58 310	403
			Type 5	5-roms	110	5/6 og 9/10	0,40525	202 625	1 399

Vedtektsendring vedr valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sameiet har ingen vedtekter som styrer valgkomitéens arbeid.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtekter for valgkomité i SGT:

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

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

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

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

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

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

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Valgkomiteen for inneværende periode har bestått av fire medlemmer.

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

Styrets innstilling

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

Ine Harazi

Simen Gylterud Owe

Bjarne Schmidt

Forslag til vedtak

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

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valg av styremedlemmer

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

Styreleder:

Arnt Egil Andreassen (2020-2021) På valg

Styremedlemmer:

Lars Onstad (2019-2021) På valg

Robert Gjerde (2020-2022) Ikke på valg

Arne Bech (2020-2022) Ikke på valg

John Inge Berg (2022) Ikke på valg

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2019-2021) På valg

Hege Haaland (2020-2022) Ønsker å fratre

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

Valgkomiteen har gjennomført grundige intervjuer med alle styrets medlemmer.

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

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

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

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

Styreleder, styremedlem og et varamedlem innstilles til gjenvalg.

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

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Styreleder Arnt Egil Andreassen gjenvelges

Styremedlem:

Styremedlem Lars Onstad gjenvelges

Varamedlemmer:

Varamedlem Simen Gylseth gjenvelges

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

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

Resyme og innstilling

Hvis valgkomiteens innstilling blir godkjent blir styret som følger:

Styreleder:

Arnt Egil Andreassen (2021-2022)

Styremedlemmer:

Lars Onstad (2021-2023)

Robert Gjerde (2020-2022)

John Inge Berg (2020-2022)

Arne Bech (2020-2022)

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2021-2023)

Benedicte Grande Arntzen (2021-2022)

Valgkomiteen har bestått av:

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

Vår innstilling er enstemmig.

Oslo 26.04.2021

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Arnt Egil Andreassen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Lars Onstad

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Benedicte Grande Arntzen

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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