



# Sameiermøte 2017

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr.: 5487

Grefsen Terrassehus Sameie



## **Styrets oppgaver**

Det årlige sameiermøtet/generalforsamlingen 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 sameiermøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte/generalforsamling
- 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.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## for generalforsamling/sameiermøte/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

### FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....



## **Til sameierne i Sameiet Grefsen Terrassehus**

Vi ønsker deg velkommen til:

### **Ordinært sameiermøte Onsdag 26. april 2017**

Møtet starter presis kl. 18.00.

Registrering fra kl. 17.30.

Sted: Sameiestua

Innkallingen inneholder bl.a. sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Dersom du er en ny beboer inneholder årsberetningen en oversikt over sameiets fasiliteter og kontaktpersoner (se 6d til 6h). Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjoner om drift av sameiet og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

#### Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede, og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

#### Fullmakt

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, som da skal fremlegge skriftlig/signert og datert fullmakt. Fullmakten må gis til en bestemt person (navn påføres) og ikke til styret som kollegium. Fullmaktsskjema (se registreringsblankett for årsmøtedeltakere) fylles ut og signeres av seksjonseier.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen til møtet.**

**Velkommen!**

**Styret**

# Innkalling til ordinært sameiermøte 2016

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus avholdes  
onsdag 26. april 2017 kl. 18.00 i Sameiestua**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ARSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE**

- a) Godtgjørelse til styret

**5. BUDSJETT OG VALG AV REVISOR FOR 2017**

- a) Budsjett 2017
- b) Valg av revisor 2017

**6. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**

- a) Prosjekter 2016
- b) Pågående prosjekter 2017
- c) Vedlikeholdsplan
- d) Andre tjenester/fasiliteter
- e) Informasjon og beboerkontakt
- f) Aktiviteter
- g) Diverse
- h) Personale

**7. FORSLAG TIL SAMEIERMØTET**

- a) Forslag fra styret – Ansettelse av renholder med 60 % stilling – mulighet for å øke til 100 % justering
- b) Forslag fra styret – Bruk av vedlikeholdsfond til rørfornying
- c) Forslag fra styret – Brannvarslingsanlegg
- d) Forslag fra styret – Tilrettelegging for ølbrygging i sameiet
- e) Forslag fra Håkon Bjerke Thronæs seksjon 335 – Finansiering av fremtidige vedlikeholdsarbeider

**8. VALG AV TILLITSVALGTE**

- a) Valg av styreleder for 1 år
- b) Valg av 4 styremedlemmer (to på valg)
- c) Valg av 2 varamedlemmer (begge på valg)
- d) Valg av valgkomité

Oslo, 6. april 2017

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Simen Gylseth /S/

Arne Martin Bech /S/

Hilde Ståhlbrand /S/

Arnt Egil Andreassen /S/



## 2 ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### Styret

Leder	Victoria Spærrman	2016 – 2017
Styremedlem	Simen Gylseth	2015 – 2017
Styremedlem	Arne Bech	2015 – 2017
Styremedlem	Arnt Egil Andreassen	2016 – 2018
Styremedlem	Hilde Ståhlbrand	2016 – 2018
Varamedlem	Lars Onstad	2016 – 2018
Varamedlem	Thomas Bjørnholm	2016 – 2018

Styrets medlemmer har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Det har blitt avholdt 14 ordinære styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført 6 kontraktsmøter og 8 arbeidsmøter i forbindelse med vann- og avløpsrehabilitering. Høsten 2016 gjennomførte styret et ekstraordinært sameiermøte for å beslutte ny tv- og internett leverandør. Se nærmere omtale under hvert prosjekt.

Styret har også gjennomført et helgeseminar om drift, budsjett og årsberetning.

### Valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av Bjarne Schmidt, Gunhild Ullestad, Simen Gylterud Owe og Rolf Warløs.

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 360 boligseksjoner, lokaler for en barnehage og lokaler for omsorgsbygg. I tillegg disponerer sameiet en 2-roms utleieleilighet (tjenesteleilighet), trimrom og en sameiestue mm.

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

Grefsenkollveien 12 B/C  
0490 Oslo

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

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

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

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har en servicetekniker i fulltidsstilling, en renholder i 60% stilling samt en administrativ leder i 50 prosent stilling.

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Johnny Nilsen, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

### 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

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 2016 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 13 087 786,- mot budsjettert kr 13 174 232,-. Ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

#### **Avvik enkeltposter:**

**Innkrevde felleskostnader:** 10 854 442,- mot budsjett 11 567 000,-

Kabel-tv avgiften ble redusert 2. halvår 2016 - Dette gir kr. 125 000,- lavere inntekter og kostnader i 2016.

I tillegg ble inntekten fra "elbil oppgradering" feilbudsjettert som en inntekt over felleskostnadene med kr. 799 248,-

**Vedlikeholdsfond:** Ingen avvik

**El-bil oppgradering:** Inntektsført med kr. 400 116,- mot budsjettert kr 300 000,-

**Andre inntekter:** kr 825 996,- mot budsjettert kr 300 000,-

Dette skyldes i hovedsak for mye avsatt til Malermester Buer AS, egenandel terrassegulv samt viderefakturering av ladestasjon el-bil. Se note 3.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 10 697 814,- mot budsjettert kr.10 450 714,-.

Avvik til posten «Drift og vedlikehold» i forhold til budsjett 2016.

Det er kostnadsført rehabilitering av 9 terrassegulv. Denne kostnaden er ikke viderefakturert i 2016.

Enkelte planlagte prosjekter for 2016 ble utsatt og vil gjennomføres i 2017.

Se punkt 6 «orientering om sameiets drift»

Infrastruktur el-bil ble ca. kr 200 000,- høyere enn budsjettert. Deler av dette beløpet har blitt og vil bli viderefakturert beboere ved etablering av ladepunkt.



**Resultat**

Årets resultat på kr 2 134 811,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 3 741 143,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Grefsen Terrassehuss årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Øvrig informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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



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

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

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

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

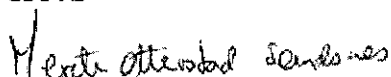
##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2017  
BDO AS

  
Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**3 ÅRSREGNSKAP****5487 - SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 854 442	10 232 704	11 567 000	11 093 000
Vedlikeholdsfond		1 007 232	1 007 232	1 007 232	1 007 232
Sparing, lån 2013		0	191 664	0	0
El-bil oppgradering		400 116	399 624	300 000	0
Andre inntekter	3	825 996	1 505 610	300 000	360 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>13 087 786</b>	<b>13 336 834</b>	<b>13 174 232</b>	<b>12 460 232</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 173 047	-1 182 376	-1 250 000	-1 602 341
Styrehonorar	5	-360 000	-366 000	-360 000	-372 000
Avskrivninger	13	-143 829	-143 829	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-27 005	-37 918	-40 000	-40 000
Andre honorarer		0	-50 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-370 753	-360 923	-375 000	-380 000
Konsulenthonorar	7	-101 546	-58 652	-215 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-2 807 113	-8 674 711	-2 163 000	-5 727 020
Forsikringer		-603 550	-553 976	-600 000	-630 000
Kommunale avgifter	9	-1 761 822	-1 296 596	-1 800 000	-1 763 000
Energi/fyring		-843 316	-751 056	-850 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 252 118	-1 359 972	-1 445 214	-1 196 640
Andre driftskostnader	10	-1 253 716	-1 076 554	-1 202 500	-696 018
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 697 814</b>	<b>-15 912 562</b>	<b>-10 450 714</b>	<b>-13 767 019</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 389 972</b>	<b>-2 575 728</b>	<b>2 723 518</b>	<b>-1 306 787</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 095	229 593	50 000	0
Finanskostnader	12	-273 256	-397 326	-486 000	-250 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-255 161</b>	<b>-167 733</b>	<b>-436 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 134 811</b>	<b>-2 743 461</b>	<b>2 287 518</b>	<b>-1 556 787</b>
<b>Overføringer:</b>					
Til vedlikeholdsfond		1 007 118	30 895		
Fra vedlikeholdsfond		0	-6 342 894		
Reduksjon udekket tap		1 127 693	3 568 538		

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	255 426	399 255
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>255 426</b>	<b>399 255</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		28 058	19 991
Kundefordringer		0	827
Kortsiktige fordringer	14	218 705	771 823
Driftskonto OBOS-banken		202 601	2 744 834
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 113	41 589
Bedriftskonto i DNB		301 047	427 385
Sparekonto OBOS-banken		4 224 752	1 016 651
Sparekonto OBOS-banken II		1 038 015	30 897
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 053 291</b>	<b>5 053 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 308 717</b>	<b>5 453 251</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-6 607 040	-7 734 733
Vedlikeholdsfond		1 038 015	30 897
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 569 025</b>	<b>-7 703 836</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 565 594	10 294 598
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 565 594</b>	<b>10 294 598</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		440 744	617 543
Leverandørgjeld		1 592 933	1 467 143
Skyldig til offentlige myndigheter	17	83 515	92 803
Påløpte renter		1 411	1 580
Energiavregning	18	72 332	575 385
Annen kortsiktig gjeld	19	121 213	108 036
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 312 148</b>	<b>2 862 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 308 717</b>	<b>5 453 251</b>
Pantstillelse	20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2017,

STYRET I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Victoria Sparrman /s/

Arnt Egil Andreassen /s/  
Simen Gylseth /s/Arne Martin Bech /s/  
Hilde Ståhlbrand /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	9 321 876
Felleskostnader Læringsverkstedet AS	245 848
Kabel-TV	1 317 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 885 612</b>

**REDUKSJON FOR TOMME LEIEFORHOLD**

Utleieleilighet, felleskostnader 2016	-31 170
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 854 442</b>

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

Automatpenger	37 999
Utleie av sameiestua	61 800
Brannslukkere	1 092
DNB Livsforsikring, tilbakebetaling	7 533
Dugnadsgebyr	36 994
Erstatning for knust rute	6 000
Ladestasjoner el-bil	161 534
Læringsverkstedet AS, ref. andel kostnader	6 550



Nøkkelsalg	6 169
Telenor	14 709
Teliasonera	17 041
Trimrom	94 756
Reskontrokorrigeringer	3 569
Div. andre refusjoner	1 576
Leie utleieleilighet	43 864
Ref. egenandel utbedring av terrassegulv	178 691
SG Finans AS, tilbakeført avsetning 2015	13 289
Malermester Buer AS, for mye avsatt kostnad i 2015	132 830
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>825 996</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-772 539
Overtid	-63 545
Påløpte feriepenger	-106 713
Fri bil, tlf etc.	-252
Naturalytelser speilkonto	252
Arbeidsgiveravgift	-191 014
Pensjonskostnader	-37 937
Arbeidsklær	-1 299
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 173 047</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 360 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 37 446, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 005.

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

Juridisk bistand	-19 813
OBOS Prosjekt AS	-1 875
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 733
Rambøll Norge AS	-15 125
Ø. Svenkerud, webside	-50 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 546</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Etablering av infrastruktur ladestasjon el-bil	-914 216
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-914 216</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-851 036
Drift/vedlikehold VVS	-33 938
Drift/vedlikehold elektro	-231 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 320
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-426 844
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 699
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 409
Kostnader leiligheter, lokaler	-23 073
Egenandel forsikring	-10 009
Kostnader dugnader	-9 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 807 113</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 431 326
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-329 476
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 761 822</b>

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

Container	-66 671
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 125
Verktøy og redskaper	-1 510
Driftsmateriell	-17 920
Lyspærer og sikringer	-9 001
Vaktmestertjenester	-59 176
Renhold ved firmaer	-614 231
Snørydding/gressklipping	-1 241
Andre fremmede tjenester	-750
Kontor- og datarekvisita	-47 045
Trykksaker	-23 283
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 446
Andre kontorkostnader	-30 331
Telefon/bredbånd	-22 491
Telefon, annet	-17 689
Porto	-13 744
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 301
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-198 740
Bilgodtgjørelse	-3 448
Reisekostnader	-304
Gaver	-2 538

Bank- og kortgebyr	-11 066
Velferdskostnader	-56 666
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 253 716</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 693
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 859
Renter av konto i DNB	561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 982
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 095</b>

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

OBOS-banken, renter lån	-271 786
OBOS-banken, termingebyr lån	-600
Renter på leverandørgjeld	-870
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-273 256</b>

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

Feiemaskin		
Tilgang 2014	281 250	
Avskrevet tidligere	-80 358	
Avskrevet i år	-40 179	
		160 713
Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-527 186	
Avskrevet i år	-103 650	
		94 712
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>255 426</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-143 829</b>

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

Håndkasse vaktmester	2 000
Håndkasse styrekantor	7 760
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	208 945
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>218 705</b>

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

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

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	4 305 402	
Nedbetalt i år	729 004	
		-9 565 594
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 565 594</b>

**NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-40 113
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 402
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-83 515</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Kostnad elektrisk energi	3 468 961
Forskuddsinnbetalinger á konto fra sameierne	-3 524 880
Uoppgjorte avregninger	-16 413
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-72 332</b>

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	-106 713
Depositum for leie av sameiestua	-7 000
Forskuddsbetalt leie av sameiestua for 2017	-7 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-121 213</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr. 9 565 594 sikret ved pant i sameiets eiendom  
Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

**4 GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2016/2017 foreslås satt til kr 372 000 i henhold til budsjett for 2017.

**5 BUDSJETT OG VALG AV REVISOR 2017****a) Budsjett 2017**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

**Drift og vedlikehold**

Under dette punktet kommer de fleste av styrets prioriterte prosjekter. For året 2017 har styret lagt inn:

Rørfornyng	3.300.000,-
Service hovedtavler	100.000,-
Oppgradering av heiser	150.000,- (økt på styremøte 12_2016-2017)
Reasfaltering	300.000,-
Male bakvegg garasje	100.000,-
Oppgradering Sameiestua	300.000,-

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

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

**Energikostnader**

Energikostnadene i budsjett 2017 er økt ift. regnskap 2016. Det er forventet betydelig økning i strømprisene for 2017. Strømprisen følger spotprisen.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 24 461,-.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 01.01.17, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

**Canal Digital**

Styret har inngått ny avtale med Canal Digital med virkning fra 01.01.2017. Avtalen løper i 36 mnd. med mulighet for reforhandling og evt. terminering etter 18 mnd.

**Lån**

Sameiet har lån i OBOS-banken, som er et annuitetslån med flytende rente og løpetid til år 2028. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 3,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2017.

**Kommentar til budsjettert årsresultatet**

Budsjettert resultat fremkommer som et underskudd på kr. 1.556.787,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital/vedlikeholdsfond. Se omtale i forslag 7b)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**b) Valg av revisor 2017**

Styret foreslår BDO AS som revisor for 2017.

Oslo, 6. april 2017

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Simen Gylseth /S/

Arne Martin Bech /S/

Hilde Ståhlbrand /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

## 6 ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

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

For øvrig har styret sagt opp kontrakten med Østlandske rengjøring med virkning fra 15.03.17. Derrec Agbor er ansatt som renholder i 60 % stilling fra 01.01.17.

### a) Prosjekter 2016

#### *Uteområder*

##### **Tennisbanene**

Dugnadsinnsatsen på banene var bedre i 2016 enn på mange år, ikke minst fordi vi nå har en mailingliste med alle medlemmene, og dermed kunne organisere to ekstra økter. Allikevel gjenstår en del for å komme til bra standard. Styret oppfordrer alle som vil motta informasjon og/eller bidra litt ekstra til vedlikeholdet om å melde seg på mailinglista via styrekontoret.

##### **Trær**

Flere sameiere har de siste årene ytret ønske om å få felt flere trær både på frem- og baksiden av blokk A. Det har i løpet av det siste året blitt tatt ned en god del vegetasjon for å bedre utsikten foran blokk A, i buskfelt foran blokk E, samt rundt tennisbanene. Dette arbeidet vil videreføres i 2017/2018. Utført hogst og rydding er i stor grad gjennomført av vår servicetekniker med bistand fra nyansatt renholder. I tillegg har flere sameiere matet flismaskinen når vi har hatt dugnader. Vi oppfordrer alle til å være oppmerksom på sikkerheten ved betjening av maskinen. Styret takker alle for innsatsen.

##### **Terrassegulv**

Det ble i 2016 gjennomført 10 stk terrasse-rehabiliteringer. Beboere som ønsker å rehabilitere terrassen og legge nytt dekke bes om å kontakte styrekontoret eller vaktmester for å få registrert dette.

Vår forrige entreprenør hadde ikke tilstrekkelig godkjenning for å gjennomføre terrasserehabiliteringen. Styret innhentet tilbud fra tre entreprenører og Drogseth AS kom best ut og ble valgt i 2015. De har gjennomført rehabiliteringen til om lag samme pris som tidligere.

Kvalitet og fremdrift på arbeidene som er utført i 2016 har imidlertid ikke vært tilfredsstillende, og styret er inne i en prosess der vi går gjennom utfordringene med ledelsen hos Drogseth AS. Det er feil og mangler på flere av terrassene, og mangellister er oversendt. (Feil på fall, manglende beslag, småfeil på trelemmer osv) Styret har valgt å holde tilbake utbetalinger inntil feilene er rettet opp.

##### **Sykkelparkering**

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

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



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

### 1. Bomberom syd

Det er satt i gang oppryddingstiltak i bomberommene for å få vekk gammelt skrap, samt få til en mer ryddig plassering av bildekk etc. Det viser seg likevel at det er forholdsvis begrenset med ledig plass, særlig i vintersesongen. Fukt i bomberommene er en utfordring, og det er lite ønskelig å ta inn våte sykler etc. Tilgjengeligheten til bomberommet er også lite hensiktsmessig for sykler som er i daglig bruk pga store og tunge ståldører. Bomberom må i tillegg kunne ryddes helt i løpet av 48t, og man bør således unngå tyngre fastmontert utstyr. Styret anser bomberommene som lite egnet for å løse behovet for økt sykkelparkering.

### 2. Sykkelparkering med nye stativ i to høyder

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

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

Løsningen vil gi samme antall sykkelplasser som i dag, men med en ryddigere organisering.

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

### 3. Utvidelse av sykkelboder i garasjeanlegget

Det vil være mulig å utvide sykkelbodene ca. 15m<sup>2</sup> i garasjen under gangbruer ved innkjøring til inngang BC og CD slik at disse flukter med garasjeportene i vestfasaden. Det må i så fall etableres nye takflater over deler av påbygget som ligger til siden for gangbrua. Dette vil kunne gjøre det lettere for evt. tyver å hoppe ned på dette mellomtaket og videre ned i garasjen. En slik utvidelse medfører også at det blir dårligere sikt ved utkjøring i «garasjegaten».

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

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

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

### 5. Etablering av nye sykkelboder på bakkeplan

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

## Prosjekter i inneområder

### Korridorprosjektet

Korridorprosjektet ble i hovedtrekk ferdig i juni 2015. Det har vært gjennomført suppleringsarbeider i løpet av høsten 2016/våren 2017:

- Heiser
- «Dekormaling» av hvite lokk på fototapet
- Vi har også fått utbedret småskader i løpet av høsten

### Opprydding i fellesområdene

Styret fikk i oppgave å rydde fellesområdene i sameiet på sameiermøtet i 2016. Styret har derfor oppgradert rommet ved heisene ved inngang C med ny WC og dusj, som også kan benyttes av sameierne ved behov. I rommet har styret også plassert alt utstyr til aveny- og frivilligfester i låsbare skap.

## **Ringepaneller**

Etter vedtaket på sameiermøte 2015 om etablering av en felles standard for ringepaneller ved leilighetene fikk alle leiligheter i løpet av høsten 2015 nye paneler. Pga komplikasjoner knyttet til avinstalleringen av de gamle ringeknappene var det endel av de nye panelene som ikke fungerte etter montering. Disse skal nå være reparert. Hvis noen fortsatt har problemer med ringeknappene bes de ta kontakt med styrekontoret.

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

## **Brannkontroll**

Styret fikk en oppdatert brannvernsrapport i 2016. Kontroll ble gjennomført i 269 leiligheter mot 245 i 2015. Vi har fått en bedre karakter sammenliknet med fjoråret, som følge av nye brannslukningsapparat i korridorer og skilting av nødutganger. Karakteren trekkes imidlertid fortsatt ned av at folk hensetter ting i korridorene. Styret vil igjen be om at det ikke plasseres gjenstander i korridorene.

## **Rensing av husets felles ventilasjonsanlegg**

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

## **Kaba låsesystem**

Kaba låsesystem ble innført i 2014. Ta kontakt med styrekontoret, dersom du trenger nye tilganger..

## **Renhold**

Styret har midlertidig ansatt ny renholder i 60 % stilling. Kontrakten løper frem til januar 2018. Se nærmere omtale under pkt. 7 – Styrets forslag til sameiermøtet.

## **Canal Digital**

Styret har inngått ny avtale med Canal Digital med virkning fra 01.01.2017. Avtalen løper i 36 mnd. med mulighet for reforhandling og evt. terminering etter 18 mnd.

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

### **Sameiestua**

Sameiestua ble rundvasket av vår nye renholder. Nytt servise ble kjøpt inn og satt på plass i 2017.

## **b) Pågående prosjekter**

### **Felles brannvarslingsanlegg**

Se styrets forslag 7 c).

### **Heisene**

Styret har gjennomført oppgradering av heisene innvendig. Det har blitt montert speil i de små heisene og fototapet + speil i de store. Det er valgt ut 4 stk gamle sv/hv foto ca 1920-50 fra henholdsvis Storo, Grefsenplataet, Grefsenkollveien og Grefsenkollen.

### **Ny webside**

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

## **Rehabilitering av avløpsledninger – pålegg fra VAV**

I september 2016 mottok sameiet skriftlig pålegg fra Vann- og avløpsetaten (VAV) i Oslo kommune om at sameiets avløpsledninger måtte rehabiliteres. Dagmulkbelagt tidsfrist 1. februar 2017. Sameiet har senere fått utsatt fristen til 1. oktober 2017. Dette pålegget har sammenheng med at det ligger en fjelltunnel som fører drikkevann til østre bydeler i vårt nærområde, og at VAV frykter at evt. trykkfall i fjelltunnelen vil kunne medføre at drikkevannet vil kunne bli infisert av spillvann/kloakk som har lekket ut i grunnen. Inspeksjoner har vist at mange av de 45 år gamle avløpsledningene som går i grunnen under blokkene og ut til kommunal ledning i garasjeanlegget er av dårlig kvalitet, og at det er mye lekkasje fra rørskjøtene. Dette gjelder både spillvannsledninger (kloakkrør) og overvannsledninger fra tak, terrasser, og gangveier. VAV gjennomførte rehabilitering av egne ledninger i vårt område i 2016.

Styret brukte mye tid i fjor høst på å gå gjennom gamle tegninger, finne ut hva som måtte og burde utføres og hvordan rehabiliteringen best ville kunne gjennomføres. Det ble utarbeidet et tilbudsgrunnlag i løpet av september og oktober. Vi fikk inn tre tilbud i slutten av november (kun tre godkjente aktører på denne typen arbeider). I ettertid har det vært gjennomført forhandlinger med to av tilbyderne for å spisse løsningene og få ned kostnadene / pristilbudet. Sameiet har nå nylig inngått avtale med Olimb AS om å gjennomføre renovasjon av avløpsledninger, spyling og registrering av overvannsledninger, samt utskifting av stoppekraner i løpet av sommer/høst 2017 med en kontraktssum på ca. 2,5 mill.kr. I tillegg ligger det inne en opsjon for oppgradering av overvannsledninger, stipulert omfang ca. 500 000,-. Endelig omfang må vurderes etter at tilstandsregistrering er gjennomført. I tillegg er det tatt høyde for 300 000,- (ca 10%) uforutsette kostnader i budsjettet, da det vil kunne oppstå behov for tilleggsarbeider som ikke er omfattet av gjeldende kontrakt. Dette vil ikke kunne avdekkes før rørfornyingen er i gang.

Styret vil rette en takk til beboer Rolf Warløs for bistand i forbindelse med utarbeidelse av tilbudsgrunnlag og evaluering av innkomne tilbud. Styret benytter i tillegg VA-konsulent fra Rambøll for kvalitetssikring av tilbudsgrunnlag og kontrakt.

## **Strømføring av avløpsrør - løsningsvalg**

Etter å ha innhentet faglige råd fra entreprenører og VA-konsulenter kom vi frem til at alle spillvanns- ledninger / hovedledninger fra garasjeplan og ned og ut til offentlig ledningsnett bør fornyes ved innvendig strømføring, totalt over 30 rørstrekk. Vi må åpne alle rørkassene i garasjene, kappe av et stykke av avløpsrøret for å komme til for rehabiliteringen. Stoppekraner for vanntilførsel byttes samtidig når kassene er åpne. Rørene skal spyles og inspiseres/filmes og spisse kanter ved rørforskyvinger etc. slipes ned. Deretter etablerer man et nytt innvendig rør av armert polyester gjennom de gamle ledningene. Strømpene blåses på plass med trykkluft og herdes i løpet av noen timer. Deretter skjøtes rørene sammen og det etableres nye stakekummer. De nye rørene vil bli glatte og skjøtefrie, noe som reduserer faren for at rørene skal tettes ved senere drift. De nye rørene vil ha tilnærmet lik styrke som nye rør. Det vil normalt ta en lang arbeidsdag av 8-12 timer for å få rehabilitert hvert rørstrekk.

Dersom enkelte av rørstrekningene har uakseptable deformasjoner/skader, så vil det kunne medføre behov for å grave seg ned på ledningene. Vi håper å unngå dette.

## **Overvannsledninger (takvann og veivann)**

Alle rør/ledninger skal spyles/rengjøres og filmes, og sandfang skal tømmes. Det skal utarbeides en egen tilstandsrapport for overvannsledningene. Styret ønsker å gjennomføre rehabilitering av ledninger der det er vesentlige skader på ledningsnettet, og hvor det enten er store lekkasjer, fare for rørkollaps, eller forskyvinger som gir økt fare for at rørene går tett. Behov for rehabilitering er uavklart, antatt 10-20% av ledningene.

## **Utskifting av stoppekraner for vannforskyning til alle stigeledninger**

Stoppekranene som går inn til hver teknisk føringskanal (5 stk pr blokk) er i dårlig tilstand og må skiftes med nye kuleventiler. Det er rasjonelt å gjøre dette når man uansett må åpne rørkassene i garasjen. Rørene må fryses på siden i forkant av utskiftingen. Alle boenheter vil dermed få stenging av vannet for en kortere periode (noen timer) mens arbeidene med stoppekraner pågår.

## **Gjennomføring av arbeidene – inkl. rydding av garasjer**

For at entreprenøren skal komme til avløpsrørene må det være fri tilgang til alle rørkasser i garasjene. Alle garasjer som har nedløpsrør må således ryddes for all møblering/lagring og skillevegger, da dette vil kunne komme i veien for arbeider med demontering av rørkassene. Alle garasjer må være ryddet og inspisert/godkjent av servicetekniker Jon Arild Sæther innen 15. juni 2017.

Arbeid med demontering av rørkasser og utskifting av støppekraner vil etter foreløpige planer gjennomføres fra uke 31 til ca 33. Man starter i blokk A og beveger seg nordover mot blokk E. Rørkassene remonteres etter hvert som rørrehabiliteringen blir gjennomført.

Arbeidene med rørrehabiliteringen vil skje på hverdager fra ca. kl. 7:00 til kl. 18:00, unntaksvis med noe lengre dager der arbeidet er ekstra komplisert. Vannstenging skjer normalt ikke før kl. 8:00.

For blokk A så må strømpføring gjennomføres via utvendige inspeksjonskummer samt i en spylekum inne i bodarealene under barnehagen. Det må etableres en ny inspeksjonskum i plenen ca midt foran blokk A, da ett av rørstrekkene i dag mangler tilkomst. Denne nye kummen etableres i mai/juni 2017. I blokk A er det ikke mulighet for å etablere pumpeløsninger som fører avløpet forbi rørstrekkene som skal rehabiliteres. Her må således vannet stenges og avløpet ikke benyttes i 8-10 times periode mens arbeidene pågår. Alle boenhetene / barnehagen vil bli varslet i god tid før arbeidene gjennomføres. Leilighetene inspiseres om morgenen før oppstart da alle sisterner på wc må tømmes for å unngå uhell som vil kunne medføre at ny ledning kollapser før den er ferdig herdet. Foreløpige fremdriftsplaner forutsetter at disse arbeidene gjennomføres i uke 32, fra 7-11. august 2017. Vi oppfordrer beboere som er bortreist i det aktuelle tidsrommet om å varsle styretkontoret om dette i god tid.

I blokk B,C,D,E så vil det etableres pumpeløsninger fra nedløp til nærmeste SP-kum i garasjen under gjennomføringen, slik at leilighetene og omsorgsenheten kun vil få kortvarig driftsstopp/vannstenging under demontering og remontering av ny stakeluke i avløpsrøret. Det har i tilbudsfasen vært fokusert mye på å skulle redusere ulempene for beboerne i anleggsfasen. Arbeidene videreføres fra blokk A i syd og nordover mot blokk E. Stipulert arbeidsperiode fra uke 33 til ca. uke 40.

Inspeksjon og rens av overvannsledninger vil skje samtidig som spillvannsrehabiliteringen, og evt. strømpføring vil gjennomføres i september/oktober.

Vi vil også påpeke at Olimb vil ha behov for noe ekstra arbeidsrom i garasjen, og at biler må flyttes ut av garasjer som er berørt av arbeidene. Dette medfører at beboerne i anleggsfasen må være ekstra påpasselige med å ikke benytte gjesteparkeringen for egne biler.

Det må også påregnes noe lukt (plasterherder/polyester) og støy i forbindelse med arbeidene. Olimb AS vil sørge for arbeidsvarsling ca. 1 uke i forkant av arbeidene.

### **c) Vedlikehold/utviklingsplan for sameiet**

Styret har de senere årene hentet inn tilbud på enkelte av prosjektene. Disse er opplistet under. Budsjettet for inneværende år, går imidlertid til rørfornyng og en del av fjorårets prosjekter, som ny asfalt og oppgradering av sameiestua. Videre har styret utsatt å få en helhetlig tilstandsrapport, fordi vi allerede nå har oversikt over prosjekter som må gjennomføres. Styret har også mottatt henvendelser om bruk av taket (takterrasser, solceller mv). Styret har pga. stort og krevende arbeid med rørfornyng måttet utsette dette arbeidet til neste år. Styret jobber per i dag med disse tiltakene som tidligere var listet opp under et 5-årsperspektiv.

#### **Pågående tiltak – ikke prioritert rekkefølge:**

- 1) Oppgradering av Sameiestua.
- 2) Uttynning i skogsvegetasjon på baksiden av blokkene, og planting av ny og mer parkmessig vegetasjon.
- 3) Oppgradering av brannsikkerhetsløsninger (utredes)
- 4) Nytt takbelegg (takprosjektet – må tas når lekkasjer oppstår – totalt ca. 1 mill. kr per tak.)
- 5) Utvidelse av sykkelkur / sykkelparkering – nye sykkelkur – lademulighet for el-sykkel. Bedret sikkerhet.
- 6) Calliganlegg – nytt anlegg med videoløsning – kr. 1-2 mill.
- 7) Male bakvegg i garasjen – kr 100.000
- 8) Nye skilt ved nedkjøring og gangadkomster til eiendommen

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

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

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

- 15) Oppgradering av Kjells aveny. Dreneringsutfordring i vårperiode – manglende bæreevne/kantstein vrir seg og belegget bukler seg. Gangveien fremstår ofte som et stort basseng 1-2 uker om våren.
- 16) Universell utforming – terskelfri atkomst til flere innganger på baksiden
- 17) Stripe med varmekabel for isfri gangbane i bakken bak A-blokka.
- 18) Varmekabelløsning eller forlenget kulvert for innkjøring til P-kjeller
- 19) Jevnlig oppgradering av omformere/styringsskap og elektriske komponenter for heisene.
- 20) Bedret innkassing/isolasjon av rør i garasje (penere løsninger)
- 21) Utvidelse av bodkapasitet.
- 22) Isolering av gjenstående 8 stk gavlvegger.
- 23) Automatiske døråpnere.

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

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

## d) Andre tjenester/fasiliteter

### Forsikring oppdatering - ny skadedyrforsikring

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

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

Utdrag fra forsikringsvilkårene om hva som dekkes:

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

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

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

## Kontrakt med Gartnerinnen Elgethun

Styret er godt fornøyd med jobben som utføres i grøntanlegget av Gartnerinnen Elgethun. Vi inngikk en ny 3-årig driftsavtale med firmaet i 2015. Avtalen må vurderes på nytt i 2018.

## Renhold

Styret har sagt opp avtalen med Østlandske Rengjøring. Samarbeidet ble avsluttet 14. mars 2017. Styret har midlertidig ansatt renholder Derrec Agbor (DA) i 60 % stilling. Han skal i tillegg til renhold få ansvaret for utleie av sameiestua og utleieleiligheten. DA skal i tillegg hjelpe styret med felles arrangement som frivillighetsfest, avenyfest og julegrantenning.

## Kabel tv/internett

Sameiets inngikk ny avtale med Canal Digital 01.01.17. Prisen er kr. 277,- pr. seksjon.

## Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til inngangsdør og bod og andre fellesarealer, samt skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på styrekontoret.

## Vaskeriene

Sameiet har to fellesvaskerier som ligger i 1. etg BC og CD. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler. Poletter fås kjøpt på styrekontoret og hos Joker i Kjelsåsveien. Prisen er kr. 3,- pr. polett.

## Sameiestuen

Sameiestua har vært utleid regelmessig i hele 2016 til store og små arrangementer. Sameiestua egner seg godt til alle typer selskaper, møter osv. Ekstraustyr som kan disponeres er internett, projektor og stereoanlegg. Det ble kjøpt inn nye møbler, gardiner og komfyr i 2013. Nytt servise til 50 personer ble kjøpt inn i begynnelsen av 2017. Styret ber beboere som er uheldige og knuser noe om å gi beskjed til renholder. **Styret minner om at musikken skal dempes kl. 23.00 og at det skal være stille kl. 01.30. Sameiestua skal være stengt kl. 02.00.**

## Utleieleilighet

Utleieleiligheten kan kun leies av sameierne som også står som ansvarlig for de som bruker den. Egne regler og kontrakt er laget i denne forbindelse. Standard leietid er satt til maks 5 dager, men ved spesielle behov vil det være mulig å utvide leietiden.

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

Leietager må rydde etter bruk, men det blir utført obligatorisk sluttrenhold av renholder Derrec Agbor etter leieperioden.

Det ble vinteren 2014-15 utført radonmåling i leiligheten. Målingene viser meget lavt nivå av radon, langt under terskelverdier ihht. gjeldende lovverk.

## Hjertestarter

Sameiet har en hjertestarter av typen Heartsine Samaritan Pad. Den er montert i inngangspartiet til Grefsenkollen bolig og avlastning i 1. etg. i E-blokka. Det er skiltet på glassdør fra repos DE. I en nødssituasjon henvender man seg i deres døgnbemannede resepsjon for hjelp ved enten å banke på døren i reposet eller å ringe på utvendig dør på baksiden av E-blokka.

Hjertestarteren er utstyrt med bruksanvisning og et ekstra batteri- og elektrodese sett. Sistnevnte fungerer som erstatning om det monterte settet skulle bli ødelagt i en kaotisk nødssituasjon. Ellers inneholder pakken munn-til-munn maske, barberhøvel, saks, hansker og tørkeklut.

## Container – vår og høst

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

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

## Parkering

Hver seksjon har en biloppstillingsplass/garasjeplass. Denne plassen har samme nummer som seksjonsnummeret og er i utgangspunktet tinglyst sammen med seksjonen. I tillegg har SGT gjesteparkeringsplasser foran blokkene B, C, D og E. Disse plassene er under åpen himmel. Disse er ikke beregnet på sameiernes biler (jobb- eller privatbiler).

Sameiere med flere biler eller tilhengere, bes leie ekstra biloppstillingsplass (-er) som til enhver tid er ledige. Se oppslag på oppslagstavlene, på hjemmesiden eller på facebook.

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

## Etablering av infrastruktur for elbil-lading

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

Etablering av infrastruktur for elbil-lading gir mulighet for seksjonseiere til å knytte seg til strømmettet gjennom Granerud Elektriske AS. Pris for etablering av lade plass er nå kr 22 500 inkl. mva., og inkluderer sikring, jordfeilbryter, måler, trekking av kabler og ladestasjon. Noen bilforhandlere tilbyr etablering av ladestasjon i kampanjer ved elbil salg. Ladestasjonene skal være av type Mode 3 type 1 eller 2 av produsent Salto. Ladeeffekten er 3,6 kW. Ved å benytte samme produsent på ladestasjoner vil man kunne knytte det til et styringsanlegg i fremtiden ved behov.

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

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

## Takst av baktomta

Eiendom Gnr. 75 Brnr. 1075 eies i sin helhet av Sameiet Grefsen Terrassehus. Eiendommen er på 18 862,8 m<sup>2</sup> og ligger bak Grefsenkollvn. 12 C, D og E, opp mot Grefsenkollveien. Eiendommen huser i dag bl.a, to tennisbaner og en balløkke.

Sameiet Grefsen Terrassehus detaljregulering for Gnr. 75 Brnr. 1075 (S-4765) ble vedtatt av bystyret i Oslo 28.08.2013 sak 255, og stadfestet av Klima- og miljødepartementet (gyldig fra) 14.02.2014. Plankart og reguleringsbestemmelser kan lastes ned på Plan og bygningsetatens hjemmeside: [od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/](http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/) (zoom inn og pek på kart). Reguleringsvedtaket har gyldighet til «evig tid». Etter 10 år vil PBE kunne komme med justerte krav/ betingelser knyttet til gjennomføring av regulert løsning.

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

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

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



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

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

## e) Informasjon og kontakt med sameierne

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

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

Via disse kanalene søker styret fortløpende å orientere om aktuelle aktiviteter, hendelser og vedtak. Alle saker som postes på hjemmesiden blir delt i facebook-gruppa av gruppens administrator.

### Hjemmesiden og facebook-gruppa

Websiden [www.grefsenterrassehus.no](http://www.grefsenterrassehus.no) ble høsten 2016 oppgradert med et nyere og mere tidsriktig design og funksjonalitet. Den nye siden er av type wordpress. Administrativ leder Elsebeth Bache har utført det omfattende arbeidet med å restrukturere, redigere og videreføre informasjonen fra den gamle til den nye siden. Vi har samtidig foretatt en kritisk gjennomgang av innholdet på den gamle siden og redigert bort informasjon som vi mener er overflødig eller ikke lenger er relevant å ta med til den nye siden.

Vi håper beboere finner alt de måtte trenge av informasjon på den nye siden. Dersom noen savner spesifikk informasjon, ber vi om at dette rapporteres til styrekontoret eller til webmaster.

En kopi av den gamle siden har blitt bevart på adressen <http://old.grefsenterrassehus.no> - for de som måtte ha behov for å lete gjennom eldre saker.

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

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

Så langt viser tallene at aktiviteten i beboerforumet er liten, og at de aller fleste beboere benytter facebook-gruppa som sin kanal for kommunikasjon beboere imellom.

Styret kommer derfor til å fortsette driften av facebook-gruppa, men beholder samtidig beboerforumet på hjemmesiden for de som foretrekker å kommunisere der.

For å effektivisere administrasjonen av utleie av sameiestua og utleieleiligheten jobbes det med en online booking – funksjon hvor registrerte beboere kan gå inn og reservere og betale for disse lokalene med kredittkort via nettsiden. Mere informasjon kommer når tjenesten er ferdig testet og klar for lansering.

### Henvendelser til styret

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

Spørsmål og henvendelser som ønskes behandlet av styret skal derfor rettes skriftlig til styret. Bruk e-post [styrekontor@grefsenterrassehus.no](mailto:styrekontor@grefsenterrassehus.no)

## **f) Aktiviteter**

### **Dugnad vår og høst**

Til tross for dårlig vær var det 88 seksjonseiere som deltok på vårdugnad 21. april 2016. Det ble raket løv foran og bak blokka, fjernet mose fra grusveier og fra hellene på Kjells aveny, samt at det ble utført vedlikehold av tennisbanen. Etterpå var det boller og brus til alle som møtte.

Årets høstdugnad ble avholdt i starten av november. Det som sto på arbeidslisten var vask av korridorene og rydding av trær.

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

### **Julegrantenning**

For tredje året på rad avholdt vi julegrantenning første søndag i advent. Kjelsås skolekorps spilte julesanger og det var servering av pepperkaker og gløgg. Etter at julegrana var tent kom julenissen og delte ut godteposer. Ca. 150 personer var tilstede.

### **Skøytebane**

For andre året på rad har styret med hjelp av frivillige opparbeidet skøyteis på ballplassen. Dette har fungert svært godt og tilbudet har vært veldig populært. I januar ble det arrangert isdisco på skøytebanen. I år har styret montert lys på banen. Styret vil takke alle frivillige som har bidratt til at skøytebanen ble en suksess.

### **Trimavdelingen**

Trimavdelingen består av 2 tredemøller, 3 sykler, diverse frie vekter og nye matter for bruk i gymsalen. I tillegg har det blitt installert trådløst nettverk med tilgang til en kraftig bredbåndslinje for brukere som ønsker tilgang til internett- og streaming-tjenester mens de trener. Trimavdelingen har vært en økonomisk suksess fra oppstarten i januar 2014. I tillegg til alle som har brukt trimrommet, har det 2016 har det vært gruppetimer med mensendieck, yoga og innebandy.

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

### **Tennis**

Sameiet har to tennisbaner med grusdekke på baksiden av blokken, se ellers prosjekter i uteområder for nærmere omtale. Styret oppfordrer alle som vil motta informasjon og/eller bidra litt ekstra til vedlikeholdet av tennisbanen om å melde seg til mailinglista via styrekontoret.

### **Avenyfest**

I tradisjonens tro avholdt vi årets Avenyfest fredag 19. august 2016. Totalt var ca. 120 store og små beboere innom festen i løpet av kvelden. Maten i år kom fra RealMat. Tryllekunstneren Davido og ballettdanser Line Engebretsen sto for flott underholdning. Styret håper at så mange som mulig vil delta på denne sammenkomsten framover da det er en veldig hyggelig arena for å møte andre beboere. Se egen sak på hjemmesiden.

### **Frivillighetsfest**

Som en takk til alle frivillige i sameiet avholder styret den 3. februar 2017 en fest hvor det blir overbrakt en oppmerksomhet fra styret som takk for innsatsen. Vi trenger stadig flere frivillige så om du føler at dette er noe for deg, ta kontakt med styrekontoret eller representanter for frivillighetsgruppene.

### **Vinklubben**

Vinklubben som startet 9. oktober 2002 hadde 10 års-jubileum i 2012. I løpet av 2016 hadde de 3 møter som ble holdt i Sameiestua fra kl. 19.00 til 23.00.

Medlemstallet har vært ca. 15 medlemmer.

Hvert møte hadde et tema, og medlemmene tok med seg en flaske vin som passet til temaet. De var i 2016:

- Din kosevin – beskriv hvorfor
- Blindsmaking av vin fra Italia og Frankrike
- Vin fra Australia

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

Vinklubben har eksistert i 14 år. Fremmøtet har sunket de siste årene. Vinklubben har vært en bro i Sameiet – en bro for vennskap og deilig avbrekk i hverdagen. Dog - intet tre vokser inn i himmelen. Marit Olsøn-Lunde takker for seg, og for mange fine år som leder. Hun meddeler at vinklubben har avsluttet sin innsats i Sameiet Grefsen Terrassehus.

### **Frivillighetstjenesten**

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

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

### **Mensendieck-trening**

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

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

Gunhild Ullestad administrerer tilbudet.

### **Beredskapsgruppen**

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

Gruppen opplyser at det ikke lenger er problemer med tette søppelsjakter etter at søppelrommene ble bygget om. Det som det mest trengs bistand til er heisproblemer og hjelp med portnøkkel.

Beredskapsgruppen gir uttrykk for at de møter stor takknemmelighet for hjelpen som de gir. Det har vært et møte med styrerepresentanten og beredskapsgruppen i år. Da så vi på brannvarslerne i fellesboene i 1. etg. og rutiner for hva man skal gjøre hvis alarmen går.

### **Miljøgruppen**

Miljøgruppens leder opplyser at gruppen har ligget litt i dvale når det gjelder dugnader pga den pågående oppussingen i sameiet.

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

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

## **g) Diverse**

### **Barnehagen**

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

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

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

## HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret sjekket lekeplassen i 2016. Alle lekeapparatene ble godkjent.

## Støy/klager

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

## Reglement for fasiliteter

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

## Tyveri og innbrudd

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

## A-konto strøm og strømavregning

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

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruk, med fradrag for innbetalt månedlig å-konto. Avregning sendes normalt pr. post i løpet av april hvert år.

Har du innbetalt for lite etter avregning, vil skyldig beløp bli krevd inn sammen med felleskostnader for april måned. Har du innbetalt for mye etter avregning, vil tilgodebeløp trekkes fra på girokravet for april.

## Avlesing av strøm ved eierskifte

Ved eierskifte av bolig må kjøper/selger huske å avlese målerstand for el. Bruk skjema "Avlesningsskjema for strømmåler ved eierskifte." Kjøper/selger er gjensidig ansvarlig for å sende avlesningsskjema til Sameiets forretningsfører, som er OBOS.

## Energimerking

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

## h) Personale

### Styrekontoret

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

### Vaktmestertjeneste

Servicetekniker Jon Arild Sæther ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet. Normal arbeidstid er hverdager mellom kl. 06:00 og kl. 14:00. Ved ferieavvikling blir ISS engasjert. Sæther kan kontaktes på telefon 930 18 287 (unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid) og via e-post [tekniker@grefsenterrassehus.no](mailto:tekniker@grefsenterrassehus.no) eller [styrekontor@grefsenterrassehus.no](mailto:styrekontor@grefsenterrassehus.no).

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

## 7 FORSLAG TIL SAMEIERMØTE

### a) Forslag fra styret – justering av stillingsbrøk og ansettelsesforhold for renholder

#### Begrunnelse for forslaget:

Etter at sameiet de siste 3 årene har kjøpt inn renholdstjenester fra eksternt renholdsfirma, ansatte styret i januar 2017 en renholder i midlertidig engasjement med 60% stillingsbrøk. I tillegg til renholdstjenester ønsker styret at vedkommende bistår med ulike typer vedlikeholdsarbeid. Styret ber derfor om fullmakt til å utvide engasjementet til 100 % dersom styret finner det nødvendig.

Styret ber også om fullmakt til å gjøre om engasjementet til en fast stilling dersom løsningen fungerer tilfredsstillende.

#### Forslag til vedtak:

a) Styret gis fullmakt til å utvide engasjementet til 100% ved behov.

b) Styret gis fullmakt til å ansette renholder i fast stilling fra 01.01.18.

### b) Forslag fra styret – bruk av vedlikeholdsfond til rørfornyng

#### Begrunnelse for forslaget:

Sameiet har mottatt pålegg fra Vann og avløpsetaten i Oslo kommune om utbedring av avløpsrør som knytter seg til det offentlige avløpsnett. Frist 31. oktober 2017. Sameiet er således forpliktet til å gjennomføre disse arbeidene. Se mer detaljert beskrivelse av planlagte arbeider i årsberetningen pkt. 7b.

Det er i budsjettet satt av 3,3 mill kr. til utbedringen.

#### For å finansiere tiltaket kan sameiet enten:

1. Ta opp nytt banklån
2. Kreve inn ekstra innbetaling fra sameierne ihht sameiebrøken
3. Benytte midler fra vedlikeholdsfondet

#### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å benytte midler fra vedlikeholdsfondet for å finansiere pålagt utbedring av avløpsrør.

### c) Forslag fra styret – brannvarslingsanlegg

#### Begrunnelse for forslaget:

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

Dette forslaget ble vedtatt av sameiermøtet 29.04.2015

I etterkant av sameiermøtet i 2015 benyttet sameiet seg av brannrådgivingsfirmaet Nordvern, for å bistå med faglige råd og evaluering av tilbud/teknologi. Styret ble frarådet å etablere et trådløst anlegg. Den klare anbefalingen fra Nordvern var at et kablet anlegg. Et kablet anlegg er både mer omfattende å installere og har en betydelig høyere kostnad.

Styret har i denne perioden orientert seg om hvilke løsninger som er tilgjengelige og har innhentet priser for disse. I tillegg til kablet anlegg har brannvarsling via fibernettet vært vurdert.

Brannsikkerheten i sameiet har de siste årene blitt forbedret. Blant annet har de gamle brannslangene blitt byttet ut med skumslukkere i tillegg til at det har blitt montert røykvarslere i bodarealene, med trådløs kobling til en alarm i fellesareal. Det er montert dobbel gipsvegg mellom bodarealene i 1. etg. og det har blitt foretatt

kontroller av seksjonenes røykvarslere og brannslukningsapparater. Styret planlegger i tillegg å dele ut batterier til alle seksjoner årlig.

Basert på eksisterende tiltak ønsket styret en vurdering av behovet for et felles brannvarslingsanlegg, og eventuelt type løsning. Vurderingen ble utført av firmaet Venator AS i begynnelsen av 2017.

Venator AS ønsket ikke å gi konkret råd om hvorvidt vi burde installere et felles brannvarslingsanlegg, men påpekte at hver enkelt leilighet fungerer som en branncelle og at spredningsfaren således er lav.

Konklusjonen var at dersom vi skal installere et brannvarslingsanlegg bør vi velge et fullskala-anlegg, dvs. installasjon av et kablet anlegg som omfatter alle leiligheter og fellesarealer. Basert på erfaringstall koster et slikt anlegg kr. 12.500,- inkl. mva per leilighet. Dvs. en total kostnad på kr. 4.500.000,- for sameiet som helhet.

### **Styrets vurdering:**

Styret ser verdien av et fullskala brannvarslingsanlegg hvor alle seksjonene er tilkoblet, men vi mener det vil være fornuftig å avvente en slik installasjon. Dette begrunnes med at ny teknologi innen få år trolig vil muliggjøre brannvarslingsanlegg via eksisterende fiberanlegg og saminstallasjon mellom calling-anlegg og brannvarslingsanlegg.

### **Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet foreslår å avvente installasjon av felles brannvarslingsanlegg.

## **d) Forslag fra styret – lokaler for ølbrygging i sameiet**

### **Begrunnelse for forslaget:**

De senere år har flere borettslag og sameier landet rundt kastet seg på trenden med å brygge eget øl gjennom egne bryggeklubber. Styret har mottatt henvendelse fra flere beboere som ønsker å utrede mulighetene for også å gjøre dette i sameiet vårt. Styret ser på ølbrygging som er en sosial aktivitet mellom sameiere, på lik linje med Vinklubbens aktiviteter.

Styret kan ikke se noen gode grunner for at sameiere for egen regning ikke kan danne en slik klubb.

Kravet for et bryggerom er at det er vann, avløp og god ventilasjon. Det finnes arealer både i bomberommet og i et rom under A-blokka (deler av smøreboden) som fyller disse kriteriene og som derfor er egnet til formålet. Styret ser det som positivt at beboere tar initiativ til slike sosiale aktiviteter i sameiet og ønsker derfor å gi si samtykke til slik aktivitet, så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Alternativ 1:**

Ølklubben får tilgang til å bygge inn en del av smøreboden til bryggeformål. Kostnader til utstyr og annen preparering av lokale dekkes i sin helhet av medlemmene av klubben.

Hvis alternativ 1 faller foreslår styret at årsmøtet stemmer over alternativ 2.

### **Alternativ 2:**

Ølklubben får tilgang til bomberommet til bryggeformål. Kostnader til utstyr og annen preparering av lokale dekkes i sin helhet av medlemmene av klubben.

## **e) Forslag fra Håkon Bjerke Thronæs seksjon 335 – Finansiering av fremtidige vedlikeholdsarbeider**

### **Begrunnelse for forslaget:**

Det er kjent at vi har kommende utfordringer med vedlikehold og reparasjoner. Forslagsstiller ønsker at Sameiermøtet vurderer forslag knyttet til finansiering av fremtidige vedlikeholdsarbeider.

Vedlikeholdsfondet ble brukt i forbindelse med oppussing av fellesarealer.

8 heiser antas å måtte byttes.

Tak skal rehabiliteres.

Rør/bunnledning skal byttes.

1. Sameiet kan oppta kostnadene som fellesgjeld og fordele dette i henhold til sameierbrøk
2. Kontant innskudd fra hver seksjon.
3. Sameiet har store verdier bundet til tomten bak G12. Bør det vurderes å frigjøre disse verdiene i forbindelse med vedlikeholdsarbeider.

### **Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet tar stilling til salg av tomt og gir styret mandat til å jobbe videre med det.

### **Styrets innstilling til forslaget:**

Regulering av baktomta til boligformål ble gjennomført for å sikre og øke sameiets verdier.

Reguleringsplanen ble vedtatt i 2013. Se mer informasjon under «Takst av baktomta» (pkt. 6 d).

Styret ønsker til enhver tid å maksimere sameiets verdier. I den forbindelse har det blitt foretatt en taksering av baktomta slik den er regulert i dag, noe som har bidratt til en halvering av sameiets rentekostnader.

Styremedlemmene har ulike synspunkter vedrørende salg av baktomta. Enkelte styremedlemmer mener vi bør avvente salg til vi står overfor konkrete rehabiliterings- eller fornyelsesprosjekter av betydelig størrelse. Andre styremedlemmer mener vi bør realisere verdiene i nær fremtid.

Et sentralt spørsmål er om det vil medføre en større verdistigning å beholde baktomta for fremtidig salg fremfor å selge nå.

Styret er positivt innstilt til forslagsstillerens henstilling om å utrede mulighetene for et evt. salg, men synes det er for tidlig at sameiermøtet skal ta endelig stilling til salg på nåværende tidspunkt. Bl.a. bør det vurderes om en omregulering kan øke verdien av tomten ytterligere. Styret ønsker derfor å fremme et alternativt forslag.

### **Forslag til vedtak:**

Styret påbegynner utredning av ulike alternativer for et evt. fremtidig salg og gir en ny orientering om sakens status ved neste sameiermøte.



## 8 Valg av tillitsvalgte

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

### **Styreleder:**

Victoria Sparrman, L 101 (2016-2017) På valg

### **Styremedlemmer:**

Simen Gylseth, L181 (2015-2017) På valg

Arne Martin Bech, L 265 (2015-2017) På valg

Arnt Egil Andreassen, L 294 (2016-2018)

Hilde Ståhlbrand, L 380 (2016-2018)

### **Varamedlemmer:**

Thomas Bjørnholm, L 76 (2016-2018)

Lars Onstad, L188 (2016-2018)

Valgkomiteen har i forbindelse med valget intervjuet styreleder 2 ganger og styremedlemmer og varamedlemmer 1 gang (bortsett fra Thomas Bjørnholm som er i USA en kort periode, men som komiteen har intervjuet tidligere).

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

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

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

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

### **Styreleder**

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

### **Nye styremedlemmer**

Som nye styremedlem etter Simen Gylseth og Arne Martin Bech innstiller valgkomiteen på at varamedlemmene Thomas Bjørnholm og Lars Onstad velges:

Thomas Bjørnholm, L 76 (født 1977) har blant annet en militær utdannelse fra Luftkrigsskolen i Trondheim og en mastergrad i ledelse og kommunikasjon fra BI. Han har tjenestegjort i Forsvaret i 18 år herunder flere år i utlandet, blant annet som diplomat ved Den Norske Ambassaden i Seoul. Han har vært tillitsvalgt på flere nivåer. I dag er han regiondirektør i Heico.

Lars Onstad, L 188 (født 1972) har en mastergrad i finans fra University of Strathclyde. Han er ansatt som business controller i NSB og sitter i styret i NSB Gjøvikbanen.

### **Varamedlemmer**

Simen Gylseth har sagt seg villig til å fortsette som varamedlem. For blant annet å sikre kontinuiteten i pågående prosjekter synes valgkomiteen dette er en god løsning og foreslår at Simen Gylseth velges som varamedlem.

Som nytt varamedlem foreslår komiteen David Greenberg.

David Greenberg, L 183 (33 år) er oppvokst i sameiet og har hatt tett tilknytning til nærmiljøet. Han er utdannet elektrotekniker. Han er ansatt i Politiet der han jobber som infrastrukturarkitekt.

## **Resymé og innstilling**

I henhold til valgkomiteens innstilling blir styret som følger:

### **Styreleder:**

Victoria Sparrman (2017-2018)

### **Styremedlemmer:**

Thomas Bjørnholm (2017-2019)

Lars Onstad (2017-2019)

Arnt Egil Andreassen (2016-2018)

Hilde Ståhlbrand (2016-2018)

### **Varamedlemmer:**

Simen Gylseth (2017-2019)

David Greenberg (2017-2019)

### **Valgkomiteen har bestått av:**

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

Vår innstilling er enstemmig.

## **d) Valg av valgkomité**

Styret er av den oppfatning at dagens valgkomité har gjort en grundig jobb og vurdering av de enkelte styre- og varamedlemmer. Samtlige styre- og varamedlemmer har vært i grundige intervjuer i forkant av komitéens innstilling. Valgkomitéens medlemmer har ytret ønske om å fortsette i dagens konstellasjon.

Styret og ønsker å innstille dagens komité for en ny periode.

### **Styrets innstilling til valgkomite:**

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

## VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

### § 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Grefsen Terrassehus.  
Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 75, bnr 117.

### § 2. Formål

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

### § 3. Salg, utleie o.l.

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

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

### §4 Vedlikehold o.l.

#### § 4 a) Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 4 b) Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter:**

##### **Innvendig:**

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

##### **Østfasaden:**

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

##### **Terrasse/balkong/vestfasade:**

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

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

#### **Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:**

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

#### **Seksjonens tekniske anlegg:**

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

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

#### **§ 4 c) Sameiets vedlikeholdsansvar:**

##### **Generelt**

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

##### **Terrassene/balkongene i vestfasaden:**

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

#### **§ 5. Husorden**

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

#### **§ 6. Fellesutgifter**

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

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

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

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

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

## **§ 7. Mislighold og fravikelse**

### **§ 7 a) Mislighold**

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

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

### **§ 7 b) Fravikelse**

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

## **§ 8. Ordinære sameiermøter**

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

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

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

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

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

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

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.



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

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

#### **§ 9. Ekstraordinære sameiermøter**

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

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

#### **§ 10. Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 11. Ugildhet (inhabilitet)**

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

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

#### **§ 12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse**

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

#### **§ 13. Diverse bestemmelser**

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

## HUSORDENSREGLER

### SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

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

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

#### 1.

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

#### 2.

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

#### 3.

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

#### 4.

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

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

## 5.

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

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

## 6.

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

## 7.

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

## 8.

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

## 9.

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

**10.**

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

**11.**

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

**12.**

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

**13.**

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

**14.**

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

**15.**

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

**16.**

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

**17.**

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



# AVLESNINGSSKJEMA FOR STRØMMÅLER

## VED EIERSKIFTE

( Bruk STORE bokstaver! )

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

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

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

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

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

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

Skjema sendes til:  
**OBOS Eiendomsforvaltning AS,**  
**Postboks 6668, St. Olavs Plass, 0129 OSLO**  
 eller til e-post [post@obos.no](mailto: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**

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

### **Innkreving 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/sameiermøte

Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/sameiermøte

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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



**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

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

**Avd. Follo**

Torgveien 10  
1400 Ski

**Avd. Asker & Bærum**

Leif Tronstads plass 6  
1337 Sandvika

**Avd. Midt-Norge**

Strandveien 43  
7481 Trondheim

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