

HUSLID



Sameiermøte 2012

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr: 5487

Sameiet Grefsen Terrassehus



STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anwise fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelseer og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger
- salg av boligen
- utleie/bruksoverlating

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)

Til Sameierne i Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT)

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte 2012.

Ordinært sameiermøte avholdes tirsdag 24. april 2012 kl. 18:30 i Sameiestua.

Innkallingen du holder i hånden inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta 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.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.
Fullmaktsskjema fylles da ut og signeres av seksjonseier.

MØTET STARTER PRESIS. Registrering fra kl. 18:00

Innkalling til ordinært sameiermøte 2012

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus avholdes
tirsdag 24. april 2012 kl. 18:30 i Sameiestua - 2. etg CD.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av innkallingen
- C) Godkjenning av dagsorden
- D) Valg av protokollfører og to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- E) Valg av tellekorps
- F) Opptak av navnefortegnelse

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2011

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2011

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar
- B) Andre honorarer (sekretærfunksjon)

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Inngå fiberavtale med Canal Digital (forslag fra styret)
- B) Begrensning i utleie av p-plass, tillegg til vedtektenes § 3 (fra styret)
- C) Tidspunkt for innsending av forslag til årsmøtet, vedtektenes § 8 (fra styret)
- D) Tillegg til husordensreglenes pkt 1. (forslag fra Mona Majgaard)
- E) Nedsette arbeidsgruppe for å utrede alternative styring/administrative driftsmodeller for SGT (fra medlemmene av valgkomiteen)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av tre styremedlemmer for to år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 27. mars 2012
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Terje Risø /s/

Arne Bech /s/

Robert Gjerde /s/

Sunniva Jakhelln /s/

Henriette Evjen Jansen /s/

Bjarne Thorleif Schmidt /s/

Bent J. Syversen /s/

SAK 2 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2011

STYRETS SAMMENSETNING OG VALGKOMITEENS SAMMENSETNING

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	Terje Risø	Grefsenkollvn 12 B Leil 348
Styremedlem	Arne Bech	Grefsenkollvn 12 B Leil 322
Styremedlem	Robert Gjerde	Grefsenkollvn 12 D Leil 189
Styremedlem	Sunniva Jakhelln	Grefsenkollvn 12 D Leil 182
Styremedlem	Henriette Evjen-Jansen	Grefsenkollvn 12 D Leil 164
Styremedlem	Bjarne Thorleif Schmidt	Grefsenkollvn 12 D Leil 185
Styremedlem	Bent J. Syversen	Grefsenkollvn 12 B Leil 316

Valgkomiteen

Valgkomite	Nina Sundqvist (leder)	Grefsenkollvn 12 D Leil 186
Valgkomite	Per Eric Ståhlbrand	Grefsenkollvn 12 A Leil 378
Valgkomite	Gunhild Ullestad	Grefsenkollvn 12 A Leil 407
Valgkomite	Rolf Warløs	Grefsenkollvn 12 B Leil 282

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 360 seksjoner, inkludert 1 tjenesteleilighet.

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

Grefsenkollveien 12, 0490 OSLO med gårdsnummer 75 og bruksnummer 117.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har to fast ansatte i 100 % stillinger, henholdsvis driftstekniker og renholder. Vi har også i 2011 hatt en innleid styresekretær som betjener styrekontoret 2 dager pr. uke.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

PERSONALE

Styrekontoret

Styresekretær har vært Lisbeth Freang Klomsæt som sa opp sin jobb med virkning fra 31.1.2012. Som vikar betjener nå Terje Risø styrekontoret.

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og er betjent tirsdag og torsdag mellom kl. 09:00 og kl. 13:00. Styrekontoret har telefon 22 22 72 30, faks 22 15 85 05 og e-post: sameietgrefsen@c2i.net.

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

Vaktmestertjeneste

Servicetekniker Jon Arild Sæther ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Han er til stede hverdager mellom kl. 06:00 og kl. 14:00. Ved ferieavvikling har ISS vært engasjert.

Sæther kan kontaktes på telefon 930 18 287, faks 22 15 85 05 (unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid) og e-post jonarild@live.no eller sameietgrefsen@c2i.net

Renholder

Elamrani Bouchta er ansatt på heltid. Ved ferieavvikling har ISS vært engasjert.

ANDRE TJENESTER

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

Sameiet har to fellesvaskerier som ligger i 1. etg BC og CD. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt på styrekontoret og hos **Joker i Kjelsåsveien**.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Container - vår og høst

I 2011 leide styret containere for ulike typer avfall ved to anledninger, i mai og oktober, slik at beboerne på en lettvinnt måte kunne bli kvitt overflødige eiendeler og søppel.

Ved begge anledninger ble fulle containere erstattet med nye containere ca. annenhver dag. Det var både i mai og oktober tilgjengelige containere over en to ukers periode.

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

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

UTLEANLEGGET

Grøntområdet

Vedlikehold av grøntområdet foran blokkene, som gjødsling, beskjæring av busker og fjerning av ugress, har vært utført av firmaet Gartnerinnen Elgethun. Kontrakten med Gartnerinnen Elgethun gikk ut 2010, og er nå forlenget. Styret har benyttet firmaet gjennom flere år og er godt fornøyd med deres arbeid.

Vår servicetekniker har utført vanlig gressklipping og holder ellers orden i anlegget. Høsten 2011 ble det felt noen større trær (bjørk) langs gangveien nord i området, etter

ønske fra beboere i blokk E. På gressplen bak blokkene er det kjørt på jord og sådd, for å slette dype spor etter heisekraner, flyttebiler etc.

Utemøblene

I 2010 ble utearealet foran blokkene fornyet med benker og bord. Disse har holdt seg bra og klart seg godt gjennom to vintre. Fortsatt står det imidlertid 6 "gamle" benker på området, hvor gammel maling flasser av; de ser ganske shabby ut sammen med de nye benkene.

Styret vedtok i mai i fjor å gjøre et forsøk med grundig oppussing/ maling av de gamle benkene, da dette er billigere enn å kjøpe nye. Grunnet mye dårlig vær ble arbeidet ikke utført. Styret håper på bedre vær i sommer, slik at de gamle benkene kan bli like pene som de nye.

Møblering av parkanlegget har gjort utearealet vårt både pent og brukervennlig, og benyttes både av beboere, besøkende og Grefsenkollen Avlastning.

Lekeplassen

Lekeplassen ble fornyet i 2009, med huske, lekedyr, benker og bord. Terrengsklien ble justert og masse etterfylt. Styret mener lekeplassen fungerer godt, og at det ikke er nødvendig med ytterligere tiltak. Lekeplassen benyttes flittig av sameiets småbarnsfamilier samt barnehager "på tur".

AKTIVITETER

Utedugnad

Den gode oppslutningen om den årlige utedugnden fortsetter. I fjor deltok 80 personer på dugnden som ble avviklet 4. mai. Det ble ryddet og raket både foran og bak blokkene, samt ved Småland. Også tennisbanen ble klargjort.

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

Innedugnad

Også i 2011 var det godt oppmøte på innedugnden som ble avviklet 20. oktober. 75 personer deltok. Et flertall av dugnadsgjengen deltok også på den etter hvert så tradisjonsrike vinsmakingen som ble avviklet i sameiestua etter at skureklut og kost var lagt i bøttekottet.

Styret vil takke Miljøgruppa spesielt, men takker også alle som har deltatt i dugnadene. Disse sparer sameiet for betydelige kostnader.

Trim

Trimrommet er nedslitt etter 40 års bruk, og er ikke så ofte i bruk lenger av sameiets beboere. Styret planlegger derfor en overflateoppussing av selve trimrommet, samt at de to siderommene bak sikringsskapet slås sammen til ett større rom. På dette rommet planlegges det å ha en enkel fleksi-styrkemaskin og eventuelt et par trimsykler el. l. Dusjrom og badstue vil også bli renovert. Styret planlegger oppstart av dette så snart rehabiliteringen av inngangspartiene er godt i gang.

15 beboere kjøpte nøkkelkort til trimrommet i 2011.

Tennis

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

Tennisutvalget har i 2011 spesielt hatt fokus på siden/linjene og banedekket, som rapporteres å være i bedre stand enn på lenge.

Det ble i 2011 kjøpt 6 familiekort, og 1 nabokort for tilgang til og bruk av tennisbanen.

Styret takker utvalget for innsatsen.

Barne- og ungdomsgruppen

BUG er en aktivitet som drives av beboere i SGT på frivillig basis, og som gir et tilbud til barn mellom 5 og 12 år. Hensikten med BUG er å gi barna i terrassehuset et sted hvor de kan bli kjent med hverandre og delta i aktiviteter med trygge rammer. Hovedaktiviteter er de ordinære BUG-treffene hvor barna leker, tegner, spiller spill, danser osv. Det er også en enkel servering, for eksempel vafler.

I fjor var det tre arrangementer i regi av BUG, et lego-treff i januar, karneval i februar og Halloween-party i oktober.

Toril Bøe Gylseth, Vigdis Matre og Ingvild Sand er BUG-ansvarlige. Styret takker dem for den flotte innsatsen de gjør for barna i sameiet.

Samtidig vil styret oppfordre foreldre med yngre barn til å melde seg som nye BUG-ansvarlige. Dagens ansvarlige begynner å få barn som nærmer seg tenårene, slik at det snart vil være naturlig å slippe nye krefter til

Vinklubben 2011

Vinklubben startet 9. oktober 2002. Medlemstallet har vært stabilt på rundt 18 personer, og er alltid åpne for nye medlemmer. Oppslag på tavlene blir satt opp en uke før vinklubbmøtet til orientering for potensielle nykommere.

I 2011 hadde vinklubben 8 møter som ble avholdt i sameiestua fra kl.19.00 til 23.00.

Vinklubben hadde en sommeravslutnings- og en årsavslutningsfest med god mat og vin som passet til maten. Vinklubben bidro med vinvalg, innkjøp av viner samt arrangement av vinsmaking etter innedugnaden 20. oktober. Marit Olsøn-Lunde er leder for Vinklubben.

Styret takker vinklubben for å bidra til et godt bomiljø.

Beredskapsgruppen

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

Styret takker beredskapsgruppen for innsatsen.

Miljøgruppen

Miljøgruppen er en viktig ressurs for innemiljøet i sameiet. Gruppen innkaller til inne-dugnader for å vaske korridorene. Det er neste så det lukter jul tidlig på høsten. I tillegg har gruppen egne malekvelder hvor veggene i korridorene som er stygge får et strøk med ny maling.

Miljøgruppen har et godt samarbeide med vingruppen, noe som også er med på å trekke folk til innedugnaden.

Styret takker miljøgruppa for innsatsen.

Ny kulturgruppe

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

I løpet av året har kulturgruppa opplevd musikalen The Producers på Oslo Nye, konsert med Kyle Eastwood på Oslo Jazzfestival, den prisbelønte filmen "Barnepiken" på kino og middag og julekonsert med Bugge Wesseltoft på Grefsenkollen. Ca ti personer fra sameiet har deltatt på hvert arrangement. Kulturgruppa er ansvarlig for bestilling av billetter, mottak av påmelding og billettenger og koordinering av avreise og hjemreise.

Kontaktperson er Trine Oskarsen, trine.oskarsen@gmail.com, tlf 922 09 369.

Styret vil takke Kulturgruppa for å bidra til et godt bomiljø i Grefsen Terrassehus.

Trimaktiviteter

Linedance og zumba

Høsten 2011 og våren 2012 på torsdager kl 18.30-20.15 er det blitt instruert i linedance og zumba i trimrommet. Deltakerne har kunnet velge linedance eller zumba hver for seg eller begge deler. Antallet er rundt 10 på de ulike gruppene. Instruktøren er utdannet dance-instruktør.

Deltakerne er kvinner i alderen 30-70. Menn er hjertelig velkomne! Deltakerne hygger seg og nyter den friske og feiende musikken. Ambisjonsnivå og prestasjonsnivå er individuelt.

Danseglede er det viktigste. På høstens Aveny-party eksponerte noen dansere sine ferdigheter.

Leder av gruppen er Gunhild Børtnes Ullestad.

Mensendieck-trening

Mensendieck-trening har foregått i trimrommet høsten 2011 og våren 2012 på mandager kl.19.15-20.15. Deltaker-antall har vært 10. Instruktøren er utdannet fysioterapeut og mensendieck-instruktør.

Instruktøren samarbeider med deltakerne om treningen (styrketrening, balanse, holdning). Det sosiale aspektet ved treningen er viktig. Deltakerne blir kjent med hverandre og opplever bofellesskap.

Leder av gruppen er Gunhild B. Ullestad.

Frivillighetstjenesten 2011

Frivillighetstjenesten var i full virksomhet i mars 2010. To år har gått, og tjenesten fungerer over all forventning. Rundt 140 oppdrag er utført.

Det tilbys bistand på bl.a. følgende områder: skjemavelde, økonomisk assistanse, PC-assistanse, mobiltelefoni, TV-assistanse, innkjøp av mat/medisiner m.m.

Kontaktgruppen har bestått av Borghild Kjølberg, Espen Riise, Gunhild Ullestad og Marit Olsøn-Lunde.

Styret takker kontaktgruppen for en flott innsats i året som har gått.

Sameiestua

Utleie av sameiestua har vært på nivå med tidligere år. Sameiestua egner seg godt til alle typer selskaper, møter osv. Ekstrautstyr som kan disponeres er internett, projektor og stereoanlegg.

Barnehagen

Barnehagen ble overdratt fra sameiet til Læringsverkstedet AS den 1. november 2010. Barnehagen har således vært drevet eksternt i hele 2011.

Lokalene er blitt totalrenovert, og barnehagen fremstår nå som en moderne og konkurransedyktig barnehage, til stor glede for sameiet og fellesskapet.

Læringsverkstedet har en 10 års leiekontrakt om leie av barnehagens lokaler.

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

Avenyparty

Årets avenyparty ble fredag 19. august, men uten et godt samarbeid med værgudene – for en gangs skyld. Men det la tilsynelatende ingen demper på stemningen. Og da sameiets egen Zumba-gruppe dro til med en country-inspirert Line Dance - sto stemningen i taket i partyteltene.

58 voksne og 18 barn deltok i avenyfesten. Barna fikk pølser, de voksne fikk som vanlig helstekt lammelår med tilbehør. Da hadde de voksne allerede fått velkomstdrink av det musserende slaget, etterfulgt av en liten tale fra styreleder Terje Risø.

Styret vil rette en spesiell takk til Anbjørg Thingnæs og Inger Dybdal som sørget for nydelige blomsterdekorasjoner på bordene.

Fest for de frivillige

Sameiefesten for beboere som gjør en ekstra innsats for trivselen og velværen i sameiet ble avviklet i sameiestua.

Har du lyst til å bli med på sameiefesten neste år, så ta kontakt med den gruppa du mener du kan bidra i. Eller kanskje du har lyst til å opprette en helt ny gruppe? Ta i så fall kontakt med styret.

FORSIKRING

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

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

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

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,00.

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

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

BRANNSIKRING OG HMS

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av for eksempel pulverapparat eller brannslange. Se for øvrig forskriften § 2-5.

Det er seksjonseiernes ansvar å skaffe og montere utstyret, herunder sørge for tilsyn og kontroll. Defekt utstyr må erstattes/ordnes umiddelbart.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Dette arbeider styret kontinuerlig med.

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER

Garasjeanlegget

På styremøte den 7. august 2011, besluttet styret at det skulle gjennomføres en oppussing av garasjeanlegget. Dvs:

- Reparasjon av betongskader
- Høytrykksspyling
- Maling av brystninger med mer.

Nødvendig anbudsunderlag ble utarbeidet med bistand fra tidligere styremedlem Rolf Warløs og servicetekniker Jon Arild Sæther.

5 utvalgte entreprenører fikk oversendt anbudsdokumenter og deltok på befaring og 4 anbydere sendte forespørselen tilbake ferdig priset.

Kontrakt er inngått med Alliero AS.

Kontraktsummen er på ca. kr 350 000 inkl. mva.

Arbeidet skal i henhold til kontrakten starte 16. april 2012 og være avsluttet før sommeren.

Vinduer

Vinduene i reposene ble skiftet ut for to år siden. Det jobbes nå med å innhente tilbud for neste fase; utskifting av vinduer i korridorene i 4. og 8. etasje. Tentativ tidsplan for utskiftingen er august/september 2012.

Det minnes for øvrig om gjeldende retningslinjer for vindusutskifting, utstedt av styret den 28.10.2008. Alle som ønsker å skifte ut vinduer i egen leilighet plikter å gjøre seg kjent med og overholde disse.

INNGANGSPARTIENE

Bakgrunn

Arkitektfirmaet Hille-Melbye utarbeidet i 2009/10 skisseprosjektet *Helhetlig plan for fornyelse av inngangspartiene*, en videreføring av en mulighetsstudie fra 2008.

Skisseprosjektet omfatter garasjeetasjen, inngangene i 1. etasje og 2. etasje, samt trapperommene – og angir forslag til materialbruk, dører, belysning, postkasser, oppslagstavler, skilting, farger, møblering mv.

Skisseprosjektet ligger til grunn for styrets arbeid med anbudsinnbydelsen.

Anbudsinnbydelse/kravspesifikasjon

I mai 2011 ble det inngått avtale med konsulentfirmaet Green Advisers for prosjektering og utarbeidelse av *beskrivelse og kontraktsunderlag* for anbudsinnbydelse. Green Advisers har vært en svært viktig ressurs og bidratt med gode forslag og innspill ved utarbeidelse av dette dokumentet.

Kontrakten ble underveis utvidet med tilleggsoppgaver, som evaluering av tilbud og oppfølging av arbeidene.

Etter kontraktinngåelse med Green Advisers, nedsatte styret en arbeidsgruppe i forbindelse med utarbeidelse av anbudsmaterialet. Utover høsten 2011 hadde gruppen jevnlig møter for å komme frem til forslag vedr. standard, løsninger, materialbruk, farger, gjennomføring etc.

Anbudsdokumentasjonen inneholder detaljert beskrivelse av arbeidene som skal utføres. I tillegg ble det utarbeidet et dokument som inneholder spesielle forhold entreprenøren må forholde seg til, bl.a. varsling av støyende arbeider.

Konkurransesgrunnlaget ble i februar 2012 sendt syv entreprenører. Pr. 20. mars hadde styret mottatt tilbud fra seks firmaer. Arbeidet forutsettes igangsatt etter påske 2012 og ferdigstilt i august.

Lysarmaturene i inngangspartiene i kjelleretasjen, 1 og 2 etasje vil bli skiftet ut. Det vil bli utført elektroarbeider i forbindelse med utskiftning av lysarmaturene.

Arbeidsbeskrivelse – overflate/materialbruk

I beskrivelsen har styret lagt til grunn følgende:

I *garasjeetasjen* vil hellene på utsiden av inngangene skiftes ut med mørke fliser. Teglstens-veggen blir slømet i lys grå/hvit farge. Fotgjengeratkomst blir markert med lyse striper i asfalten. Sykkelbodene foreslås malt lyse/hvite.

På rommet foran heisen blir flisene på vegg og gulv skiftet ut, på veggene med hvite fliser, på gulvet med mørke fliser. Dette gjelder alle innganger (4 stk.) i garasjeetasjen.

I *1. etasje* vil gulvflisene i AB, BC og CD bli beholdt, mens teppegulvet i DE erstattes med fliser av samme type som i garasjeetasjen. Veggene i vestibylene blir malt i lys/ hvit farge (som i dag), dagens blå fliser blir fjernet. Inngangsdørene mot vest og utgangsdørene mot baksiden beholdes. Svingdørene vil bli skiftet ut i samtlige innganger.

På *baksiden*, 1. etasje mot øst DE og øvrige innganger i 2. etasje, vil gulvflisene bli skiftet med samme farge som i garasjeetasjen og veggene malt i lys/ hvit farge. Det blir montert enkle baldakiner over inngangene mot øst.

Alle trapperoms-/ branndører blir skiftet fra kjeller til 8. etasje. Dørene i de tre nederste etasjene vil få vinduer. På grunn av nye brannkrav må flere av branndørene slå motsatt vei enn de gjør i dag.

Lysarmaturene i inngangspartiene i kjelleretasjen, 1 og 2 etasje vil bli skiftet ut. I forbindelse med oppusningene av inngangspartiene vil det bli utført elektroarbeider i forbindelse med utskiftning av lysarmaturene.

Markeringsfarger

Styret har vedtatt å benytte fargene blått, grønt, gult og rødt som markeringsfarger ved de fire inngangene. Dette er i tråd med anbefaling fra to de to eksterne arkitektfirmaer Askim/Lantto og Hille-Melbye, ved deres *Mulighetsstudier* fra 2007 og 2008. Begrunnelsen er både å gjøre inngangspartiene penere og at det skal bli lettere å finne frem i boliganlegget, samt at disse fargene er tidstypiske for vårt boligsameie fra 1970-tallet.

I garasjeetasjen foreslås farger benyttet på de brede søppelromdørene, samt på håndløper og oppgangens bokstaver. I første etasje mot vest foreslås farge på utvendig treverk ved inngangsdørene samt oppgangsbokstavene over dørene. Innvendig foreslås farge på et markert veggparti samt på søylene. På østsiden foreslås farge på oppgangsbokstaver samt partiet over inngangsdørene. Styret har videre tanke om fargemarkering på veggparti ved trapperommene i 4. og 8. etasje.

Veggflatene for øvrig blir holdt i lyse/ hvite farger. Trapperoms-/ branndørene foreslås i en mellomgrå farge, ens for alle oppgangene.

Det kan være krevende å finne den rette kulør/ nyanse av fargen, som vil påvirkes av omgivelser, belysning, størrelse etc. Styret fikk høsten 2011 malt opp større prøver av de fire fargene. Disse ble prøvestilt ved de fire inngangene, uten at det fulgte noen nærmere forklaring. Det kom flere gode reaksjoner - det var tydelig at dette opptok mange. Noen hadde kanskje misoppfattet omfanget av fargebruken. Det ble videre påpekt viktigheten av å se fargebruken i sammenheng med korridorene for øvrig.

Under gjennomføring av oppussingen vil vi prøvemale direkte på veggen, som enkelt kan males om dersom nyansen ikke er helt vellykket.

Skiltplan

I forbindelse med fornyelse av inngangspartiene er det nødvendig med en fullstendig gjennomgang av dagens skilt. Styret utarbeidet i 2011 en "Skiltplan for SGT". Skiltplanen er en skjematisk oversikt over dagens situasjon og forslag til løsninger.

Styret ønsker en helhetlig, tydelig skiltbruk, som både forskjønner vårt boliganlegg og gjør det lettere å finne frem. Ved nedkjøringen ønsker styret et skilt som sier "Velkommen til Grefsen Terrassehus". Vi ønsker også tydelig skilting av alle inngangene. Det må videre lages skilt ved innkjøring fra Grefsenkollveien, i samarbeid med våre naboer i nr. 14 og 16.

Styret har hatt kontakt med ulike skiltfirmaer/ leverandører, bl.a. firmaet Signex AS, som har levert skiltingen til nye Bislett Stadion. Styret har gått inn for en løsning med bokstavskilt AB, BC, CD og DE i oppgangens farger ved broene og alle innganger, evt. med lys bak. Forslaget ble godt mottatt på beboermøtet i fjor høst. Det er ikke tatt noen endelig beslutning vedrørende utforming og leverandør. Arbeidet med videreføring av skiltplanen forutsettes gjort høsten 2012.

Belysning

God og riktig belysning er et viktig ledd i arbeidet med fornyelse av inngangspartiene. Styret har valgt å skifte ut korridorarmaturene med moderne armaturer som ikke inneholder PVC etc.

Utenfor inngangene i 2. etasje har vi valgt en utelampe som heter "Fagerhult – Rondo". Denne er valgt fordi den ikke skal gi mye lys mot leilighetene med vindu på baksiden.

LØPENDE VEDLIKEHOLD

Utbedring av terrassegulv

I 2011 ble det inngått avtale med 7 seksjonseiere om fornying av membran, isolasjon og slitebelegg på terrassen.

Arbeidet ble stort sett gjennomført i henhold til fremdriftsplan.

Membranutskifting med isolasjon (utført i henhold til tidligere arbeidsbeskrivelse) har kostet henholdsvis kr 83 360 (inkl. mva.) med flisbelegg og kr 62 610 (inkl. mva.) med trelemmer.

Kostnadene fordeles i henhold til tidligere avtale med 15 % på sameiet og 85 % på seksjonseier. Det er foreløpig ikke et generelt krav at de opprinnelige terrassegulvene skal utbedres.

Styret minner i midlertid om at det er opp til den enkelte sameier å rehabilitere eget terrassegulv.

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

REGULERING AV TOMTEN BAK BLOKK D OG E

Reguleringsarbeidet for Baktomta har pågått i noen år. Forslag om å starte en reguleringsprosess for eiendommen ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte i januar 2007. (Vedtaket gjelder kun regulering av eiendommen, ikke salg.)

Som omtalt i tidligere årsmeldinger har det vært flere runder med kommunen vedr. ulike alternativ og nye krav til planarbeidet. Utkast til regulering er sendt kommunen i september 2008 og mars 2010.

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

Forslaget ble behandlet i Plan- og bygningsetatens Planforum i august 2011. På bakgrunn av dette ble det 29.09. 2011 holdt et avklaringsmøte mellom etaten og SGT, med følgende resultat:

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

20. januar 2012 ble avtalt som frist for innsending av revidert materiale. Denne fristen er senere utsatt til mars/april grunnet arbeid med ROS-analyse og avklaring vedr. opparbeidelse av fortau/ rundkjøring i Kurveien. Planforslaget er nå justert etter PBEs krav og ønsker – bl.a. noe færre småleiligheter, leilighetstallet redusert til 77 boliger.

Parkering

Det stadig tilbakevendende problemet.

Til hver leilighet hører det med en biloppstillingsplass/garasjeplass.

I tillegg har SGT gjesteparkeringsplasser foran blokkene B, C, D og E. Disse plassene er under åpen himmel og er ikke beregnet på sameiernes biler (jobb- eller privatbiler).

Sameiere med flere biler eller tilhengere, bes leie ekstra biloppstillingsplass.

Det finnes mange som ikke har bil i sameiet som gjerne leier ut sin plass.

Styret har diskutert om det skal leies inn et parkeringsselskap bl.a. på grunn av parkering fra naboeiendommene og feil parkering fra våre sameieres side.

HENDELSER I ANLEGGET

Tyveri og innbrudd

Det har vært innbrudd i noen boder, og to biler i løpet av siste år. Innbruddene i bodene er mest sannsynlig utført av personer(er) som hører hjemme i sameiet, siden det ikke er tegn til fysiske skader på dør inn til bodanlegget.

Styret mener at problemene med tyverier og hærverk ikke har vært så store at styret så langt har tatt initiativ til å sette i gang kostnadskrevende sikkerhetstiltak. Men fordi det har kommet flere innspill direkte til styret og via Terrasse-Tanker om dette, vil styret gå gjennom ulike sikkerhetstiltak - med kostnadsoverslag – som kan være egnet for vårt sameie, og legge det frem for sameierne. Trolig vil neste årsmøte være et egnet tidspunkt å gjøre det på.

Støy

Det har vært enkelte klager på støy som følge av oppussing og støy som følge av barns lek. I flere av tilfellene har beboere bedt styret ta affære. Styret har vegret seg for dette, bl.a. fordi det er vanskelig for styret å skille mellom hva som er uakseptabel støy, og hva som ikke er det. Styret har rådet den enkelte til selv å ta opp forholdet direkte.

Styret henstiller beboerne som pusser opp om å varsle naboene ved spesielt støyende arbeider, og om at dette begrenses så vidt mulig i tid. Vi henstiller også voksne om å rettlede barn som har unødig støyende lek.

STYRETS ARBEID 2011/2012

Styrets arbeidsområder

Terje Risø styreleder	Leder styremøtene, kontaktperson for ansatte og beredskapsgruppen. Ansvar for HMS/Internkontroll. Kommunale arealer, generell korrespondanse. Økonomi og forsikring. Kontakt med Grefsenkollvn. 14 og 16.
Arne Bech styremedlem	Økonomi, budsjett, forsikring, strømvavtaler. Sosiale arrangementer. Inngangspartiene.
Robert Gjerde styremedlem	Web-redaktør, ansvar for informasjon og innhold på hjemmesiden. Referent styremøter. TV- og internett. Inne- og utedugnader og Kontaktperson for trimrom, tennisbane og BUG (Barne- og ungdomsgruppa.
Sunniva Jakhelln styremedlem	Inngangspartiene. Baktomta. Uteanlegget. Skiltplan.
Herniette Evjen-Jansen styremedlem	Inngangspartiene og vedlikeholdsprosjekter generelt. Generelle innvendige driftsoppgaver. Kontaktperson for vinklubb og kulturgruppa.
Bjarne Th. Schmidt styremedlem	Inngangspartiene og vedlikeholdsprosjekter generelt. Løpende driftsvedlikehold og terrassegulv.
Bent J. Syversen styremedlem	Juridisk kvalitetssikring. Juridisk kontakt med OBOS. Sameiestua. Frivillighetstjenesten. Barnehagen.Baktomta.

Møtevirksomhet

Det har i 2011 vært avholdt 16 styremøter og diverse arbeidsmøter. Styret har avholdt ett beboermøte i forbindelse med oppussing av inngangspartiene, fargevalg og skiltplan. Møtet ble avholdt i sameiestua i oktober 2011. Styret har også avholdt en samling for å skrive årsberetning og gjennomgå regnskapet.

Det har vært mange saker til behandling i styret. Den saken som har tatt mest tid er oppussing av inngangspartiene.

Styrekontoret

Sameiets styresekretær de siste årene, Lisbeth Klomsæt, avsluttet sitt engasjement med sameiet i februar d.å.

Styresekretærfunksjonen anses som meget viktig, både for å bidra til å løse dagligdagse driftsoppgaver for styret, samt yte tjenester til beboerne.

Styret jobber med å finne en erstatte, og det tas sikte på å opprettholde tjenestetilbudet (styresekretærfunksjonen) i samme omfang som tidligere. Styret ser også på muligheter for å holde styrekontoret noe oppe på kveldstid.

Grefsenkollveien 14 og 16

Styreleder har hatt god dialog med styrene i begge boligselskapene. Vi har bl.a. et felles ønske om å ha møter for å diskutere felles utfordringer (adkomst, parkering, fulle busser etc.)

Informasjon og kontakt med sameierne

God kommunikasjon er viktig for et godt bomiljø. Styret ønsker at det er god kommunikasjon, både mellom Styret og sameierne, og sameierne seg imellom.

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

Hjemmesiden

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

Nøkkeltall for 2011:

90 nyhetsmeldinger

93 innlegg i Terrasse-tanker

78 391 besøk

231 332 sidevisninger

For webredaksjonen er det viktig at hjemmesiden oppdateres jevnlig, slik at beboerne opplever å lese noe nytt hver gang man er innom. Tallene viser at hjemmesiden i 2011 i gjennomsnitt oppdateres hver tredje-fjerde dag med en ny artikkel – hvis vi ser bort fra fire uker i "fellesferien" og to uker i forbindelse med jul og påske, hvor hjemmesiden kun unntaksvis oppdateres.

90 nyhetsmeldinger innebærer en liten nedgang fra 2010 da tallet var 100. Men en vesentlig økning fra 2009 da 66 nyhetsmeldinger ble publisert.

Mens det i 2010 var 82 806 besøk (hver besøkende telles én gang uansett hvor mange sider som blir lest/besøkt. Alle forespørsler fra samme maskin i løpet av 30 minutter vil være del av ett og samme besøk), ble det i 2011 registrert 78 391. Det er også en liten nedgang i antall sidevisninger (viser *antall sider* som er vist/besøkt, dvs. visninger av de faktiske sidene som forespørres, og ikke de individuelle elementene som nettsidene kan bestå av - f.eks. bilder, grafiske elementer, scripts m.m.).

Det er vanskelig å være sikker på hvorfor det er en liten nedgang i antall besøk og sidevisninger. Det kan bety at hjemmesiden er kjedelig og uinteressant, men det kan også bety at brukerne finner den informasjonen de er på jakt etter raskere enn før (fordi mange nå er godt kjent med innhold og struktur) og dermed er innom færre sider underveis. Også fraværet av større konflikter i sameiet reduserer formodentlig behovet for å benytte hjemmesiden.

En svært sannsynlig årsak til nedgangen fra 2010 er nok at det var i 2010 at vi vant OBOS' nettpriis for beste hjemmeside, og dermed fikk unormalt mange eksterne besøk akkurat det året.

Konklusjonen er vel likevel at man skal være forsiktige med å lese for mye ut av tallene. Uansett er dette en hjemmeside som trolig har en helt unik trafikk for denne type hjemmesider.

Det er også interessant å observere at så å si alle eiendomsmeglere eksplisitt fremhever sameiets hjemmeside som et aktivum i forhold til salg av leiligheter i Grefsenkollveien 12.

Webredaksjonen har etter i 2011 bestått av Robert Gjerde (webredaktør) og Helge Øverås (webmaster).

Terrasse-tanker

Hjemmesiden har også et dialog- og debattforum som brukes aktivt. Forumet er først og fremst en åpen kanal for sameiere/beboere, men kan også brukes av personer som ikke bor i sameiet, naboer o.l. I 2011 hadde forumet 93 innlegg, mot 105 i 2010. I 2008 var det f. eks 78 innlegg.

Mange av innleggene vitner om en levende interesse for eget bomiljø og nærmiljø, god innsikt i ulike problemstillinger og et sterkt engasjement for sameiet og nærområdet. Ellers har påfallende mange av innleggene i 2011 dreid seg om støy og bråk, vedrørende voksnes oppussing eller barns lek.

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

I noen sammenhenger kan et åpent nettforum forhåpentligvis også ha en viss konfliktdempende og kriminalitetsforebyggende effekt. Vi håper for øvrig at det å synliggjøre både positive og negative ting kan bidra til økt åpenhet om problemområder, god dialog, flere forbedringsforslag samt økt glede og stolthet ved å bo i Grefsen Terrassehus.

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

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

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

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

Oppslagstavlen på hjemmesiden har også i 2011 blitt mye brukt. Webmaster får stadig – og ofte etter kun kort tid – tilbakemeldinger om at de aktuelle gjenstandene er kjøpt, solgt eller gitt bort takket være annonsen på hjemmesiden. Oppslagstavlen fungerer dermed etter alt å dømme som en praktisk og nyttig kanal for miljøvennlig gjenbruk og avfallsreduksjon i sameiet.

Kommunens arealer i Blokk E

Oslo kommune eier 1. og 2. etasje i Blokk E.

Oslo kommune, ved Grefsenkollen Avlastning, benytter 1. etasje i blokk E. Kommunen planlegger å ta arealene i 2. etasje i bruk til omsorgsboliger. Lokalene står fortsatt tomme i påvente av pågående saksbehandling av utbyggingsplanene.

Styret har hatt dialog med kommunen. Det har også vært engasjert ekstern juridisk bistand fra OBOS-advokatene med tanke på å påse at alle juridiske aspekter blir ivaretatt.

Det har derfor fra styrets side vært jobbet en del med å avklare juridisk mulighetsrom både med hensyn til utbyggingsplanene og i forhold til utnyttelse av deler av sameiets fellesarealer i forbindelse med inngangspartiet i DE.

FORSLAG TIL VEDLIKEHOLDSPLAN

Nr.	Tiltak	Kostnad	Gjennomføring	Merknad
1	Inngangspartiene	3 500 000	2012	Anbud skal inn før 13. mars. Avgjørelse 20. mars. Forventer oppstart april/mai
2	Garasjeområdet	350 000	2012	Oppdraget gitt Alliero.
	Betongutbedring, maling etc			Oppstart etter påske
3	Rehabilitering - trimrom	250 000	2012	Trimrommet er slitt og bør settes i stand.
4	Callinganlegg	500 000	2012	Det anlegget vi har, kan ikke oppgraderes. Et nytt anlegg vil kunne behandle ca. 1 000 navn og kan administreres på en enklere måte. Dører og garasjeport kan åpnes med kodebrikke
	Anlegget bør fornyes. Nye anlegg har større kapasitet og kan styres fra PC.			
5	Vinduer i korridor 4. og 8. etg	2 500 000	2012 / høst	De gamle vinduene gir dårlig isolasjon.
	Vinduene er dårlige og trekkfulle			Flere er punkterte.
				Bør også skifte i Sameiestua, trimrommet, styrerom, etc
6	Skilting	300 000	2012	Alle skilt skal fornyes.

Planlagt vedlikehold i 2012 beløper seg til kr. 7 400 000,00.

Styret har i årets vedlikeholdsplan ikke tatt med årene framover og hva som må gjøres.

Flere prosjekter må utføres, men pr. i dag kan de vente.

Vi må bl.a. vurdere ny garasjeport, vi må vurdere innkjøp av ny feiemaskin, vi må vurdere takene på blokkene osv.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012.

Sameiet har negativ egenkapital (i balansen omtalt som "udekket tap") som i hovedsak skyldes tidligere større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets lån, vil redusere den negative egenkapitalen.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 11 915 948,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak kr 309.600 i kontantoppgjør ifbm. overføring av Grefsen Terrasse Barnehage til Læringsverkstedet AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 8 004 113,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 6 806 000,-, mens regnskapet viser kr 1 066 533,-. Hovedårsaken til avviket var at planlagte prosjekter i hht. til vedlikeholdsplanen ikke ble igangsatt i 2011.

Resultat

Årets resultat på kr 3 646 161,- foreslås overført til egenkapital. For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Oslo, 27. mars 2012
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Terje Risø /s/

Arne Bech /s/

Robert Gjerde /s/

Sunniva Jakhellén /s/

Henriette Evjen Jansen /s/

Bjarne Thorleif Schmidt /s/

Bent J. Syversen /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til årsmøte i
Sameiet Grefsen Terrassehus

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus som viser et overskudd på kr 3 646 161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av forretningsfører er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Grefsen Terrassehus per 31. desember 2011 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

11. april 201212. april 2012

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

SAK 3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2011**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 331 728	9 104 712	9 094 632	9 331 728
Vedlikeholdsfond		982 788	958 368	981 950	982 788
Sparing ("Lån 2011")		958 368	0	958 368	958 368
Andre inntekter	3	643 064	349 990	50 000	135 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 915 948	10 413 070	11 084 950	11 407 884
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 067 602	-965 754	-1 045 830	-1 122 000
Styrehonorar	5	-378 000	-369 000	-378 000	-400 000
Andre honorar		0	0	0	-88 200
Avskrivninger	13	-103 650	-8 936	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-44 626	-16 973	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-313 650	-301 730	-314 000	-328 000
Konsulenthonorar	7	-525 184	-1 031 323	-1 225 000	-320 000
Kontingenter		-100	-100	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 066 533	-3 082 106	-6 806 000	-8 480 000
Forsikringer		-635 506	-679 372	-700 000	-732 000
Festeavgift		0	-625	0	0
Kommunale avgifter	9	-1 303 270	-1 237 247	-1 321 000	-1 392 000
Elektrisk energi		-990 735	-951 080	-900 000	-1 000 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 056 759	-974 175	-1 035 000	-1 120 000
Andre driftskostnader	10	-518 498	-574 838	-560 000	-475 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 004 114	-10 193 258	-14 304 830	-15 489 200
DRIFTSRESULTAT		3 911 834	219 811	-3 219 880	-4 081 316
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	255 625	211 753	90 000	120 000
Finanskostnader	12	-521 299	-519 363	-502 000	750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNAD.		-265 674	-307 610	-412 000	-630 000
ÅRSRESULTAT		3 646 160	-87 799	-3 631 880	-3 451 316
Overføringer:					
Til vedlikeholdsfond		1 081 502	958 368		
Til udekket tap		0	-1 046 167		
Reduksjon udekket tap		2 564 658	0		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler	13	612 963	741 613
Særvilkårskonto i OBOS		2 974 214	1 928 626
SUM ANLEGGSMIDLER		3 587 177	2 670 239
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		24 844	85 002
Kundefordringer		5 334	5 953
Kortsiktige fordringer	14	762 912	1 429 218
Strømvaregning	15	133 473	114 226
Driftskonto i OBOS		303 334	284 120
Innestående konto i DNB		142 278	43 336
Sparekonto i OBOS		3 677 635	1 958 749
SUM OMLØPSMIDLER		5 049 810	3 920 603
SUM EIENDELER		8 636 987	6 590 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-8 225 562	-10 790 220
Vedlikeholdsfond		2 974 214	1 892 712
SUM EGENKAPITAL		-5 251 348	-8 897 508
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 722 817	13 275 728
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 722 817	13 275 728
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		594 333	663 904
Leverandørgjeld		396 499	1 391 334
Skyldig offentlig myndigheter	17	73 061	67 008
Annen kortsiktig gjeld	18	101 625	90 377
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 165 518	2 212 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 636 987	6 590 843
Pantstillelse	19	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27. mars 2012
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Terje Risø /s/

Arne Bech /s/

Robert Gjerde /s/

Sunniva Jakhelln /s/

Henriette Evjen Jansen /s/

Bjarne Thorleif Schmidt /s/

Bent J. Syversen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 086 296
Læringsverkstedet AS	233 064
Kabel-TV	1 012 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 331 728

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	46 875
Utleie av sameiestua	33 525
Ref./erstatninger sameiestua	770
Ref. sykkelkort	290
Ref. dørnummer	660
Ref. fra reskontro	50
Dugnadsbegyr	51 300
Lagerleie	3 900
Nøkkelsalg	640
Skiltgebyr	800
NetCom	7 766
Telenor	11 480
Teliasonera	7 766
Tennis	5 500
Trimrom	800
Tilbakeført for mye leverandøravsetning tidligere år	1 711
Læringsverkstedet, avs. andel kostnader 2010/2011	7 850
Ref. egenandeler terrassegulv	151 781
Grefsen Terrasse Barnehage, ovf. v/kontooppgjør	309 600
SUM ANDRE INNTEKTER	643 064

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn (servicetekniker)	-389 434
Overtid	-45 435
Lønn renholder	-276 790
Påløpne feriepenger	-91 926
Fri bolig (renholder)	-25 056
Naturalytelser speilkonto	25 056
Arbeidsgiveravgift	-174 326
Pensjonskostnader	-83 022
Yrkesskadeforsikring	-3 600
Arbeidsklær	-3 068
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 067 602

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 2010/2011, og er på kr. 378.000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 16.209,-. Jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

BDO, revisjonshonorar knyttet til Sameiet Grefsen Terrassehus	-19 625
BDO, revisjonshonorar knyttet til Grefsen Terrasse Barnehage	-25 000
SUM REVISJONSHONORAR	44 626

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-126 151
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 713
Hille-Melbye Arkitekter AS	-21 160
Green Advisers AS	-190 160
Styresekretærfunksjon	-180 000
SUM KONSULENTHONORAR	-525 184

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, T.E. TaK AS	-343 972
Hovedentreprenør II, Alliero	-59 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-403 347

Drift/vedlikehold bygninger	-12 321
Drift/vedlikehold VVS	-10 088
Drift/vedlikehold elektro	-27 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 051
Drift/vedlikehold heisanlegg	-462 838
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 335
Drift/vedlikehold ventilasj.anlegg	-37 763
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 839
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-4 844
Kostnader leiligheter, lokaler	-419
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-4 467
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 066 533

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 041 662
Feieavgift	-572
Renovasjonsavgift	-261 036
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 303 270

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 582
Container	-39 732
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 688
Verktøy og redskaper	-17 155
Driftsmateriell	-68 102
Lyspærer og sikringer	-11 528
Vaktmestertjenester	-60 213
Renhold ved firmaer	-63 920
Andre fremmede tjenester	-7 038
Kontor- og datarekvisita	-3 725
Trykksaker	-19 966
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 209
Andre kontorkostnader	-287
Telefon/bredbånd	-46 304
Porto	-21 890
Drivstoff biler, maskiner osv	-9 701
Vedlikehold biler/maskiner osv	-84 947
Bilgodtgjørelse	-2 739

Reisekostnader	-427
Bankgebyr	-5 447
Velferdskostnader	-29 624
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-518 498

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av særvilkårskonto i OBOS	62 800
Renter av driftskonto i OBOS	1 734
Renter av sparekonto i OBSO	101 674
Renter av konto i DnB NOR	46
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 262
Gjensidige, kundeutbytte for 2010	84 557
Andre renteinntekter	552
SUM FINANSINNTEKTER	255 625

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-520 459
OBOS, termingebyr lån	-600
Andre rentekostnader	-240
SUM FINANSKOSTNADER	-521 299

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Kostpris 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-8 936	
Avskrevet i år	-103 650	
		612 962
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		612 963

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	83 296
Håndkasse vaktmester	2 000
Kasseoppgjør desember 2011	3 748
Læringsverkstedet	11 050
LOS, avs. til gode strømvaregning 2011	60 876
Gjensidige, forskuddsbetalt forsikring 10 mnd for 2012	601 942
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	762 912

NOTE: 15**STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Elektrisk energi	3 672 239
Innbetalt å konto 2011	-3 524 880
Oppgjørskonto	-13 886
SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE	133 473

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,35 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008	-14 600	
	000	
Nedbetalt tidligere	1 324 272	
Nedbetalt i år	552 911	
		-12 722
		817

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 722 817
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-36 567
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 494
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-73 061

NOTE: 18

Feriepenger	-91 926
Depositum sameiestua	-1 000
For mye innbetalt til kundereskontro	-8 699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-101 625

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 12 722 817 sikret ved pant i sameiets eiendom G.nr.75, b.nr.1075, samt g.nr.75, b.nr.117, seksjon 280.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2012.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Budsjettet årsresultat er før avdrag på langsiktig gjeld (lån).

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 400 000,- til større vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

Feieavgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har et annuitetslån i OBOS Lån & Spar, avdeling boligselskaper.

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000

3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2012.

Andre honorar

Denne posten gjelder honorar for styresekretærfunksjonen.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27. mars 2012

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Terje Risø /s/

Arne Bech /s/

Robert Gjerde /s/

Sunniva Jakhelln /s/

Henriette Evjen Jansen /s/

Bjarne Thorleif Schmidt /s/

Bent J. Syversen /s/

4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2011/2012 foreslås satt til kr 400 000,- som er i henhold til budsjett for 2012.

B) Andre honorarer (sekretærfunksjon)

Tidligere styresekretær har vært Lisbeth F. Klomsæt, som sluttet med virkning fra 31. januar 2012. Som vikar betjener nå Terje Risø styrekontoret.

Det foreslås utbetalt "andre honorarer" til den eller de som betjener styrekontoret/sekretærfunksjonen, satt til kr 88 200,- i henhold til budsjett 2012.

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra styret i SGT

Styret anbefaler overfor sameiermøtet å stemme for det fremforhandlede tilbudet fra Canal Digital om innføring av fiberoptisk løsning for digital-TV og internett.

Forslag om inngåelse av fiberavtale med Canal Digital

SGTs nåværende avtale med Canal Digital (CD) om levering av digital-TV og internett går ut i år. Etter påtrykk fra flere sameiere har styret i vinter forhandlet med CD om mulighetene for å erstatte dagens kobbernett (med koaksialkabel) for internett og digital-TV med en fiberoptisk løsning.

En fiberløsning vil innebære at det må legges helt nye fiberkabler i hele sameiet, og inn til hver enkelt leilighet. Men det vil gi en mer stabil levering av TV-signaler og internett, og noen tilleggstjenester.

Styret er godt fornøyd med det endelige og siste tilbudet fra CD, og vil anbefale sameierne å stemme for det på årsmøtet 2012. Forslaget følger nederst.

Her er fordelene med fiber, slik styret ser det:

Mer stabil leveranse av bredbånd.

En fiberkabel består av en glasskjerne for overføring av digitale lyssignaler, og er en teknologi som har nærmest ubegrenset kapasitet. Hver seksjon vil få sin egen, unike fiberkabel inn i leiligheten, og slipper og "dele" kapasitet med naboene, slik man gjør i dag. Dette innebærer at hvis en sameier har bestilt en hastighet på internett på f. eks. 12000 kbp/s, så vil den hastigheten være 12000 - konstant. Med dagens koaksialkabel vil hastigheten kunne variere, blant annet avhengig av hvor mange av naboene som er "på nett" samtidig. Dette har mange beboere klaget på, særlig det siste året. Signalene over kobbernettet påvirkes også noe av digital støy og stråling.

Lik hastighet ut og inn

Dagens kobbernett makter ikke å gi samme hastighet ut som inn. I grunnpakken som vi har med CD i dag – "komplett mini" – er det inn-hastighet på 2000 kbp/s, mens uthastigheten er det halve – 1000 kbp/s. Med fiber vil både ut- og innhastighet være den samme. Det samme vil gjelde hvis du individuelt ønsker å ha en høyere hastighet enn det vår kollektive avtale gir – f. eks en hastighet på 12000 ("komplett maxi"). Med

koaksløsning vil du da kun få en uthastighet på 5000. Med fiber vil du altså få 12000 begge veier.

De fleste har mest bruk for høy innhastighet, som gjør at man kan laste ned til egen maskin fra nettet. Men noen har også behov for høy ut-hastighet, særlig hvis man skal sende fra seg bildemateriale, film/video m.m. Det vil særlig gjelde folk som har behov for å jobbe hjemmefra, slik flere og flere har. En fiberløsning vil sikre større stabilitet og trygghet i jobbsituasjonen for hjemmearbeidende.

Fremtidsrettet løsning

Den digitale utviklingen går fort. Det er knapt mulig å tenke seg hvilke muligheter og behov neste generasjon vil ha når det gjelder bruk av nettet. Det eneste vi med sikkerhet kan fastslå er at de vil bruke det i langt større skala, og på langt flere områder enn dagens voksne gjør. Vi har trolig bare sett den spede start på en enorm utvikling. Fiberteknologien er – med det vi vet i dag – den løsningen som åpner for den største kapasitetsøkningen og den sikreste leveransen.

Og for å understreke poenget med at valg av fiber er fremtidsrettet: CD har sluttet å tilby koaks til nye storkunder. Alle nytegnede kollektivavtaler er fra nå av fiberavtaler.

”Gratis”

Ingenting er selvsagt gratis, men det blir altså ingen ekstrakostnader, slik styrer ser det, ved å legge inn nytt fibernett. CD har vært i sameiet på befaring for å sjekke hvilke utfordringer man vil møte med en ny kabling. Etter en del fem og tilbake tilbyr CD nå å gjøre dette kostnadsfritt, mot at vi tegner en ny avtale. I utgangspunktet skulle en slik ny avtale løpe over fem, men CD har akseptert vårt krav om en treårs avtale. Etter disse tre årene vil SGT eie det nye fibernettet, og vi står da fritt til å bytte ut CD som leverandør – hvis vi er misfornøyd med CD.

Til sammenligning: I 2009 skulle sameiemøtet ta stilling til om SGT skulle gå over til fiber (Viken fibernett - CD hadde ikke da fiber). Da lå det inne i forslaget at samtlige seksjoner måtte betale 1000 kroner for leggingen av nye fiberkabler. I tillegg ville antall tv-kanaler bli halvert, til rundt 20, hvis vi valgte fiber. Den gang endte avstemningen nesten fifty-fifty (62-60), altså så vidt i favør av fortsatt kobbernett og CD – og det uten at verken styret eller andre argumenterte heftig for å velge fiber. Nå koster altså kablingen ”ingenting”, og kanalpakken vil være over dobbelt så stor.

Vi har heller ingen garanti for at vi om tre, fem eller ti år vil kunne fremforhandle kostnadsfri legging av fiberkabler.

Elementene i avtalen

CD vil kostnadsfritt legge fiberkabler inn til sameiet, og inn i hver enkelt leilighet.

Vår ”motytelse” er at vi inngår en ny treårs avtale.

Ved overgang fra koaks til fiber vil prisen øke med 10 kroner pr seksjon pr måned. Det er en forskjell i månedspris som CD har overfor alle fiberkunder, og begrunnes av CD med at fiber er dyrere å drifte.

I 2015, da en eventuell ny treårs avtale utløper, vil SGT eie fibernettet. Vi står da fritt til å bytte leverandør, hvis vi skulle ønske det.

Ellers vil "alt" være som før: Vi vil f. eks ha den samme kanalpakken (57 kanaler, inkludert to valgfrie).

Det vil fortsatt være gratis å ha TV nummer to og tre (på barnerom og kontor) på en analog grunnpakke som i dag har 16 kanaler.

Som før må den enkelte som ønsker digitale signaler på TV nummer to og tre, selv bekoste innkjøp av flere digitale dekodere.

Den som har TV med innebygd tuner/dekoder vil få kortleser gratis (normalpris er 995 kroner)

Samtidig med en eventuell inngåelse av en ny avtale med CD vil også de gamle HDPVR-dekoderne – som mange har uttrykt misnøye med - bli byttet ut med CDs nye dekodere (5720-CDK). Den nye boksen (som har fått svært god mottakelse i tester) vil vi imidlertid også få selv om vi *ikke* går over til fiber. Hvis vi tegner en ny koaksavtale med CD, vil også den inkludere den nye dekoderen. CD forlanger 20 kroner mer pr måned i leie for den nye boksen, uansett om vi velger fiber eller koaks. Vi har greid å presse denne prisen ned med 10 kroner, slik at vi altså slipper unna med en ti'er pr måned ekstra for den nye boksen, hvis vi går for en fiberavtale.

Den som ønsker høyere bredbåndshastighet utover det en eventuell ny kollektiv avtale gir (2000/2000), vil med fiber kunne velge mellom følgende individuelle oppgraderingsmuligheter: 5000/5000 kr 157 pr mnd, 12.000/12000 kr 267, 70.000/70.000 kr 329, 100.000/100.000 kr 899. De tre høyeste hastighetspakkene inkluderer også tilgang til den norske Tjippeligaen over web.

Det vil som før være rabatter for den som individuelt ønsker bredbåndstelefon.

Hva er eventuelle ulemper ved å velge en fiberløsning?

En prisøkning på 10 kr pr mnd pr seksjon – sammenlignet med hva en ny koaksavtale vil bety.

Det vil medføre noe bryderi for sameierne å åpne døren for å slippe en montør inn i leiligheten. Man må være hjemme, eller få andre til å åpne opp osv.

Det vil bli montert én ekstraboks (hvit, 20 x 20 cm), en slags hjemmesentral, der fibersignalene fra CD kommer ut fra veggen. For de fleste vil nok boksen likevel bli liggende skjult bak TV-skabet.

Der man i dag har én ledning – koaksledningen – inne i leiligheten, vil man med en fiberløsning ha to ledninger. Styret vil nemlig anbefale at dagens koaksledninger *ikke* fjernes - hvis vi velger fiber - da disse kan tenkes brukt i fremtiden til kameraovervåking/alarm eller andre bruksområder vi i dag ikke har helt oversikt over. Koaksledningene er av relativt ny dato og i utmerket stand. I korridorene våre vil ikke dette være et problem, fordi det er god plass i plastkanalene i taket/veggen til både en koaksledning og en fiberledning. Men inne i leilighetene vil fiberledningen - som er hvit og er 4 mm i diameter - ligge *ved siden av* koaksledningen.

Ulempen ved dette vurderes likevel av styret som liten, vurdert i forhold muligheten til andre bruksområder i fremtiden.

Styrets forslag:

Styret anbefaler overfor sameiemøtet å stemme for det fremforhandlede tilbudet fra Canal Digital om innføring av fiberoptisk løsning for digital-TV og internett.

B FORSLAG FRA STYRET.

Vedrørende utleie av p-plass/biloppstillingsplass – vedtektene § 3

Styret i SGT forslår følgende tillegg til Sameievedtektene **§ 3 Salg, utleie o l**

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

Begrunnelse: De siste årene er det observert at p-plasser i sameiet benyttes av personer som har tilhold utenfor sameiet. Det øker faren for at uvedkommende får tilgang til våre områder og lokaler, bl.a. fordi kodene vil bli kjent for uvedkommende. Det er også i økende grad observert personer gående inn og ut fra vårt garasjeanlegg. Styret mener disse forholdene går utover sikkerheten i sameiet.

C FORSLAG FRA STYRET.

For at styret ikke skal komme i tidspress mot deadline for trykking av beretningen, bør fristen for innlevering av forslag til årsmøtet endres.

I våre vedtekte **§ 8** ("Ordinære sameiermøter") står det om innsending av forslag, i dag:

*Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet,
må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.*

Styret mener at det bør stå slik det gjør i Lov om Eierseksjoner:

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dette innebærer at styret kan sette en frist for forslag så tidlig at vi har rimelig tid til bearbeidelse av forslagene.

D FORSLAG FRA MONA MAJGAARD

Majgaard foreslår en endring i husordensreglene. Her følger hennes innsendte tekst:

"Det heter følgende i pkt 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.

Jeg ønsker følgende tilføyelse:

Boring må ikke skje etter kl. 17 på hverdager og ikke lørdag, søndag og på helligdager.

Min begrunnelse for dette er at jeg denne vinter i perioder ikke har kunnet oppholde meg i min leilighet pga boring fra en leilighet over meg. Boringen har også foregått om kveldene, ofte frem til kl. 21 og også i weekendene. Banking og hamring er noe ganske annet enn boring.”

Styret støtter ikke Mona Majgaards forslag.

E Forslag fra medlemmene i valgkomiteen 2012

Til Årsmøtet i SGT

Fra Valgkomiteen 2011/2012 i SGT

Per Eric Ståhlbrand, Rolf Warløs, Gunhild Ullestad og Nina Sundqvist

Dato

26 mars 2012

FORSLAG:

BEHOV FOR Å UTREDE ALTERNATIVE STYRING/ADMINISTRATIV DRIFTSMODELL FOR SGT

Bakgrunn:

De siste seks, syv årene har valgkomiteen erfart at det blir vanskeligere og vanskeligere å rekruttere styremedlemmer, og i særdeleshet styreledere. Å påta seg leder/styreverv har utviklet seg til å ta mye tid etterhvert som vedlikeholdsbehovet i sameiet er økende. I tillegg opplever vi, i likhet i samfunnet for øvrig, at stadig færre er innstilt på å gjøre en innsats for fellesskapet med ulike begrunnelser. Foran årets årsmøte har ingen sameiere meldt seg frivillig til å påta seg verv, mens valgkomiteen har direkte forespurt 31 sameiere om å ta styreverv hvorav tre var positivt innstilt. Valgkomiteen tviler på at dette blir lettere i framtiden.

Valgkomiteen har som mål at styret bør representerer et tverrsnitt av sameierne mht alder, kjønn, kompetanse. Men den klart viktigste forutsetningen for å gjøre et godt styrearbeid er engasjement og et hjerte for fellesskapet i SGT. Derfor har sameiets vedtekter § 10 *Ingen kan nekte første gangs valg til styret*, hittil blitt vurdert av som lite formålstjenlig.

Økonomi

I dag bruker SGT i underkant av 1 mill kr årlig på å styre/drift av sameiet (styrehonorar, forretningsfører og styresekretær). Dette er relativt mye penger, men med stadig færre som ønsker å bruke fritiden sin på f.eks styrearbeid, så må vi anta at kostnadene vil øke. Det er også et faktum at en stor del av oppfølgingsoppgavene i styret foregår på dagtid:

møter/telefoner med offentlige instanser, møter/telefoner med entreprenører, håndverkere og tilbydere etc. noe som krever at en har velvillige arbeidsgivere eller at sameiet i større grad må dekke tapt arbeidsfortjeneste eller kjøp av konsulenttjenester.

Alternative løsninger

Valgkomiteen mener at tiden er inne for at årsmøtet i SGT begynner å vurdere alternative styrings/administrative driftsmodeller for SGT, eksempelvis

- a) å utvide forretningsføreravtalen og få en profesjonell styreleder
- b) å ansette en daglig leder av SGT som rapporterer til styret
- c) evt andre løsninger

Målet må være å finne en styringsmodell for sameiet vårt som både er framtidsrettet og som utnytter sameiets ressurser (penger og personer) på en best mulig måte.

Forslag til årsmøtet:

"Arbeidsgruppen får i mandat å utrede fordeler og ulemper med alternative styring/administrative driftsmodeller for SGT opp mot dagens løsning.

Utredningen skal blant annet omfatte faktorer som økonomi, konsekvenser for vedtekter, ansvar/rolleavklaringer, fremtidig styresammensetning etc.

Arbeidsgruppen skal levere sin innstilling til styret innen 1.november. Styret vil da vurdere videre framdrift overfor sameierne i dialog med valgkomiteen".

Valgkomiteen foreslår at arbeidsgruppen består av:

Reidar Skjøthaug	tidligere styreleder
Per-Eric Ståhlbrand	tidligere styreleder
Arve Christensen	tidligere leder valgkomiteen
Nina Sundqvist	leder valgkomiteen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

-Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

A) Valg av styreleder for ett år

B) Valg av tre styremedlemmer for to år

C) Valg av valgkomité

Til
Årsmøte i SGT

Fra
Valgkomiteen 2011/2012
Per-Eric Stålbrand, Rolf Warløs, Gunhild Ullestad, Nina Sundqvist

Dato
11. april 2012

INNSTILLING TIL NYTT STYRE I SGT FOR PERIODEN 2012/2013

Styreleder er på valg hvert år, mens tre styremedlemmer er på valg. To styremedlemmer ønsket ikke gjenvalg.

Valgkomiteen i SGT har i sitt arbeid hatt fem arbeidsmøter samt samtaler med samtlige styremedlemmer. Ingen sameiere meldte seg frivillig til å påta seg styreverv, 35 sameiere ble direkte forespurt hvorav to sameiere var positive.

En enstemmig valgkomite innstiller følgende kandidater til nytt styre i Sameiet Grefsenterrassehus for perioden 2012/2013:

Navn	verv	valgperiode	Forslag	verv	valgperiode
Terje Risø	styreleder	2011-2012	Terje Risø	styreleder	2012-2013
Henriette Evjen Jansen	styremedlem	2010-2012	Kristin Owe	styremedlem	2012-2014
Robert Gjerde	styremedlem	2010-2012	Robert Gjerde	styremedlem	2012-2014
Sunniva Jakhelln	styremedlem	2010-2012	Mona Majgaard	styremedlem	2012-2014
Bjarne Schmidt	styremedlem	2011-2013	ikke på valg	styremedlem	2011-2013
Bent Syversen	styremedlem	2011-2013	ikke på valg	styremedlem	2011-2013
Arne Bech	styremedlem	2011-2013	ikke på valg	styremedlem	2011-2013

Nina Sundqvist
(sign)



AVLESNINGSSKJEMA FOR STRØMMÅLER VED EIERSKIFTE

(bruk STORE bokstaver)

Boligsameiets navn:	SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS (SNR.: 5487)
Navn tidligere eier(e): (selger)	
Ny adresse til den som flytter ut:	
Postnr. / Poststed:	
Telefon dagtid/mobil:	

Navn på ny eier(e): (kjøper)		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 <u>selgers</u> kontonummer:</i>		

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

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

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

Versjon nr.: 3. okt. 2011

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

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Telefon 22 86 59 99

Telefaks 22 86 59 76

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim

Telefon: 73 80 66 01

Telefaks: 73 80 66 85

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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

