

Til sameierne i Sameiet Grefsen Terrassehus

Vi ønsker deg velkommen til:

Ordinært årsmøte - onsdag 24. april 2019

Møtet starter presis kl. 18.00.

Registrering fra kl. 17.30.

Sted: Sameiestua

Innkallingen inneholder bl.a. sameiets årsberetning og regnskap for 2018. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjoner om drift av sameiet og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede, og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Fullmakt

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen til møtet.

Velkommen!

Styret

Innkalling til ordinært årsmøte 2019

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE

Godtgjørelse til styret

5. BUDSJETT OG VALG AV REVISOR FOR 2019

- a) Budsjett 2019
- b) Valg av revisor 2019

6. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

- a) Prosjekter 2018
- b) Pågående prosjekter
- c) Vedlikehold/utviklingsplan for sameiet
- d) Informasjon og kontakt med sameierne
- e) Aktiviteter
- f) Diverse
- g) Andre tjenester/fasiliteter
- h) Personale/innleide tjenester

7. FORSLAG TIL ÅRSMØTET

- a) Forslag fra styret – Betongskader
- b) Forslag fra styret – Sykkelparkering bomberom og endringer av inngangspartiene
- c) Forslag fra styret – Takprosjektet (Se vedlegg 3 for prosjektgruppens sluttrapport)
- d) Forslag fra styret – Heiser
- e) Forslag fra styret – Lånefinansiering av vedlikeholdsarbeider
- f) Forslag fra styret – Kontrakt, TV- og internettleverandør
- g) Forslag fra styret – Terrasserehabilitering – endring av praksis
- h) Forslag fra styret – Nye vedtekter og husordensregler (Se vedlegg 1 og 2 for styrets forslag)

8. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24. mars 2019

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Lars Onstad /S/

Thomas Bjørnholm /S/

Hilde Ståhlbrand /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

2 ÅRSBERETNING FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|----------------------------------|
| Leder | Victoria Sparrman | 2018 – 2019 (valgt inn fra 2014) |
| Styremedlem | Thomas Bjørnholm | 2017 – 2019 (valgt inn fra 2017) |
| Styremedlem | Lars Onstad | 2017 – 2019 (valgt inn fra 2017) |
| Styremedlem | Arnt Egil Andreassen | 2018 – 2020 (valgt inn fra 2014) |
| Styremedlem | Hilde Ståhlbrand | 2018 – 2020 (valgt inn fra 2016) |
| Varamedlem | Simen Gylseth | 2017 – 2019 |
| Varamedlem | David Greenberg | 2017 – 2019 |

Styrets medlemmer har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Det har blitt avholdt 12 ordinære styremøter i perioden, samt et regnskapsmøte hos OBOS. I tillegg har det vært gjennomført *en rekke møter gjennom året for å følge opp leietakere, entreprenører, leverandører konsulenter, planlegge sosiale arrangement mv.*

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

Valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av Bjarne Schmidt, Sunniva Jakhelln, Simen Gylterud Owe og Rolf Warløs.

Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 493 658, ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune og har adresse Grefsenkollveien 12 BC, 0490 Oslo.

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

Eiendommen er på 37 086 m².

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

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har en servicetekniker i 100 % stilling samt en administrativ leder i 50 % stilling.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 13 201 570,- mot budsjettert kr. 13 470 232,-.

Dette er kr 268 662,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at viderefakturerte kostnader til ladestasjoner i 2018 er ført mot sin motpost på kostnadssiden i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 9 878 221,- mot budsjettert kr 11 435 275,-.

Dette er kr. 1 557 054,- lavere enn budsjettert.

Personalkostnader utgjør kr. 140 000,- mindre enn budsjettert.

Avskrivninger utgjør kr. 100 000,- mindre enn budsjettert.

Det ble budsjettert med kr. 360 000,- til oppgradering av lekeplass. Dette er ikke gjennomført i 2018.

Maling av bakvegg budsjettert med kr. 100 000,-. Dette er ikke gjennomført.

Refusjon/Kreditnota fra Drogseth kr. 605 256,- Reduserer kostnadsposten drift og vedlikehold.

Øvrig underforbruk består av flere mindre poster, og utgjør ca. kr. 250 000,-

Informasjon om større vedlikehold

I 2018 ble det budsjettert med kr. 1 030 000,- til større vedlikeholdsarbeider.

Fasadevask er gjennomført og sykkelstativer er montert og kostnadsført med ca. kr. 820 000,-

Avslutning rørfornyingsprosjektet er gjennomført og kostnadsført med ca. kr. 206 000,-

Løfting av kummer/asfaltering garasje budsjettert med kr. 300 000,-. Ikke gjennomført.

Graving i Kurveien budsjettert med kr 50 000,-. Ikke gjennomført.

Resultat

Årets resultat på kr 3 175 662,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 3 116 671,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet *"Kommentarer til budsjett for 2019"*.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grefsen Terrassehus' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav


Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2019

BDO AS



Håkon Andersen-Gott

Registrert revisor

3 ÅRSREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2018 | Budsjett 2019 |
|--|------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTÆKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 11 384 716 | 11 065 336 | 11 323 000 | 11 828 000 |
| Innbetalinger | | 1 005 360 | 1 007 232 | 1 007 232 | 1 041 478 |
| Elbil oppgradering (Mont. ladestasjon) | | 0 | 152 339 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 811 494 | 406 471 | 1 140 000 | 360 000 |
| SUM DRIFTSINNTÆKTER | | 13 201 570 | 12 631 378 | 13 470 232 | 13 229 478 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 179 000 | -1 425 416 | -1 318 000 | -1 459 000 |
| Styrehonorar | 5 | -380 000 | -372 000 | -380 000 | -428 500 |
| Avskrivninger | 13 | -50 297 | -142 579 | -150 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -25 620 | -23 403 | -40 000 | -25 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -390 945 | -380 860 | -393 000 | -402 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -108 669 | -67 385 | -120 000 | -130 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 741 845 | -4 873 759 | -3 085 000 | -2 535 000 |
| Forsikringer | | -659 139 | -628 011 | -660 000 | -920 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 867 739 | -1 762 077 | -1 866 775 | -2 042 525 |
| Kostnader sameie | | 0 | -4 295 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -1 121 884 | -853 842 | -1 100 000 | -1 300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 319 040 | -1 197 242 | -1 200 000 | -1 400 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 034 042 | -607 306 | -1 122 500 | -1 022 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -9 878 221 | -12 338 175 | -11 435 275 | -11 715 025 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 323 349 | 293 203 | 2 034 957 | 1 714 453 |
| FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 41 423 | 37 594 | 0 | 35 000 |
| Finanskostnader | 12 | -189 111 | -252 320 | -250 000 | -150 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -147 688 | -214 726 | -250 000 | -115 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 175 662 | 78 478 | 1 784 957 | 1 399 453 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 145 250 | 71 731 | | |
| Til vedlikeholdsfond | | 1 030 412 | 6 747 | | |

BALANSE

| | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 118 486 | 151 293 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 118 486 | 151 293 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 351 | 26 929 |
| Kundefordringer | | 115 616 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 14 | 1 229 647 | 802 775 |
| Energiavregning | 18 | 474 868 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 144 037 | 1 565 857 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 34 111 | 34 583 |
| Sparekonto OBOS-banken Vedlikeholdsfond | | 256 271 | 3 247 396 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 079 | 1 044 762 |
| Sparekonto OBOS-banken III Vedlikeholdsfond | | 2 074 095 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 35 835 | 646 576 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 369 910 | 7 368 878 |
| SUM EIENDELER | | 6 488 396 | 7 520 171 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -4 390 060 | -6 535 310 |
| Vedlikeholdsfond | | 2 075 174 | 1 044 762 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 314 886 | -5 490 548 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 5 550 043 | 8 815 038 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 550 043 | 8 815 038 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 214 897 | 186 821 |
| Leverandørgjeld | | 2 855 691 | 3 555 492 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 72 571 | 84 787 |
| Påløpte renter | | 897 | 21 007 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 63 593 |
| Energiavregning | 18 | 0 | 153 454 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 109 183 | 130 527 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 3 253 239 | 4 195 681 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 488 396 | 7 520 171 |
| Pantstillelse | 20 | 14 600 000 | 14 600 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24. mars 2019,
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman/S/

Lars Onstad/S/

Thomas Bjørnholm/S/

Arnt Egil Anderassen/S/

Hilde Ståhlbrand/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 9 859 968 |
| Kabel-TV | 1 279 008 |
| Felleskostnader Læringsverkstedet AS | 267 664 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 11 406 640 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | -18 360 |
| Kabel-TV | -3 564 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 11 384 716 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Vaskeri-poletter | 43 029 |
| Utleie av sameiestua | 41 317 |
| Dugnad | 63 589 |
| Korrigeringer på reskontro | 356 |
| Læringsverkstedet AS | 40 616 |
| Salg av nøkler | 4 999 |
| Fakturert beboere, rehabilitering balkonger (Drogseth) | 395 193 |
| Leie Telenor | 15 436 |
| Leie Telia | 17 892 |
| Trimrom | 127 907 |
| Leie utleieleilighet | 60 992 |
| Diverse | 169 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 811 494 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -769 630 |
| Overtid | -70 389 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -6 187 |
| Påløpte feriepenger | -106 183 |
| Fri bil, tlf etc. | -428 |
| Naturalytelser speilkonto | 428 |
| Arbeidsgiveravgift | -192 391 |
| Pensjonskostnader | -27 193 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 601 |
| Overtidsmat | -345 |
| Arbeidsklær | -4 081 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 179 000 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 380 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og hotellopphold for kr 34 247, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 620.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|-----------------|
| Advokatfirmaet Hjort DA | -41 913 |
| Advokatene i OBOS | -37 406 |
| OBOS Prosjekt AS | -13 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning | -15 600 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -108 669 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|----------|
| Olimb Rørfornyning AS | -99 950 |
| Haniss, nye sykkelstativer | -382 650 |
| Rambøll Norge AS, rørrehabilitering | -106 565 |
| Elite Vinduspuss, fasadevask | -438 125 |
| Drogseth, kreditnotaer for tidligere fakturert arbeid | 605 256 |

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -422 034

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -162 049 |
| Drift/vedlikehold VVS | -270 655 |
| Drift/vedlikehold elektro | -143 112 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -122 347 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -1 875 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -532 053 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -16 452 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -5 313 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -19 503 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -11 897 |
| Egenandel forsikring | -28 469 |
| Kostnader dugnader | -6 086 |

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 741 845**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 502 804 |
| Feieavgift | -1 194 |
| Renovasjonsavgift | -363 741 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 867 739 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Container | -78 289 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -7 625 |
| Verktøy og redskaper | -1 841 |
| Driftsmateriell | -33 414 |
| Lyspærer og sikringer | -8 554 |
| Vaktmestertjenester | -71 813 |
| Renhold ved firmaer | -504 500 |
| Andre fremmede tjenester | -11 238 |
| Kontor- og datarekvisita | -6 531 |
| Trykksaker | -23 996 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 150 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -34 247 |
| Andre kontorkostnader | -51 306 |
| Telefon/bredbånd | -18 071 |
| Telefon, annet | -25 523 |
| Porto | -19 508 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -13 651 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -19 078 |
| Forsikringer/avgifter biler | -910 |
| Bilgodtgjørelse | -2 994 |
| Reisekostnader | -1 044 |
| Bank- og kortgebyr | -9 777 |
| Velferds kostnader | -84 983 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 034 042 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 557 |
| Renter av sparekonto II og III i OBOS-banken (vedlikeholdsfond) | 23 180 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 8 875 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 5 886 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 689 |
| Renter av konto hos DNB | 121 |
| Andre renteinntekter | 116 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 41 423 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Andre rentekostnader | -857 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -188 254 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -189 111 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2014 | 281 250 | |
| Avskrevet tidligere | -160 716 | |
| Avskrevet i år | -40 179 | 80 355 |
| PC med utstyr | | |
| Tilgang 2018 | 17 490 | |
| Avskrevet i år | -2 429 | 15 061 |
| Rensemaskin | | |
| Tilgang 2017 | 38 446 | |
| Avskrevet tidligere | -7 689 | |
| Avskrevet i år | -7 689 | 23 068 |
| Traktor | | |
| Tilgang 2010 | 725 548 | |
| Avskrevet tidligere | -725 547 | 1 |
| Tennisanlegg | | |
| Kostpris | 390 970 | |
| Avskrevet tidligere | -390 969 | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 118 486 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -50 297 |

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|------------------|
| Håndkasse vaktmester | 2 000 |
| Håndkasse styrekontor | 16 604 |
| Depositum sameiestua | 1 000 |
| Strømforbruk el-bil 2017 og 2018 ELBIL | 65 883 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) | 1 144 160 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 229 647 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,95 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|--|-------------------|
| Opprinnelig 2008 | -14 600 000 |
| Nedbetalt tidligere | 5 784 962 |
| Nedbetalt i år (2,5 mill. gjelder eks. ord. nedbetaling) | 3 264 995 |
| | -5 550 043 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -5 550 043 |

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -34 111 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -38 460 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -72 571 |

NOTE: 18**ENERGI- OG AVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -3 517 848 |
| SUM INNTEKTER | -3 517 848 |

KOSTNADER

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostnad elektrisk energi | 3 992 716 |
| SUM KOSTNADER | 3 992 716 |

| | |
|---------------------------------|----------------|
| SUM ENERGI- OG AVREGNING | 474 868 |
|---------------------------------|----------------|

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 den enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -106 183 |
| Depositum for leie av sameiestua | -3 000 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -109 183 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr 5 550 043,- 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 2018/2019 foreslås satt til kr 428 500,- i henhold til budsjett for 2019. Beløpet inkluderer et samlet tillegg på kr 37.500 pga. ekstra belastning på styremedlemmer og vara i forbindelse med flere tunge saker i 2018. Dette er i hovedsak knyttet til ekstern møtevirksomhet i normal arbeidstid, oppfølging av entreprenører, rådgivning og design-oppgaver.

5 BUDSJETT OG VALG AV REVISOR 2019

a) Kommentarer til budsjett for 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold som omfatter heiser - undersøkelser og rammeavtale kr 263 000,-, etablere fortau Kurveien kr 100 000,-, undersøke status betong kr 300 000,-, avbøtende tiltak betong kr 100 000,-, andre aktiviteter bl.a. uteareal kr 237 000,-

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Styret ble i høst varslet om en svært stor premieøkning fra vår forsikringsleverandør Profinans Berkley. Styret gikk i dialog med andre forsikringsselskaper og valgte å skifte leverandør til Gjensidige, som totalt sett hadde det mest attraktive tilbudet.

Det budsjetteres med en forsikringspremie på kr. 920 000,- for 2019

Lån

Sameiet Grefsen Terrassehus har lån i OBOS Banken.

Pr. mars 2019 var det 2,95 % nominell rente (3,1 % effektiv rente).

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

I 2018 ble det foretatt ekstraordinær nedbetaling på lånet med kr. 2 500 000,-.

I 2019 vil styret vurdere om det er behov for å søke om en periode med avdragsfrihet på lånet, grunnet forestående og pågående prosjekter.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 0,80 % p.a.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på 3,4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

b) Valg av revisor 2019

Styret foreslår BDO AS som revisor for 2019.

Oslo, 24. mars 2019

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Victoria Sparrman /S/

Lars Onstad /S/

Thomas Bjørnholm /S/

Hilde Ståhlbrand /S/

Arnt Egil Andreassen /S/

6 ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

a) Prosjekter 2018

Uteområder

Trær

Den norske turistforening har hugget og kjørt bort trær på baksiden av blokkene. Dette har vært en omfattende jobb. En snørrik vinter på starten av 2018 og mye regn på høsten, medførte at arbeidet tok lengre enn planlagt. Det er fortsatt noen trær som skal felles og tømmer som skal kjøres bort. Dette vil bli slutført i 2019. Ved fra vår tomt er fordelt på turistforeningens hytter i Oslo-området. Servicetekniker har vedlikeholdt de områdene som ble ryddet foran blokkene.

Terrassegulv

Det ble i 2018 påbegynt 9 stk. terrasse-rehabiliteringer av totalt 12 planlagte. Beboere som ønsker å rehabilitere terrassen bes om å kontakte styrekontoret eller sameiets servicetekniker for å få registrert dette. Der hvor det oppdages lekkasjer vil styret gi pålegg om utbedring. Av kapasitetshensyn og værforhold har det ikke vært mulig for entreprenøren å gjennomføre alle planlagte terrasser i 2018. Det er også varslet prisøkning på arbeidet, dette som følge av at det har vært avtalt fastpris i perioden 2015-2018.

Styret har inngått en entreprisekontrakt med selskapet Drogseth AS for utbedring av terrassene. Som følge av kvalitetsutfordringer definerte styret i 2017 akseptable avvik og krav om etablerte rutiner hos entreprenøren for å sikre en god fremdrift og oppfølging. I løpet av våren 2019 forventes oppstart av øvrige terrasser, hvor det er avdekket lekkasjer og gitt pålegg om utbedring. Det planlegges med utbedring av omlag 10 terrasser per år.

Styret vil foreslå en ny modell for kostnadsfordeling av utbedring av terrasser. Se egen sak om dette under punkt 7 f).

Kvalitetskontroll av rørfornyingsarbeidet

Arbeidet med slutføring av rørfornyingen ble ferdigstilt vinteren 2018. Pålegget fra Oslo kommune ble kort tid etter lukket. Ingeniørselskapet Rambøll har vært engasjert for å gjennomgå all videodokumentasjon og tegninger av utført arbeid, samt identifisere avvik i henhold til gjeldende standarder på området. Totalt ble det identifisert omlag 100 avvik, av ulik gradering (1-4). Flere av avvikene var knyttet til Oslo kommunes tidligere utbedring og redusert tverrsnitt på avløpsledningen på grunn av feil fra deres side. Som følge av at avløpsrørene før utbedringen var i svært dårlig forfatning var de fleste avvikene knyttet til forhold som ikke kunne belastes entreprenøren. De forholdene som var knyttet til entreprenørens utførelse er erkjent og utbedret. Det ble også rettet et formelt krav til Oslo kommune om utbedring eller økonomisk kompensasjon. Oslo kommune fraskrev seg ansvar og mente at Rambølls beregninger var feil. Ansvarsforholdet på dette området er ikke endelig avklart, men dette vil kunne bli et forhold dersom det oppstår behov for oppgraving og utskifting av hele rørstrekk. Ultimo mars 2019 vil entreprenøren Olimb foreta en nullstilling av avløpsanlegget ved å spyle igjennom og inspisere alle stikkavløp kostnadsfritt. Det legges opp til periodisk inspeksjon minst hvert femte år av avløpsnett. Kostnad for inspeksjonen er omlag kr 20.000,- (2019)

Sykkelparkering

Det har over flere år vært for liten kapasitet når det gjelder sykkelparkering i sameiet. Sykkelbodene nede i garasjen har vært overfylte, og selv etter tømning/rydding av sykler som ikke har vært i jevnlig bruk, har det ikke vært ledige plasser tilgjengelig. Styret har i 2018 erstattet de gamle stativene med nye toetasjes sykkelstativer i alle fire sykkelboder på garasjeplan. Stativene ble levert av firmaet Haniss. For styret ser det ut til at det nye utstyret har bidratt til en enklere og ryddigere sykkelparkering for beboerne.

Sykkelstativene er i to nivåer. Vi oppfordrer beboere som kun bruker sykkel sin sporadisk om å benytte det øverste nivået, slik at de beboere som benytter sykkel daglig får enklest adkomst for sine sykler. Barnesykler og andre mindre sykler bør også parkeres på øverste nivå, pga. begrenset takhøyde.

Styret mener at det fremdeles er behov for å utvide kapasiteten for sykkelparkering i låste sykkelboder ytterligere, særlig for el-sykler som det kan være vanskelig å få plass til i de nye stativene pga. begrenset høyde.

Styret vil foreslå å benytte areal i bomberom for parkering av el-sykler. Se egen sak om dette under punkt 7 b).

b) Pågående prosjekter

Parkprosjektet

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

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

I denne sammenheng har vi søkt om midler fra OBOS, Sparebankfondet og offentlige spillemidler. Så langt har vi fått tildelt kr. 180.000,- i støtte fra OBOS, samt kr. 900.000,- i såkalte spillemidler. Disse pengene er ment til å dekke inntil 50 % av utgifter til oppgradering av uteanlegget, og må benyttes innen 12 mnd fra tildeling. Styret kommer i første omgang til å benytte midlene fra OBOS for en begrenset oppgradering evt. utskifting av dagens lekeplassområde.

Spillemidlene på kr. 900.000,- er øremerket hhv. klatrepark, treningspark og ballbinge. Forslag om oppgradering vil evt. bli behandlet i et ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

For å i størst mulig grad inkludere beboere i prosessen, samt å få en helhetlig vurdering av uteområdene, planlegger styret å avholde en idémyldring med beboere og utvalgte landskapsarkitekter. Tanken er å avholde en workshop hvor beboere får komme med ønsker, idéer og innspill for utformingen av utearealene, og at dette danner grunnlag for landskapsarkitektenes videre arbeid med prosjektet.

Lekkasje i avløpsrør blokk A

I perioden 7.-10. september 2018, oppstod det en akutt lekkasje i det ene vertikale avløpet i blokk A. Skaden oppstod i et rørstrekk som ikke var inkludert i rørrehabiliteringen for 2017. Skaden ble utbedret etter kort tid, slik at det var normal drift av vann, avløp og toalett allerede fra mandag 10. september. Totale kostnader på skaden beløp seg til omlag kr 300.000. Kun et mindre beløp knyttet til opprydding ble dekket av forsikring.

Styret besluttet å gjennomføre en kartlegging av samtlige avløpsrør i A-blokka frem til de punktene i avløpsrørene hvor det allerede var utført rørfornyng. A-blokka er spesiell siden det ikke er tilgang til de sydligste avløpsrørene fra underetasjen. Etter innvendig videoinspeksjon ble det avdekket at tilstanden på samtlige avløpsrør i A-blokka var svært dårlig. I samråd med rørfornyngsselskapet Olimb ble det besluttet å eksperimentere med legging av innvendige strømpes. Dette for å unngå store kostnader ved å ta ned baderom og opphugging av gulv i de nederste seksjonene. Eksperimentet var vellykket og samtlige avløp ble planlagt utbedret tidlig 2019, innenfor en kostnadsramme på omlag kr 200.000.

Utskifting av heiser

Som følge av tekniske utfordringer med dagens heiser og et økende vedlikeholdsbehov, vurderte styret at det var hensiktsmessig å påbegynne arbeidet med å kartlegge behovet for utskifting, tilgang på deler og ukurans på disse. Mange seksjonseiere er kjent med at flere av heisene har blitt stående i lengre tid. Dette har vært som følge av lang leveringstid av deler. Det har også gitt seg utslag i en uforutsigbar driftssituasjon, hvor nylig reparerte heiser ikke gir garanti for videre drift. Driftskostnad for heisene de to siste årene har vært omlag kr 550.000, beløpet har variert mye de siste årene – fra ca kr 300.000 til ca kr 1.000.000. Etter anbefaling fra OBOS prosjekt ble det i oktober 2018 inngått kontrakt med Heisspesialisten AS for å bistå i vurderingen av dagens anlegg og utarbeidelse av kravspesifikasjon for nye heiser. Det er blant annet utarbeidet en

miljørapport for asbestsanering. Styret har gjennom høsten 2018 vært involvert i utarbeidelsen av de funksjonelle kravene til fremtidige heiser. Det er lagt vekt på robust utførelse, lave vedlikeholdskostnader og brukervennlig betjening. Heisspesialisten har fått i oppdrag fra styret å gjennomføre en anbudskonkurranse og evaluere tilbudene, samt gi en anbefaling av det beste tilbudet. Anbefalingen danner grunnlag for styrets vurdering og fremlegging av innfatingsplan på årsmøte 2019. Se styrets forslag 7 d).

Betongskader

I den gjennomførte kartleggingen av vedlikeholdsbehovet i sameiet ble det konstatert skader på betongkonstruksjonene i garasjeanlegget. Det ble i oktober 2018 gjennomført befaringer med entreprenører og eksperter på betongskader (PEAB, Skanska, Multiconsult og Millab). Etter en helhetlig vurdering, basert på informasjon fra ulike bidragsytere, besluttet styret å engasjere det rådgivende ingeniørselskapet Millab Consult AS til å utføre en innledende tilstandsundersøkelse. Dette arbeidet ble planlagt gjennomført vinteren 2018/2019. Se styrets forslag 7 a).

Nytt takbelegg

Da levetiden på nåværende tak nærmer seg slutten har styret begynt forberedelser til et prosjekt for legging av nytt tak. Styret har i den forbindelse vurdert alternative anvendelser av taket, hvorav private eller felles takterrasser eller installasjon av solcelleanlegg er alternativer.

I vedtektene heter det at:

«Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.»

Styret har altså plikt til å vedlikeholde bygningenes tak for å hindre lekkasjer.

Det ble i 2018 nedsatt to grupper av frivillige beboere som har vurdert

- Legging av nytt takdekke
- Alternative anvendelser for taket

Se styrets forslag 7 c).

c) Vedlikehold/utviklingsplan for sameiet

Styret har de senere årene hentet inn tilbud på enkelte av prosjektene. Disse er opplistet under. Videre har styret utsatt å få en helhetlig tilstandsrapport, fordi vi allerede nå har oversikt over prosjekter som må gjennomføres.

Pågående tiltak – ikke i prioritert rekkefølge:

- 1) Oppgradering av Sameiestua. Ny belysning gjenstår.
- 2) Uttynning av skogsvegetasjon på baksiden av blokkene, og planting av ny og mer parkmessig vegetasjon. Den Norske Turistforeningen er allerede engasjert til oppgaven med å felle trær.
- 3) Nytt takbelegg (takprosjektet – må tas når lekkasjer oppstår – totalt ca. 1 mill. kr per tak).
- 4) Utvidelse av sykkelkur/sykkelparkering – nye sykkelkur – lademulighet for el-sykel. Bedre sikkerhet.
- 5) Male bakvegg i garasjen – kr 100.000.
- 6) Teknisk tilstandsrapport for bygningsmassen.
 - a) Tak
 - b) Betong
 - c) Lekkasje inngangspartier
 - d) Sørside – blokk A

Ytterligere tiltak innen 5 år – ikke i prioritert rekkefølge:

- 7) Ventilasjonsrens – rens og vask av føringskanaler.
- 8) Reasfaltering av hovedkjørevei i garasjen.
- 9) Avretting og reasfaltering av ballplassen.
- 10) Utskifting av heiser.

Ytterligere tiltak innen 10 år – ikke i prioritert rekkefølge:

- 11) 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.
- 12) Universell utforming – terskelfri atkomst til flere innganger på baksiden.
- 13) Stripe med varmekabel for isfri gangbane i bakken bak A-blokka.
- 14) Varmekabelløsning eller forlenget kulvert for innkjøring til P-kjeller.
- 15) Jevnlig oppgradering av omformere/styringsskap og elektriske komponenter for heisene.
- 16) Bedret innkassing/isolasjon av rør i garasje (penere løsninger)
- 17) Utvidelse av bodkapasitet.
- 18) Isolering av gjenstående 8 stk. gavlvegger.
- 19) Automatiske døråpnere.

Ytterligere tiltak innen 20 år – ikke i prioritert rekkefølge:

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

d) 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 3 årlige informasjonsskriv som distribueres via oppslagstavler og via hjemmeside/facebook.

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

Hjemmesiden og Facebook-gruppa

Websiden www.grefsenterrassehus.no ble høsten 2016 oppgradert med et nyere og mer tidsriktig design og funksjonalitet. Nettstedet benyttes som den primære informasjonskanalen til seksjonseiere og øvrig publikum. Det legges betydelige ressurser i å holde nettsidene oppdatert med tidsriktig og god informasjon.

En egen gruppe på den sosiale tjenesten Facebook har 342 brukere. Styret søker å legge ut lenke til relevante nyhetssaker som er publisert på sameiets nettsider også på Facebook-sidene.

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.

e) Aktiviteter

Dugnad vår og høst

Torsdag 3. mai 2018 ble det avholdt vårdugnad i sameiet. Barn og voksne fra 84 seksjoner møtte opp og bidro. Været tatt i betraktning må dette sies å være bra. Selv om det var noe lavere en rekordåret 2017.

Det ble ryddet søppel og raket løv foran og bak blokkene, tynnet skog på Småland og lagt ny grus på gangveiene. Grusen var gjenbruk av det som var brukt til å strø gangveien med i vinter. Det ble også avholdt dugnad ved/på tennisbanen. I tillegg ble materialboden malt. Etter endt økt ble det servert boller, pølser og forfriskninger.

Årets høstdugnad ble avholdt torsdag 20. september. Barn og voksne fra 50 seksjoner deltok. I år ble det jobbet både inne og ute. Mye av kvisten etter trefellingen ble fjernet. Inne ble det fjernet flekker og tørket støv av vegger og tak, samt støvsuget inne i tørropplegget. Etter endt økt ble det servert pølser og forfriskninger i sameiestuen.

Styret takker alle oppmøtte for en super innsats, både på vår- og høstdugnaden. Vi ser at det de siste 2 årene har vært en økt deltakelse på dugnadene. Dette synes styret er en positiv utvikling. De som ikke hadde mulighet til å delta, har fått mulighet til å bidra økonomisk via giro lagt i postkassene. Styret takker for bidraget og tar gjerne imot forslag fra beboere om hvordan vi kan øke oppmøteandelen.

Julegrantenning

For femte året på rad avholdt vi julegrantenning første søndag i advent. Nytt av året er at vi hadde kjøpt inn juletrelys til flaggstangen og at oppmøtet var på ballplassen. Kjelsås skolekorps spilte julesanger og det ble servert pepperkaker og gløgg. Etter at julegranen var tent, kom julenissen og delte ut godteposer til barna. Ca. 100 personer var tilstede.

Skøytebane

For fjerde året på rad har frivillige gjort en fantastisk innsats for å opparbeide skøyteis på ballplassen. Det har også vært arrangert isdisco på skøytebanen. Styret vil takke alle frivillige som har bidratt til at skøytebanen, også i år, ble en suksess.

Trimavdelingen

Trimavdelingen består av 2 tredemøller, 2 sykler, diverse frie vekter og nye matter for bruk i gymsalen. I tillegg finnes trådløst nettverk for brukere som ønsker tilgang til internett- og streaming-tjenester mens de trener. Trimavdelingen genererte i 2018 en inntekt på ca. kr. 130.000,-. Kostnaden ved etablering i 2013 var omlag kr. 400.000,-. I tillegg til alle som har brukt trimrommet, har det i 2018 vært gruppetimer med mensendieck og sirkeltrening.

Styret vil takke alle beboere som tar initiativ og engasjerer seg slik at tilbudene kan opprettholdes. Beboere som ønsker å drive organiserte aktiviteter kan kontakte styret for å få reservert gymsalen til avtalte tider.

Tennis

Sameiet har to tennisbaner med grusdekke på baksiden av blokken. Det ble i 2018 gjennomført fire dugnader. I tillegg leide vi inn hjelp til en betydelig lukejobb. Banen fikk en ny og lengre slange med oppheng. Det ble lagt på omtrent 30 sekker ny grus. Vi hadde åpen dag, med deltakelse fra omlag 10 personer.

Som et tiltak for å oppmuntre til økt bruk av tennisbanene, ble beboerne tilbudt gratis medlemskap for sesongen 2018. Dette resulterte i merkbart flere brukere enn sesongen før.

Styret oppfordrer alle som vil motta informasjon, og/eller bidra til vedlikeholdet av tennisbanen, om å melde fra til styrekontoret.

Avenyfest

Tradisjonen tro ble årets avenyfest avholdt fredag 17. august 2018. På grunn av mye vind valgte styret å flytte teltene til området foran luftetårnet. Som vanlig var det godt oppmøte av både store og små. Årets underholdning var et sykkelshow som en av våre beboere sto for. I år ble det servert grillet lam som var indisk inspirert, fra firmaet Saint Events. Styret håper at så mange som mulig vil delta på denne sammenkomsten i årene som kommer, da dette er en veldig hyggelig arena for å møte og sosialisere med andre beboere.

Frivillighetsfest

Som en takk til alle frivillige i sameiet avholdt styret den 8. mars 2019 en fest hvor det ble overbrakt en oppmerksomhet fra styret som takk for innsatsen. Vi trenger stadig flere frivillige, så om du føler at dette er noe for deg, ta kontakt med styrekontoret eller representanter for frivillighetsgruppene.

Frivillighetstjenesten

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

Mensendieck-trening

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

Sirkeltrening

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

Beredskapsgruppen

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

Miljøgruppen

Det er valgt en miljøkontakt i hver korridor i hver blokk og etasje. Miljøkontaktens oppgaver er å se etter sin respektive korridor og varsle styret hvis det er noe spesielt som skjer, eller ta affære selv. Noen av korridorene mangler miljøkontakt. Er du interessert, meld gjerne fra til miljøgruppens leder. På hjemmesiden kan du se hvem som er miljøkontakt i din korridor, samt se hvilken korridor som mangler en miljøkontakt.
<http://www.grefsenterrassehus.no/miljogruppe.shtml>

Bryggeklubb

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

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

Sameiestua

Sameiestua har vært utleid i 23 helger (fredag til søndag) og 39 enkeltdager i 2018. I hovedsak er det eiere og/eller beboere som har leid sameiestua. Den har også vært utleid til eksterne – både i helger og ukedager.

Utleieleiligheten

Utleieleiligheten har vært utleid i ca 160 døgn i 2018.

f) Diverse

HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Sameiets ansatte har også krav gjennom arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Lekeplassen

OBOS Prosjekt AS foretok i 2018 en gjennomgang av lekeplassen i sameiet, og kom med en status. Styret har i tillegg gått en vernerunde på lekeplassen i 2018. Lekeapparater på både Småland og lekeplassen ble utbedret. Lekeplassen blir mye brukt. Styret vil derfor sjekke lekeplassen hvert år.

Sperring pga. mye snø

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

Støy/klager

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

Reglement for fasiliteter

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

Tyveri og innbrudd

Styret er ikke kjent med at det har vært tyverier og innbrudd i leilighetene eller sameiet forøvrig.

A-konto strøm og strømvregning

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

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruk, med fradrag for innbetalt månedlig á-konto. Avregning sendes normalt pr. post i løpet av april hvert år. Har du innbetalt for lite etter avregning, vil skyldig beløp bli krevd inn sammen med felleskostnader for april måned. Har du innbetalt for mye etter avregning, vil tilgodebeløp trekkes fra på girokravet for april.

Som følge av den betydelige prisøkningen på strøm utover høsten 2018 besluttet styret å øke a-konto innkrevingen med 20 % fra 1. april 2019. For å sikre tilstrekkelig forutsigbarhet for den enkelte seksjonseier vil styret vurdere ytterligere justeringer for å tilpasse seg utviklingen i markedet.

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. Hvis du har elbil må du huske å lese av strømmåleren på din plass i garasjen ved eierskifte.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På nettstedet www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

g) Andre tjenester/fasiliteter

Barnehagen

Barnehagen ble overdratt fra sameiet til Læringsverkstedet AS den 1. november 2010. Læringsverkstedet har en 10 års leiekontrakt på barnehagens lokaler. Leieprisen prisjusteres og kontrakten skal reforhandles innen 2020.

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

Utearealene/Lekeplassen

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

Sameiets forsikring

Forsikring leveres av Gjensidige. Polisenummer er 87550029. Egenandel for eiere/beboere er kr 10.000,-.

Styret ble høsten 2018 varslet om en svært stor premieøkning fra vår forsikringsleverandør Profinans Berkley. Vi gikk i dialog med andre forsikringsselskaper og valgte å skifte leverandør til Gjensidige, som totalt sett hadde det mest attraktive tilbudet. Egenandelen for forsikringssaker er kr.10 000. Denne vil bli viderefakturert til sameierne ved forsikringsskader som oppstår i seksjonene. Dette innebærer en økning i egenandel på kr. 4 000. Beboernes egenandel har vært uendret i mange år.

Denne forsikringen dekker også skadedyrforsikring, og omfatter samtlige seksjoner og innvendige fellesarealer.

Utdrag fra forsikringsvilkårene om hva som dekkes:

- *Bekjempelse av skadeinsekter, som for eksempel stokkmaur, hus bukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr, samt nødvendig utbedring av skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille*
- *Bekjempelse av mus eller rotter innvendig i bygning etter påvist aktivitet*
- *Der bekjempelse kun gir en reduksjon av antall individer som følge av biologiske, tekniske eller andre forhold, eller der tiltak ikke oppnår en varig effekt, (f.eks. skjeggkre), dekker forsikringen i inntil to år etter skademelding når avtalen er løpende:*
 - *én innledende befarings- og veiledning fra tekniker, til en representant utpekt av boligselskapet*
 - *materiell for boligselskapet til egeninnsats*
 - *veiledning på servicetelefon fra skadedyrfirma*
- *Med bekjempelse menes alle relevante tiltak for å redusere eller utrydde forekomst av skadedyr*

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

Vi minner om at beboerne selv er ansvarlige for å ha en hjemforsikring som forsikrer **innbo, løsøre, etc.**

TV/bredbånd

Sameiet inngikk ny avtale med Canal Digital (nå Telenor) 01.01.17. Prisen var kr. 277,- pr. seksjon pr. mnd. Prisen har imidlertid økt til kr. 307,- per enhet i fra 2018. Avtalen løper t.o.m. 31.12.19.

Se styrets forslag 7 e).

Nøkler/skilt

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

Vaskeriene

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

Sameiestua

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

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

Styret minner om at musikken skal dempes kl. 23.00 og at det skal være stille kl. 01.30. Sameiestua skal være stengt kl. 02.00.

Utleieleiligheten

Utleieleiligheten kan kun leies av sameierne som også står som ansvarlig for de som bruker den. Egne regler og kontrakt er laget i denne forbindelse. Standard leietid er satt til maks 5 dager, men ved spesielle behov vil det være mulig å utvide leietiden. Pga. at sluttrenhold kun utføres i ukedagene, må sameiere leie hele helger til weekend pris. Booking kan foretas både ved henvendelse til styrekontoret eller via hjemmesiden (krever at man er registrert og innlogget).

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

Leietager må rydde etter bruk og kaste søppel. Det blir utført obligatorisk sluttrenhold etter leieperioden.

Hjertestarter

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

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

Container – vår og høst

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

Parkering

Hver seksjon har i utgangspunktet en biloppstillingsplass/garasjeplass. I tillegg finnes gjesteparkeringsplasser under åpen himmel foran blokkene B, C, D og E. Disse er *ikke* beregnet for sameiernes biler (jobb- eller privatbiler).

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

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

All etablering av ladestasjoner skal skje etter avtale med styret.

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

Takst av baktomta

Sameiet eier eiendommen gnr. 75/bnr. 1075. Dette er en tomt som er skilt ut som egen eiendomsteig med et areal på 18 862,8m² og har tilhørt sameiet siden etableringen i 1973/74. Eiendommen ble skilt ut og regulert til boligformål i 2014. Eiendommen ble i juni 2015 taksert til en verdi på omlag 76 mill kr. Det er reguleringsplanens salgbare kvadratmeter som danner grunnlaget for verdifastsettingen. Flere interessenter har meldt seg og styret har mottatt konkrete bud godt over takst fra 2015. Årsmøtet vedtok i 2017 at styret skulle se på ulike alternativer for eventuelt salg. Årsmøtet 2018 vedtok å beholde baktomta som en del av sameiets eiendomsmasse.

h) Personale/innleide tjenester

Styrekontoret

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og er frem til 30. april 2019 betjent av administrativ leder Elsebeth Bache. Ny administrativ leder, Ulf Deinoff, er ansatt fra 1. februar 2019.

Kontoret er åpent tirsdager kl. 12:00 -14:00 og onsdager kl. 16:00 – 18:00.

Styrekontoret har telefon 400 16 445 (Besvares kun i kontortiden).

E-post: styrekontor@grefsenterrassehus.no.

Vaktmestertjeneste

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

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

Gartnertjenester

Gartnertjenester utføres av Gartnerinnen Elgethun. Vi inngikk en 3-årig driftsavtale med firmaet i 2015. Ny avtale er inngått fra 2018 til 2020.

Renhold

Styret har inngått avtale med rengjøringsbyrået Cleanit fra 01.01.2018.

7 FORSLAG TIL ÅRSMØTET

a) Forslag fra styret – Betongskader

Begrunnelse for forslaget:

Som en del av styrets kartlegging av vedlikeholdsbehov og prioritering av disse ble det høsten 2018 avdekket avskalling på flere søyler i garasjeanlegget. Rehabilitering av betong har vært behandlet på årsmøte tidligere, men for betongkonstruksjonen har det kun vært gjennomført overflate behandling og ny membran over garasjeanlegget gangbro E-blokka.

Det ble i oktober 2018 gjennomført befaringer med entreprenører og eksperter på betongskader (PEAB, Skanska, Multiconsult og Millab). Etter en helhetlig vurdering, basert på informasjon fra ulike bidragsytere, besluttet styret å engasjere det rådgivende ingeniørselskapet Millab Consult AS til å utføre en innledende tilstandsundersøkelse. Dette arbeidet ble gjennomført vinteren 2018/2019. Konklusjonene i rapporten fra Millab avdekker et behov for å utbedre betongkonstruksjonen i garasjeanlegget under blokkene og parkanlegget.

Konsulentselskapet konkluderer i en foreløpig rapport at det snarest bør lages en forvaltningsstrategi for garasjeanlegget. Bakgrunn for dette er at det er kostbart og teknisk utfordrende å rive og bygge nye konstruksjonsdeler under blokkene. Det er mest sannsynlig at konstruksjonsdelene før eller senere må rehabiliteres. Dersom det er ønskelig å utsette rehabilitering bør statikken utredes for å finne hvor lenge det er forsvarlig å utsette rehabiliteringen av kloridinfiserte konstruksjoner.

Tilstanden til konstruksjonene under parkanlegget er dårligere enn konstruksjonene under blokkene, og spesielt i undersiden av dekket (taket), søylene og nedre del av forstøtningsmuren. Dersom man utsetter rehabiliteringen av dekket (taket) vil skadeomfanget øke. Det vil i første omgang medføre nedfall av betongbiter, med redusert bruksverdi og økende forfall.

Det er undersiden av etasjeskilleren under blokkene og dekket under parkanlegget som har de største arealene. Arealene til nedre deler av vegger og søyler er små sammenlignet med disse dekkearealene. Kostnadene for å rehabilitere undersiden av etasjeskilleren og dekket under parkanlegget vil naturligvis bli de største, men hvis man venter til skadeomfanget øker, økes også utbedringskostnadene. Re-alkalisering av én kvadratmeter overflate vil koste omlag kr. 1250,- inklusive merverdiavgift. Utbedring av skader over langsgående armeringsjern koster omtrent det samme per løpemeter, og realkalisering vil da komme i tillegg for å stoppe korrosjon på resten av armeringen. Det er fire til fem meter langsgående armeringsjern per kvadratmeter betong.

Millab utførte en begrenset tilstandskontroll av vegger og undersiden av dekket i garasjeanlegget under blokkene og av søyler i garasjeanlegget under parkanlegget hvor de har utført følgende undersøkelser:

- Undersøkelse av skader og skadetyper
- Måling av betongoverdekninger
- Måling av betongens karbonatiseringsdybder
- Måling av betongens kloridinnhold

Hele rapporten og funnene ble forelagt to uavhengige eksperter som ble bedt om å vurdere funnene og i hvilken grad man kan legge til grunn at målemetoden og konklusjonene har tilstrekkelig reliabilitet og validitet. Altså at man måler det man skal måle, og at det er grunnlag for å stole på funnene. Konklusjonen fra de to uavhengige ekspertene er entydig. Man kan med stor grad av sikkerhet legge til grunn rapporten som et beslutningsgrunnlag. Den foreløpig rapporten og uttalelsene fra ekspertene ble i sin helhet publisert på sameiets nettside den 14. mars 2019. Informasjon og oppdateringer vil gis på nettsiden: <https://grefsenterrassehus.no/news/rapport-betongskader-i-sameiet/>

Styret har engasjer Millab til å foreta ytterligere prøver og selskapet WSP AS skal foreta beregninger av statikk for å gi et grunnlag for å estimere kostnader med et større grad av presisjonsnivå. Ytterligere undersøkelser vil også avdekke hvilke områder av konstruksjonen som ikke må utbedres og hvor man kan gjøre avbøtende tiltak som påføring av spesialmaling for å redusere karbonatiseringen. Kostnadsramme for det forberedende arbeidet er satt til omlag kr 350.000.

Styrets vurdering:

Styret baserer seg på den samlede vurderingen som er utført av ingeniørselskapet Millab og de to uavhengig ekspertene Steinar Helland og Dr Ing Svein Danielsen. Det er styrets oppfatning at sikkerheten i sameiets bygningsmasse per i dag er godt ivaretatt, men at en manglende utbedring i nær tid kun vil utsette et vedlikeholdsbehov som med stor grad av sikkerhet vil øke vesentlig desto lengre man utsetter en rehabilitering. Samtidig vil en utsettelse også medføre at valgmulighetene reduseres, slik at man blir tvunget til kostbar mekanisk rehabilitering.

Det faktiske utbedringsarbeidet og innfasingen av dette vil være avhengig av de videre funn og anbefalinger som fremkommer. Det vurderes at kostnadene uansett vil være betydelige. Totalt omfang av prosjektet er foreløpig usikkert. Styret kommer tilbake med mer informasjon når det foreligger.

Styret vil kunne trenge et ekstra handlingsrom for å kunne håndtere strakstiltak i forbindelse med rehabiliteringen. Styret vurderer at finansieringen av et strakstiltak på omlag kr 5.000.000 vil gi nødvendig handlingsrom for å påbegynne reparasjonsarbeidet.

Sameierne kan dermed i prinsippet velge mellom å finansiere eventuelle strakstiltak ved ekstraordinær beboerinnbetaling eller at sameiet tar opp lån. Styret har valgt å fremme forslag om låneopptak, da dette gir den jevneste innbetalingen for beboerne. Styret vil vurdere å fremme et forslag om ytterligere låneopptak, beboerinnbetaling eller økte felleskostnader for å finansiere prosjektet i sin helhet.

For hver million som sameiet øker sitt låneopptak, fordeles gjelden per seksjon på følgende måte:

| Leilighetstype | Eierbrøk | Kroner pr seksjon | Antall seksjoner |
|---|----------|----------------------|---------------------|
| Type 4 - 8 etg (A-E) | 0,117 % | 1 166 | 50 |
| Type 4 - 4 etg (A-E) | 0,140 % | 1 399 | 50 |
| Type 1 - 1 etg (B-D) | 0,185 % | 1 847 | 30 |
| Type 3B - 7 etg (A-E) | 0,233 % | 2 332 | 50 |
| Type 3A - 3/4 etg (A-E) | 0,286 % | 2 857 | 50 |
| Type 2 - 1/2 etg (B-D) | 0,330 % | 3 304 | 30 |
| Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E) | 0,405 % | 4 053 | 100 |
| Oslo kommune/ Omsorgsbygg | 5,247 % | 52 472 | 1 |

Årsmøte skal ta stilling om finansiering av strakstiltak skal gjennomføres med låneopptak, og ikke hvorvidt man skal gjennomføre utbedringene. Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Vedtaket avgjøres med simpelt flertall.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å foreta låneopptak inntil kr 5.000.000 for eventuelt å iverksette nødvendige strakstiltak for rehabilitering av betongkonstruksjon i garasjeanlegget.

b) Forslag fra styret – Sykkelparkering bomberom og endringer av inngangspartiene

Begrunnelse for forslaget:

Styret har besluttet å etablere tak over inngangspartiene for å lede vann bort og redusere forringelsen av betongkonstruksjonene. Dette vil også bidra til å forbedre inngangspartiene og gir mulighet for å etablere ytterligere sykkelparkering under tak. Det har over flere år vært for liten kapasitet når det gjelder sykkelparkering i sameiet. Sykkelbodene nede i garasjen har vært overfylte, og selv etter tømning/rydding av sykler som ikke har vært i jevnlig bruk, har det ikke vært ledige plasser tilgjengelig. Styret har i 2018 erstattet de gamle stativene med nye toetasjes sykkelstativer i alle fire sykkelboder på garasjeplan. Stativene ble levert av firmaet Haniss. For styret ser det ut til at det nye utstyret har bidratt til en enklere og ryddigere sykkelparkering for beboerne.

Styrets vurdering:

Ved å etablere tak over inngangspartiet vurderer styret at dette bygningstekniske vedlikeholdstiltaket også vil være hensiktsmessig for å etablere sykkelparkering ved inngangspartiene. Dette vil gi ekstra sykkelplass også for barnesykler slik at barn slipper å ferdes i garasjeanlegget.

Styret er av den oppfatning at det fremdeles er behov for å utvide kapasiteten for sykkelparkering i låste sykkelboder ytterligere, særlig for el-sykler som det kan være vanskelig å få plass til i de nye stativene pga. begrenset høyde. Styret foreslår derfor å anvende areal i bomberom for parkering av el-sykler. Dette arealet er per i dag i bruk som oppbevaring av gamle sykler og fremkommelighet til sikringsskap. Styrets vurdering er at dette arealet ikke kan benyttes til noe annet.

Styrets er samlet bak forslagene. Årsmøte stemmer over forslag til vedtak enkeltvis. Vedtaket krever simpelt flertall.

Forslag til vedtak:

- 1) I 2019 etableres det låsbar nummerert el-sykkelparkering i bomberommet. Estimert kostnad kr 50.000.
- 2) I 2020 etableres det sykkelparkering ved inngangspartiene. Det etableres låsbar sykkelparkering ved inngangspartiene i 1 etg. Estimert kostnad kr 150.000.

c) Forslag fra styret – Rehabilitering av tak**Begrunnelse for forslaget:**

Da levetiden på nåværende tak nærmer seg slutten, har styret begynt forberedelser til et prosjekt for legging av nytt tak. Styret har i den forbindelse vurdert alternative anvendelser av taket, hvorav private eller felles takterrasser eller installasjon av solcelleanlegg er alternativer.

I vedtektene heter det at:

«Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.»

Styret har altså plikt til å vedlikeholde bygningenes tak for å hindre lekkasjer.

Det ble i 2018 nedsatt to grupper av frivillige beboere som har vurdert:

- Legging av nytt takdekke
- Alternative anvendelser for taket

Hovedfunnene fra prosjektgruppens arbeid (fremlagt oktober 2018) er at den gjenværende levetid på hovedtakene er omlag 2 år. Videre er det klarlagt at levetid på takbelegget på mellombyggene antas å være noe lengre, men som følge av utfordringer med kanter og sluk anbefales belegget skiftes samtidig med hovedtakene. Arbeidsgruppen konkluderer med at nåværende takkonstruksjon (bærekonstruksjon, taktro og isolasjon) er i god stand og må videreføres. Videre er det, basert på informasjon fra markedsaktører, avklart at et nytt takbelegg kan legges på nåværende takkonstruksjon og nåværende takbelegg.

Videre har prosjektgruppen vurdert etablering av solcelleanlegg, sedum-belegg, private- og felles takterrasser. Med unntak av solcelleanlegg og sedum-belegg er arbeidsgruppens konklusjon at ingen av disse løsningene er gjennomførbare uten betydelige kostnader og usikkerhet knyttet til sluttløsning. Det arbeides fortsatt med å vurdere solcelleanlegg og sedum-belegg.

Se vedlegg 3 til årsrapporten for prosjektgruppens sluttrapporter.

Styrets vurdering:

Styret slutter seg til gruppens anbefaling om ikke å gå videre med utredning av private eller felles takterrasser. Tiltakene vil kreve store bygningsmessige tiltak, være kostnadskreven og kompliserte. Styret viser til rapportene fra gruppene for mer informasjon.

Styret slutter seg også til anbefalingen om å legge nytt takbelegg innen 2 år, som er basert på innhentede faglige vurderinger fra entreprenører. Vi forventer at ytterligere utsettelse av dette tiltaket vil øke risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Prosjektet legging av nytt takdekke vil inkludere innhenting av tilbud fra leverandører, vurdering av disse, valg av leverandør og prosjektgjennomføring iht. gjeldende standarder for HMS. Det tas sikte på å gjennomføre selve leggingen av nytt tak over alle bygninger i 2020. Levetiden på det nye taket forventes å være på ca 25-30 år.

Når det gjelder evt. etablering av solcelleanlegg og sedum-belegg på takene, har styret foreløpig ikke konkludert. Vi vil undersøke disse mulighetene videre, og vurdere lønnsomheten av alternativene. Lønnsomheten vil blant annet være avhengig av solforhold, støtteordninger og kostnader for klargjøring av taket. Dersom styret finner å kunne anbefale en slik løsning, vil dette bli behandlet på et årsmøte ved senere anledning.

Uavhengig av solcelleanlegg/sedumtak, må tiltak iverksettes. Inntil videre er det innhentet to prisoverslag fra entreprenører på legging av nytt med estimert kostnad på kr 4.000.000 inkl. mva. Total kostnad for prosjektet estimeres til kr 5.000.000 inkl. reserve.

Styret planlegger å finansiere prosjektet ved å disponere midler fra vedlikeholdsfondet (saldo ved årsslutt 2019 vil være ca kr 3.000.000) og ved behov lånefinansiere innenfor estimert total kostnad. Det planlegges ingen økning av fellesutgifter knyttet til prosjektet. Dersom samlet kostnad blir kr 5.000.000, utgjør dette per seksjon:

| Leilighetstype | Eierbrøk | Kroner pr seksjon | Antall seksjoner |
|---|----------|----------------------|---------------------|
| Type 4 - 8 etg (A-E) | 0,117 % | 5 831 | 50 |
| Type 4 - 4 etg (A-E) | 0,140 % | 6 997 | 50 |
| Type 1 - 1 etg (B-D) | 0,185 % | 9 233 | 30 |
| Type 3B - 7 etg (A-E) | 0,233 % | 11 662 | 50 |
| Type 3A - 3/4 etg (A-E) | 0,286 % | 14 286 | 50 |
| Type 2 - 1/2 etg (B-D) | 0,330 % | 16 521 | 30 |
| Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E) | 0,405 % | 20 263 | 100 |
| Oslo kommune/ Omsorgsbygg | 5,247 % | 262 360 | 1 |

Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Vedtaket krever simpelt flertall.

Forslag til vedtak:

Alle takene skal rehabiliteres. Totale kostnader for legging av nytt takbelegg er estimert til kr 5.000.000 inkl. prosjektereserve. Styret gis fullmakt til å finansiere prosjektet ved å disponere midler fra vedlikeholdsfondet og ved behov lånefinansiere innenfor estimert total kostnad.

d) Forslag fra styret – Oppgradering av heisanlegg

Begrunnelse for forslaget:

Sameiet drifter fire store og fire små heiser. Hovedutfordringen med dagens heiser er at driftsmønsteret er uforutsigbart og kostnadsutvikling fremover fremstår som usikker. Det gjennomføres sikkerhetsmessige kontroller og heisene er i samsvar med gjeldende regler for drift. Opprinnelig ble heisene levert av Melbye Heisservice AS. Denne leverandøren er kjøpt opp av selskapet KONE Norge AS, som også utfører service på dagens heiser.

Heisene har en unik kombinasjon av komponenter som er skiftet over flere år. Det finnes følgelig ingen tilsvarende heiser andre steder. Hovedutfordringen er at komponentene i heissystemer er ute av produksjon eller har lang leveringstid, samt at det ved heisstans ofte er betydelige arbeidskostnader knyttet til å identifisere hvilke komponenter som skal byttes, samt hvilke komponenter som kan erstatte de som har gått ut av produksjon. Styret legger til grunn at det fortsatt må påregnes mye arbeidstid på feilsøk når feil oppstår, og at nivået på fremtidig kostnadsutvikling er høyst usikkert.

Basert på vedlikeholdskostnaden de siste to årene kan man sannsynligvis legge til grunn at den årlige kostnaden for videre drift av dagens heiser vil være omlag kr 550.000 pr år med et snitt på kr 68.750 pr heis. Heiskonsulenten AS har beregnet at kostnadsbildet vil kunne tilta som følge av ytterligere vedlikehold som pt ikke er utført på dagens heiser. Behovet forventes å oppstå i løpet av de neste 5 årene. Økt kostnad pr heis er anslått til kr 80-160.000 for justering av frekvens og i tillegg utskifting av wire ca kr 100.000. Dersom dette inntreffer i den neste fem års perioden vil de årlige vedlikeholdskostnadene kunne øke ytterligere med omlag kr 300-350.000 pr år.

Styrets vurdering:

Dagens heiser har etter styrets vurdering en ustabil drift og det er rimelig å forvente en markant økning av vedlikeholdskostnadene de neste årene. Det er imidlertid høyst usikkert når disse kostnadene vil inntreffe. For å sikre et godt tilbud til beboerne er det styrets vurdering at det er fornuftig å legge opp til en trinnsvis utskifting.

Datasimuleringer viser at det ved å øke hastigheten fra 1 m/s til 1,6 m/s på de nye store heisene vil man kun med bruk av én ny stor heis kunne få omlag samme kapasitet som dagens to heiser (liten og stor pr oppgang). Det er derimot heftet noe usikkerhet til om en slik hastighetsøkning også vil øke vedlikeholdsbehovet. Kostnaden for en slik hastighetsøkning utgjør også omlag 15-20 % av prisen på en ny heis. Det er derfor styrets vurdering at det vil være mer hensiktsmessig å erstatte både de små og de store heisene, og kun vurdere hastighetsøkning på den store heisen i A-B som har størst trafikkgrunnlag.

Styret vurderer at det er hensiktsmessig å inngå avtale med én etablert leverandør, som sikrer innfasing av nye moderne heiser og samtidig kan besørge drift av de eksisterende heisene frem til disse erstattes. Etter hvert som de store heisene utfases forventes det at enkelte brukbare komponenter fra de disse kan inngå som et reservedelslager for å sikre fortsatt drift av de små heisene. I dialogen med markedsaktørene har styret lagt opp til at det inngås avtale om fastpris som justeres med en årlig prisindeks.

Finansiering. Det beregnes at kostnaden per heis i et 10-års perspektiv vil være omlag kr 1.500.000, inkludert service og vedlikeholdskostnad. Basert på mottatte tilbud fra de største leverandørene er *anskaffelseskostnad*, inkludert bygningstekniske arbeider, beregnet til omlag kr 1.300.000 per heis. For utskifting av alle heisene (8 stk) utgjør dette en anskaffelseskostnad (ikke KPI regulert) på ca kr 10.400.000. Basert på mottatte tilbud vil det være naturlig å forvente en årlig prisøkning på omlag 2,5-3 % per år av tilbudt fastpris. Dette betyr at anskaffelseskostnaden for åtte heiser vil øke med omlag kr 280.000 pr år man utsetter utbedringen. I tillegg påløper dagens driftskostnader som forventes å være på omlag totalt kr 550.000 per år.

Styret vurderer at det er økonomisk lønnsomt for sameiet å skifte ut heisene fordi driftskostnadene ved nye heiser er vesentlig lavere enn dagens. I tillegg får man en mer forutsigbar drift av et nytt heisanlegg.

Det er i hovedsak to alternativer for finansiering av nytt heisanlegg som er vurdert av styret. Som følge av den lange levetiden er heisanlegget behandlet som en varig investering. Derfor legges det til grunn at man, uansett modell, anvender avsetning til vedlikeholdsfondet på omlag kr 1.000.000 pr år, og reduserer nedbetaling på låneavdrag per år på omlag kr 800.000. I tillegg vil man kunne legge til grunn innsparte driftskostnader pr heis

| År | Kostnad heis iht regnskap år | Gjennomsnitt siste 5 år | Akkumulert siste 6 år |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | |
| 2003 | 229 000 | | |
| 2004 | 160 000 | | |
| 2005 | 140 000 | | |
| 2006 | 235 000 | | |
| 2007 | 149 600 | 182 720 | |
| 2008 | 53 600 | 147 640 | |
| 2009 | 1 010 000 | 317 640 | |
| 2010 | 471 300 | 383 900 | |
| 2011 | 463 000 | 429 500 | |
| 2012 | 165 000 | 432 580 | |
| 2013 | 593 000 | 540 460 | 593 000 |
| 2014 | 284 000 | 395 260 | 877 000 |
| 2015 | 326 000 | 366 200 | 1 203 000 |
| 2016 | 427 000 | 359 000 | 1 630 000 |
| 2017 | 568 000 | 439 600 | 2 198 000 |
| 2018 | 532 000 | 427 400 | 2 730 000 |
| 550 000 Snitt siste 2 år | | | |
| Kilde: Obos Regnskap 2003 - til 2018 | | | |
| (konto 6606 drift/vedlikehold heiser) | | | |
| Tall i norske kroner | | | |

som grunnlag for finansiering av nytt heisanlegg. Dette beløpet avhenger av hvor mange heiser man skifter samtidig.

Alternativ 1 baserer seg på at man fra 2021 skifter ut heisen i A/B og deretter skifter heisene når det oppstår driftsstans og kostnadene for reparasjon er høye. Man får større handlingsrom til også å prioritere andre prosjekter og vil sannsynligvis legge mindre press på økonomien avhengig av utskiftingstakt. Denne modellen innebærer at man må være forberedt på lengre driftsstans da levering- og installasjonstid er om lag 25 uker.

Alternativ 2 baserer seg på at man skifter ut samtlige heiser over en 4 års periode. Styret forventer at denne planmessige utskiftingen vil skje i en raskere takt enn alternativ 1. Alternativ 2 krever at sameiet lånefinansierer den raskere utskiftingen. Fra 2021 innebærer dette alternativet at sameiet øker lånet tilsvarende én ekstra heisutskifting, dvs. kr 1.300.000. For de neste 3 årene vil lånebehovet øke med ytterligere kr 1.300.000 per år. På den andre siden vil driftskostnadene bli noe lavere og rentekostnadene ved låneopptaket bli høyere. Disse antas å om lag utligne hverandre gitt rentekostnad på 4 %. Installasjonstid er om lag 8 uker for 2 heiser.

I begge alternativene legges det opp til at felleskostnadene i utgangspunktet ikke økes, men at den planmessige utskiftingen (alternativ 2) legger større press på økonomien. Det må ses i sammenheng med at styret i et normalt år har om lag kr 1.000.000 til å prioritere blant ulike større driftsprosjekter. Når styret legger opp til å skifte heisene vil dette fortrenge andre driftsprosjekter i den perioden heisene skiftes. Styret vil imidlertid påpeke at framtidige vedlikeholdskostnader, rente og lånemuligheter for sameiet er usikre.

Dersom samlet kostnad blir kr 1.300.000 x 8 heiser = kr 10.400.000, utgjør dette per seksjon:

| Leilighetstype | Eierbrøk | Kroner pr seksjon | Antall seksjoner |
|---|----------|----------------------|---------------------|
| Type 4 - 8 etg (A-E) | 0,117 % | 12 128 | 50 |
| Type 4 - 4 etg (A-E) | 0,140 % | 14 554 | 50 |
| Type 1 - 1 etg (B-D) | 0,185 % | 19 204 | 30 |
| Type 3B - 7 etg (A-E) | 0,233 % | 24 257 | 50 |
| Type 3A - 3/4 etg (A-E) | 0,286 % | 29 714 | 50 |
| Type 2 - 1/2 etg (B-D) | 0,330 % | 34 364 | 30 |
| Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E) | 0,405 % | 42 146 | 100 |
| Oslo kommune/ Omsorgsbygg | 5,247 % | 545 709 | 1 |

Styret er av den oppfatning at vi må skifte ut heisene. Årsmøtet skal dermed ta stilling til hvilken utskiftingstakt heisene skal skiftes ut og ikke hvorvidt vi skal skifte ut heiser eller ikke. Styret er delt i synet på utskiftingstakt, men flertallet har stemt for forslag til vedtak «alternativ 1». Forslagene krever simpelt flertall.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Styret gis fullmakt til å skifte heiser etter behov med første utskifting av den store heisen i A/B i 2021. Deretter vurderes behovet ved å veie kostnadene ved reparasjon opp mot anskaffelseskostnaden. Anskaffelseskostnaden for heisene finansieres ved å benytte avsetning til vedlikeholdsfond, redusere nedbetaling på lån og eventuelt øke sameiets lån. Styret gis fullmakt til å lånefinansiere utskifting av maksimalt 4 heiser begrenset til kr 6.000.000.

Alternativ 2:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale for utskifting av samtlige heiser i perioden 2021 til 2025. Styret vil starte utskiftingen av heisene i A/B fra 2021. Anskaffelseskostnaden for heisene finansieres ved å benytte avsetning til vedlikeholdsfond, redusere nedbetaling på lån og øke sameiets lån. Styret gis fullmakt til å lånefinansiere utskifting av heiser samlet 6.000.000 kroner.

e) Lånefinansiering av vedlikeholdsarbeider

Avhengig av utfallet i de foregående sakene vil det være aktuelt for sameiet å lånefinansiere disse arbeidene. For å oppnå best mulig lånerenter i forbindelse med denne finansieringen fremmer styret et forslag om å benytte sameiets eiendeler som baktomt, utleieleilighet og sameiestua som sikkerhet.

Vedtaket krever kvalifisert flertall. (2/3-flertall)

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere plant i sameiet eiendeler i forbindelse med lånefinansiering.

f) Forslag fra styret – Kontrakt, TV- og internettleverandør

Begrunnelse for forslaget:

Sameiet inngikk ny avtale med Canal Digital 01.01.17. Avtalen inneholdt Canal Digital's tjeneste T-We, samt internettlinje med hastighet 30/30 mbps. Denne har i løpet av avtaleperioden blitt oppjustert til 50/50 mbps. Prisen ved avtaleinngåelse var kr. 277,- pr. seksjon pr. mnd. Denne økte til kr. 307,- per enhet i fra 2018, og avtalen driftes nå under merkenavnet Telenor (som eier Canal Digital). Avtalen løper t.o.m. 31.12.19.

Styrets vurdering:

Styret kommer fra høsten 2019 til å gå i forhandlinger med Telenor om betingelser for en evt. forlenget avtale, men ønsker samtidig å sammenlikne betingelser med konkurrerende tilbydere. I vurderingen av tilbud vil det bli vektlagt valgfrihet for den enkelte beboer med tanke på tv-tilbud og internett-tilbud. Enkelte beboere tenderer mot å ønske et godt tv-tilbud, men har begrenset behov for en kraftig internett-linje. Andre beboere tenderer mot å ha fokus på god internett-kapasitet og mindre interesse for et rikholdig tv-tilbud. For et fåtall beboere kan det være aktuelt å kun abonnere på en av delene. Styrets syn er at en avtale bør gjenspeile dette best mulig, og dermed åpne for at den enkelte beboer selv kan tilpasse tjenester og innhold etter eget behov.

I tillegg til valgfrihet vil faktorene pris og bindingstid være en viktig del av vurderingen. Styret ønsker å vurdere tilbud fra de 3-4 største tilbyderne i markedet.

Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Forslaget krever simpelt flertall.

Forslag til vedtak:

Det gis fullmakt til å reforhandle og inngå en forlenget avtale med Telenor eller ny avtale med annen tilbyder av tilsvarende tjenester.

g) Forslag fra styret – Terrasserehabilitering – endring av praksis

Begrunnelse for forslaget:

Ved utbedring av terrasser pålegger Sameiet seksjonseier vedlikehold av sin terrasse på grunnlag av lekkasje eller sannsynlighet for lekkasje. Av Sameiets 360 seksjoner har omlag 130 seksjoner fått utbedret membran på terrassen. I tillegg her 100 seksjoner med balkong fått lagt nytt epoxy-belegg. Totalt gjenstår det omlag 130 seksjoner som ikke har fått utbedret terrassene.

Styret har etter bestemmelsene i sameiets vedtekter et pålegg om å administrere utbedringer av terrasser. Bestemmelsen i vedtektene legger delvis vedlikeholdsansvaret på sameiet ved at styret kan pålegge utbedring og at det er sameiet ved styret som står for organiseringen av dette. Kostnadene skal like fullt deles etter nytte, som etter vedtektene utgjør 85 % på seksjonseier og 15 % på sameiet. Obos har i en juridisk vurdering bemerket at det er uvanlig med en slik kostnadsfordeling i et sameie.

I Sameiets gamle vedtekter, som ble opphevet 1. januar 2019 som følge av ny eierseksjonslov, fremgikk det følgende i vedtektene § 4b vedrørende vedlikeholdsplikten for terrassene:

«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».

Fordi Sameiet ved styret organiserer prosessen og inngår avtale med entreprenør, innebærer dette at seksjonseier ikke har anledning til å påvirke prosessen eller rette et selvstendig krav mot entreprenør når det oppstår feil eller mangler. Det er Sameiet som er nærmest til å bære risikoen dersom det skulle oppstå skader som følge av utbedringsarbeidene. Det vil fort føre til urimelige resultater dersom noen tilfeldige seksjonseiere må betale for ytterligere utbedringsarbeider fordi de opprinnelige arbeidene (som de har betalt sin del for), var mangelfull. Rettferdighetshensyn taler da for at disse tilfellene heller bør pulveriseres gjennom felleskostnadene.

Uavhengig av entreprenørens status vil sameiet ved styret stå ansvarlig for det utførte arbeidet. Basert på vurderinger fra Obos juridisk er det heller ikke tale om foreldelse i slike saker, men kun et spørsmål om hvem som er ansvarlig for utbedring og kostnader for dette. Utbedring av mangler knyttet til arbeidet entreprenøren har gjort, vil således ikke være et krav som foreldes.

Styrets vurdering:

Sameiet ved styret pålegger utbedring og står ansvarlig for arbeidet som er utført på den enkelte seksjonseiers terrasse. Som følge av at terrassene har vesentlige kortere levetid enn bygget vil de fleste terrasser måtte bli rehabilitert flere ganger i byggets levetid. Frekvensen på rehabiliteringen vil også være avhengig av hvor eksponert den enkelte seksjon er for bevegelser i bygget og værforhold.

For de terrassene som har vært rehabilitert i regi av Sameiet og det er utført rehabilitering etter pålegg vurderer styret at det er behov for å innføre en ny kostnadsmodell for terrasserehabilitering når det oppstår lekkasjer eller fare for lekkasjer. Styrets vurdering er at en ny modell for kostnadsdeling av terrasserehabiliteringen innføres for å tydeliggjøre at ansvaret for utbedringen påligger sameiet ved styret. Vurderingen er at Sameiet er ansvarlig for arbeidet som er utført og står ansvarlig for dette. Dette slik at når det oppstår behov for rehabilitering av allerede rehabiliterte terrasser skal kostnaden for legging av membran i sin helhet dekkes over felleskostnadene.

Styret forventer at andre gangs rehabilitering vil starte fra omlag 5 år. Om 5 år er ikke alle seksjoner med i ordningen, slik at det samlede rehabiliteringsantallet forventes å være 8 terrasser (kr 480.000) per år i perioden 5-10 år. Fra år 10 forventes alle å være med, slik at det langsiktige antall terrasser øker til 12 per år. Da vil imidlertid ikke sameiet måtte betale 15 % av første gangs rehabilitering, slik at netto kostnad tilsvarer omlag 10 terrasser (kr 600.000).

Konsekvensen av endringen kan illustreres på følgende måte:

Ny modell for terrasserehabilitering

kr 480 000 Økt kostnad fra år 2024

| Leilighetstype | Eierbrøk | Ca kroner pr seksjon pr mnd | Antall seksjoner | Kostnad pr seksjon per år |
|---|----------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Type 4 - 8 etg (A-E) | 0,117 % | 58 | 50 | 700 |
| Type 4 - 4 etg (A-E) | 0,140 % | 70 | 50 | 840 |
| Type 1 - 1 etg (B-D) | 0,185 % | 92 | 30 | 1 108 |
| Type 3B - 7 etg (A-E) | 0,233 % | 117 | 50 | 1 399 |
| Type 3A - 3/4 etg (A-E) | 0,286 % | 143 | 50 | 1 714 |
| Type 2 - 1/2 etg (B-D) | 0,330 % | 165 | 30 | 1 983 |
| Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E) | 0,405 % | 203 | 100 | 2 432 |
| Oslo kommune/ Omsorgsbygg | 5,247 % | 2 624 | 1 | 31 483 |

Ny modell for terrasserehabilitering

kr 600 000 Økt kostnad fra år 2024

| Leilighetstype | Eierbrøk | Ca kroner pr seksjon pr mnd | Antall seksjoner | Kostnad pr seksjon per år |
|---|----------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Type 4 - 8 etg (A-E) | 0,117 % | 58 | 50 | 700 |
| Type 4 - 4 etg (A-E) | 0,140 % | 70 | 50 | 840 |
| Type 1 - 1 etg (B-D) | 0,185 % | 92 | 30 | 1 108 |
| Type 3B - 7 etg (A-E) | 0,233 % | 117 | 50 | 1 399 |
| Type 3A - 3/4 etg (A-E) | 0,286 % | 143 | 50 | 1 714 |
| Type 2 - 1/2 etg (B-D) | 0,330 % | 165 | 30 | 1 983 |
| Type 5 - 4/5/6 etg og 8/9/10 etg (A-E) | 0,405 % | 203 | 100 | 2 432 |
| Oslo kommune/ Omsorgsbygg | 5,247 % | 2 624 | 1 | 31 483 |

For de seksjoner hvor det tidligere ikke er foretatt rehabilitering av terrasser, legger styret til grunn at seksjonseier fortsatt dekker 85 % av utbedringskostnadene og Sameiet dekker de øvrige 15 % av kostnadene.

Styret vurderer at legging av trelemmer bidrar til å øke levetiden på membranen og må således gjennomføres sammen med rehabiliteringen. Et løst slitebelegg sørger derfor for å redusere sameiets kostnader.

Styret står samlet bak forslaget til vedtak. Dersom styrets forslag til vedtak faller blir dagens §4 b (som angitt i bakgrunn over) overført til de nye vedtektene under § 5-2. Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 4b endres i sin helhet slik (ny nummerering som følge av revidering av de øvrige delene av vedtektene):

§ 5-2 - Sameiets særskilte vedlikeholdsregler Terrassene/balkongene i vestfasaden:

Utskifting av slitebelegg og membran.

- Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.
- For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85 % av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke resterende 15 %.
- For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).
- På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.
- Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen.

h) Forslag fra styret – Nye vedtekter og husordensregler

Begrunnelse for forslaget:

Stortinget vedtok en ny lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som trådte i kraft 1. januar 2018. Loven erstatter i sin helhet tidligere lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Sameiets vedtekter bygger på lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Av den nye

eierseksjonsloven § 67 (9) følger det at avtaler og bestemmelser, inkludert vedtekter som er i strid med den nye eierseksjonsloven automatisk vil opphøre senest 1. januar 2019.

Styrets vurdering:

Styret har foretatt en gjennomgang av vedtektene og sameiets øvrige bestemmelser for å sikre at disse er i samsvar med den nye loven. Dette har styret gjort med bistand fra Obos juridisk.

Forslag til nye vedtekter, se vedlegg 1

Forslag til nye husordensregler, se vedlegg 2

Styret står samlet bak forslagene til vedtak. Det stemmes enkeltvis over de to forslagene til vedtak. Vedtak 1 krever 2/3 flertall, vedtak 2 krever simpelt flertall. Dersom forslaget til vedtak 1 faller, vil sameiet stå uten gyldige vedtekter.

Forslag til vedtak:

Vedtak 1. Årsmøte godkjenner styrets forslag til nye vedtekter i samsvar med gjeldende lov om eierseksjon (2017).

Vedtak 2. Husordensregler: Årsmøte godkjenner styrets forslag til nye husordensregler i samsvar med nye vedtekter (2019).

8 Valg av tillitsvalgte

a) Orientering fra valgkomitéen

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

Styreleder:

Victoria Sparrman, Leil. 101 (2018-2019) – På valg

Styremedlemmer:

Lars Onstad, Leil. 188 (2017-2019) – På valg

Thomas Bjørnholm Leil. 76 (2017-2019) – På valg

Arnt Egil Andreassen, Leil. 294 (2018-2020) – Ikke på valg

Hilde Ståhlbrand, Leil. 380 (2018-2020) – Ikke på valg

Varamedlemmer:

Simen Gylseth Leil. 181 (2017-2019) – På valg

David Greenberg, Leil. 183 (2017-2019) – På valg

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

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

Valgkomiteens inntrykk er at dette styret har fungert godt.

Erfaringene med at tidligere styremedlem Simen Gylseth har gått inn i styret som varamedlem er gode.

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

b) Valgkomitéens innstilling

Styreleder:

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

Styremedlemmer:

Begge styremedlemmene som er på valg (Thomas Bjørnholm og Lars Onstad) tar gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling er at de velges.

Varamedlemmer:

Varamedlemmene Simen Gylseth og David Greenberg som begge er på valg tar også gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling er at de velges.

Resymé og innstilling

Hvis valgkomiteens innstilling blir godkjent blir styret som følger:

Styreleder:

Victoria Sparrman (2019-2020)

Styremedlemmer:

Arnt Egil Andreassen (2018-2020)

Hilde Ståhlbrand (2018-2020)

Thomas Bjørnholm (2019-2021)

Lars Onstad (2017 (2019-2021)

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2019-2021)

David Greenberg (2019-2021)

Valgkomiteen har bestått av:

Sunniva Jakhelln, Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe og Bjarne Th. Schmidt

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

c) Valg av valgkomité

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

Styrets innstilling til valgkomite:

Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe, Bjarne Th. Schmidt og Sunniva Jakhelln.

VEDLEGG 1 - Forslag til nye vedtekter

VEDTEKTER

for

Sameiet Grefsen Terrassehus, org. nr. 971 493 658

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 24. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter vedtatt 26.04.1984 sist revidert 30.04.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grefsen Terrassehus. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.02.1973.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 360 boligseksjoner og 53 næringsseksjoner på eiendommen med gnr. 75, bnr. 117 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 37.086 m². I tillegg skilte sameiet ut og regulerte til boligformål i 2014 gnr 75 bnr 1075 i Oslo kommune med et eiendomsareal på 18.863 m². Det totale arealet som sameiet har eiendomsrett over er 55.949 m².

(2) Seksjoneringsbegjæringen angir at den enkelte seksjon består av en hoveddel, og de fleste seksjoner har tilleggsdeler.

Hoveddelen består av:

- En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

For de seksjonene som har tilleggsdeler kan disse bestå av:

- Boder
- Parkeringsplasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens boareal, se nærmere detaljer i seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se forøvrig gjeldende husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Styret fastsetter enhetlig type ladestasjon/punkt og kompatibilitet med det etablerte ladesystemer.

4-2 Gjesteparkering

(1) I parkeringsanlegget er det anlagt parkeringsplasser for sameiets gjester, samt nord for blokk E. Parkering utover 4 døgn tillates ikke. Seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters overholdelse av bestemmelsen. Det er ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplasser for seksjonseiers kjøretøy, utover kortere varighet av inntil 1 døgn.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røykvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, markise, terrasse- og ytterdør til seksjon

Seksjonseiers særskilte vedlikeholdsregler

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.
- Utskifting av membran skal foretas i regi av sameiet (se pkt 5-2). 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. Seksjonseier kan ikke legge fast slitebelegg.

Dørklokke/ringetablå:

- Ved den enkelte seksjons inngangsparti skal sameiets enhetlige standard for skilt med leilighetsnummer, beboernavn og ringeknapp følges. Utskiftbare beboernavn, samt reservedeler kan bestilles fra styrekontoret. Det er ikke anledning til å sette opp annen type ringepanel/ringeknapp enn den angitte typen. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt.

Fargekoder for inngangsdør og markise

- Ved bytte av inngangsdør til den enkelte seksjon, plikter seksjonseier å holde denne i tråd med gjeldende fargekode. Det samme gjelder den enkelte seksjons markise.

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. Merknader 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, terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styrekontoret og servicetekniker.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets særskilte vedlikeholdsregler

Generelt

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører bygningens 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:
 - o Sameiet inngår kontrakt med entreprenør for formålet og er ansvarlig for gjennomføringen av rehabiliteringen med legging av membran.
 - o For seksjoner hvor det tidligere ikke har vært utført rehabilitering i regi av sameiet, skal seksjonseier svare for 85% av kostnadene ved rehabilitering av membran. Sameiet skal dekke de resterende 15%.
 - o For seksjoner hvor det tidligere har vært utført rehabilitering av sameiet, og det er gitt nytt pålegg om utbedring, skal utskifting av membran dekkes i sin helhet av Sameiet (jf pkt 6-2 (2)).
 - o På terrassene skal alle seksjoner ha løst slitebelegg for å redusere belastningen på underliggende membran. Valg av løst slitebelegg skal godkjennes av styret. Styret anbefaler trelemmer. Løst slitebelegg skal legges senest innen to uker etter ferdigstilling av membran. Legging av slitebelegg dekkes i sin helhet av seksjonseier.
 - o Sameiet bærer risiko for utført arbeider knyttet til rehabiliteringen av membran.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrasser- og ytterdører til sameiet. Med mindre dette er spesifisert under seksjonseiers/sameiets særlige vedlikeholdsplikt.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder montering av ladestasjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til strøm i den enkelte seksjon kreves inn sammen med felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon og ladestasjon på biloppstillingsplass. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før valgperioden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

(4) 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.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har innhentet fullmakter fra minst ti prosent av de stemmeberettigede, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
- behandle andre saker som er angitt i innkallingen
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha organisert forretningsførerdrift. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG 2 - Forslag til nye husordensregler

Husordensregler for sameiet Grefsen terrassehus

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 13.06.1974, 05.10.2014, 29.04.2015 og oppdatert senest på ordinært årsmøte 24.04.2019.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Vedtekter pålegger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor 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. Bestemmelser om stille tidspunkter.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiets seksjoner – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00.

Aktivitet som medfører banking, boring, pigging eller hamring må ikke påbegynnes før kl 07.00 og være avsluttet senest kl. 20.30 på hverdager. På lørdag må aktiviteten være avsluttet innen kl. 18.30. På helligdager og søndager er det ikke tillatt med denne type aktivitet.

All bruk av lydkilder skal til enhver tid være dempet slik at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man skal gjennomføre aktivitet som innebærer støy, skal nærmeste naboer underrettes om dette med et nabovarsel.

2. Ferdsel i fellesarealene.

Seksjonseier må til enhver tid utvise hensyn ovenfor sine naboer ved ferdsel i fellesarealer. Støyende aktivitet i fellesareal er ikke tillatt.

3. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealer innendørs og under tak utendørs. Seksjonseier har plikt til å rydde fellesarealer. Skader på vegger, vinduer belastes seksjonseier.

Av hensyn til brannsikkerhet, er det ikke tillatt å oppbevare barnevogner eller annet i korridorene. Fellesarealer, så som trappeoppganger, reposer, korridorer, lekeplasser, grøntanlegg m.m., må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene.

4. Instruks for bruk av søppelsjakt skal følges.

Søppelnedkast skal kun benyttes til vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket og etter Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall. Instruks for bruk av søppelsjakt må følges og sjakt skal være låst før man forlater søppelnedkastet. Næringsvirksomhet i sameiet kan ikke benytte søppelnedkastet, men må bestille eget søppelabonnement. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i søppelsjakten, så som flasker, glass, kartonger osv., skal kastes i returkontainere spesielt oppsatt for dette formålet.

5. Dyrehold i sameiet.

Det er tillatt å holde hund og/eller katt under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Lufting av hund må ikke foregå på lekeplassens områder. Det er båndtvang for alle hunder på hele sameiets eiendom, utendørs og innendørs. Hunde- og katteeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper i fellesarealer, og hundeeiere plikter å fjerne dette i uteområdet.

Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan hund/katt forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

6. Utlufting fra seksjon.

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri tilhørende den enkelte seksjon. I hver seksjon skal spalteventiler være åpne for å tilføre friskluft og sirkulasjon ved mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende lukt.

7. Vinduer i fellesareal.

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.

8. Sikkerhet i sameiet.

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget.

Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild og pyroteknisk materiell fra terrassene. Det er også forbud mot grilling med trekull og tennvæske på alle terrasser.

9. Sikkerhet i garasjeanlegget

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brennbart materiell i bod/garasjer.

10. Bruk av kjøretøy og garasje plass

Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i garasjeanlegget og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv. må unngås. Max hastighet er 15 km/t.. Egen garasje plass må holdes ren og ryddig. Bruk av gjesteparkering er innarbeidet i sameiets vedtekter.

11. Bruk av bodområdet.

Unødig opphold i bodarealer i kjeller er forbudt. Det må påsees at lysene er slukket og dørene låst når man forlater bodarealene.

12. Beplantning på terrassene

Trær og busker i terrassekassene skal beskjæres dersom høyden overstiger 60 cm over kanten på terrassekassen. Nålplanter som henger utenfor seksjonens terrassekasse skal beskjæres ved kanten på terrassekassen. Store planter (inntil 60 cm høyde) skal plasseres slik at disse ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andre seksjoners terrasser.

13. Bestemmelser ved rehabilitering av seksjon.

Seksjonseier er ved rehabilitering av sin seksjon ansvarlig for å gi nødvendig varsling til øvrige beboere i god før oppstart av arbeidene. Ved bruk av kraftige verktøy må det tas hensyn til øvrige beboere ved at arbeidet begrenses til bestemte tidspunkt midt på dagen og at det gis spesiell varsling om dette.

Under rehabilitering av seksjon er det ikke tillatt å benytte fellesarealer inn/ ute til lagring av materiell.

Seksjonseier er ansvarlig for å besørge tilstrekkelig tildekking av fellesarealer ved transport av rehabiliteringsavfall eller materiell, samt foreta rengjøring av tildekket området daglig. All tildekking av fellesareal skal fjernes daglig.

Seksjonseier er ansvarlig for alt personell som utfører arbeid for seksjonseier og plikter å informere disse om sameiets bestemmelser.

Seksjonseier er som tiltakshaver ansvarlig for enhver skade på fellesarealene som oppstår under rehabiliteringsperioden.

14. Forholdet til andre regler og instruksjoner

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. For fellesrom så som trimrom, vaskeri og sameiestua gjelder egne ordensregler.

15. Oppslagstavlene

Oppslagstavlene til hver oppgang skal benyttes av seksjonseier for informasjonsformål. Alle oppslag som henges opp utenfor tavlene i 1. etasje, vil bli fjernet. Oppslag på informasjonstavlene må fjernes etter rimelig tid.

16. Varsling

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til [servicetekniker](#) eller [styrekontoret](#). Beredskapsgruppen varsles utenfor arbeidstid.

VEDLEGG 3 - SLUTTRAPPORTER FRA PROSJEKTGRUPPENE

Sluttrapporter fra gruppene følger under.

Takprosjektet/nytt takbelegg – rapport fra prosjektgruppen

Prosjektgruppen som har fått i oppdrag å utrede over nevnte har bestått av:

Ine-Yasmin Harazi, Rolf Warløs og Bjarne Th.Schmidt

I tillegg har gruppen fått meget god bistand fra Jon Arild Sæther, spesielt i forbindelse med befaringene.

Historikk og tilbakeblikk

Da Grefsenkollveien 12 ble bygd på 70 tallet ble det bygget et oppforet tretak på betong med 15 cm mineralull (på betong) og lagt asfalt takbelegg.

I 1993 ble dette takbelegget fornyet med et PVC belegg (membran) og nye beslag (lagt på de gamle beslagene). Nåværende takbelegg har med andre ord «vart» i 25 år.

Det er begrenset tilgang på tegninger som viser selve trekonstruksjonenes dimensjoner, dette gjelder både taktro, sperrer mm (men det er tegninger som blant annet viser tykkelse på isolasjon mm).

Nåsituasjonen

For å få en best mulig faglig kvalifisert vurdering av takets (bærekonstruksjonens) og takbeleggets nåværende tilstand utarbeidet prosjektgruppen et spørreskjema og inviterte 4 av landets største og mest erfarne taktekkerfirma til befaring, samt den bedriften som har hatt ansvaret for vedlikehold av takbelegget (T. E. Tak).

Bedriftene er:

- Icopal Tak
- Hesselberg Tak
- Nortekk
- Tecta Tak
- T. E. Tak

Befaringene med påfølgende møter ble gjennomført i september og oktober i 2018.

Rapportene fra bedriftene med svar på våre spørsmål er sendt styrets leder.

Prosjektgruppens konklusjoner og innstilling

På basis av:

- tegningene som foreligger
- befaringene (tilsammen 6)
- synspunkter som fremkom på møtene og under befaringene og bedriftenes statusrapporter med svar på våre spørsmål har prosjektgruppen konkludert som følger:
 - 1) Gjenværende levetid på hovedtakene settes til 2 år forutsatt godt vedlikehold.
 - 2) Gjenværende levetid på takbelegget på mellombyggene antas å være noe lengre pga av mindre sollys, men på grunn av noe problemer ved kanter og sluk bør belegget skiftes samtidig med hovedtakene.
 - 3) Nåværende takkonstruksjon (bærekonstruksjon, taktro og isolasjon) har fungert som forutsatt, er fortsatt intakt (takket være god lufting og godt vedlikehold) og må ikke «tukles» med.
 - 4) Nytt takbelegg kan legges på nåværende takkonstruksjon og nåværende takbelegg (men dette må «strimles» først og belegges med filt).
 - 5) Nåværende takkonstruksjon kan sannsynligvis bære et solcelleanlegg, men dette bør utredes noe mere før det tas en endelig beslutning om anskaffelse og montering av solcelleanlegg. (Bedrifter som leverer og monterer solcelleanlegg vil «sikkert» kunne svare på dette).

Imidlertid:

Før man utreder taket nærmere med henblikk på solcelleanlegg må det fremlegges en økonomisk analyse som viser lønnsomheten av investeringen FORUTSATT at takets bæreevne er tilfredsstillende. Grunnen er enkel: investering i solcelleanlegg blir IKKE lønnsom hvis man må bygge nytt undertak. Prosjektgruppen ber om en rask tilbakemelding på dette. Hvis det kan

bli aktuelt med solcelleanlegg må det tas noe hensyn til dette ved legging av nytt takbelegg (f.eks. dobbelt belegg i rødt på adkomst gangveier).

- 6) Nåværende takkonstruksjon er verken dimensjonert for eller kan bære en terrasse. Evt. etablering av terrasser (felles eller private) betyr derfor at nåværende takkonstruksjon må brytes opp og erstattes med nye bærekonstruksjoner som må forankres i betong og tilpasses den gamle takkonstruksjonen. Dette gjelder både hovedtakene og takene over reposene. Mht evt etablering av fellesterrasse på repostaket opplyses at det på hver side av repostaket er ca 5m høye betongvegger og lite sollys (se forøvrig pkt 2). Prosjektgruppen bemerker at det sannsynligvis er lite attraktivt for sameiere å bruke en felles takterrasse som har mindre sollys enn egen terrasse. Uansett repostak eller hovedtak, kan det verken grilles eller røykes på terrassen pga brannfaren og støyproblemene fra terrassen skal heller ikke undervurderes. Dette gjelder både trinnlyd og støy.
I tillegg til det som er nevnt ovenfor tilkommer også betydelige kostnader i forbindelse med bygging av forsvarlig adkomst og forlengelse av ventilasjonskanaler, evt piper mm.
Sameiere med leiligheter i 9. og 10. etg som på tross av over nevnte ønsker å utrede private terrasser videre kan selvsagt gjøre det, men det må bli for «egen risiko og regning».
- 7) Det ligger ikke til denne gruppens mandat å prioritere sameiets forskjellige prosjekter, men basert på over nevnte og bruk av sameiets midler bør «takterrasseprosjektet» legges dødt! Vi foreslår at sameiet i stedet utreder «fornyelse» av private terrasser, blant annet med fjerning av blomsterkasser, noe som vil øke terrassenes areal betydelig.
- 8) Prosjektgruppens konklusjoner og innstillinger er enstemmig.
- 9) Mht videre arbeid har prosjektgruppen bedt om prisoverslag (ikke anbud) på nytt takbelegg (og beslag) slik at styret kan fremlegge et realistisk kostnadsoverslag på neste sameiermøte.

Oslo 01.11.2018

Ine-Yasmin Harazi, Rolf Warløs og Bjarne Th. Schmidt

Hovedpunkter i e-post fra Simen Gylseth (SG) 20. november 2018 (takterrasser):

SGs tanker om utfordringer knyttet til evt. private takterrasser på tak i 11. etg :

1. Byggesøknad – Blokkene er regulert med maks gesimshøyde +224,5 (som bygd). Byggesøknad vil kreve dispensasjonssøknad ved at det må bygges oppstikkende trapperom, heving kanaler/sjakter til ca + 126,5 + rekkverk + brannskiller til ca +125,5. Naboer som mister utsyn vil trolig protestere – og PBE kan vanskelig gi dispensasjon dersom ikke fordelene ut fra en samfunnsmessig betraktning er klart større enn ulempene. Jeg tviler på at man vil kunne få en byggemelding igjennom, spesielt for blokk A,B,C som har eksisterende bebyggelse rett bakenfor. Det vil pålegge betydelige kostnader før evt byggemelding – og svar vil med relativt stor sannsynlighet være negativt
2. Luftkanaler fra spillvannsledninger (kloakk) og vifter fra bad/kjøkken må trolig heves til ca. 2,5m over takflate for å unngå støy og luktplager for takterrasser. Det er likevel usikkert om løsning blir tilfredsstillende for takhageeierne.
3. Så lenge tak over 10 etasje er en sammenhengende tett betongflate, så er spredningsfare v takbrann ned til underliggende leiligheter liten. Dersom man etablerer trapper opp fra 10 etg og opp til tak brytes dette brannskille, og da må det trolig etableres nytt brannskille mellom hver enkelt takterrasse for at ikke brann skal kunne spre seg mellom leilighetene.
4. Det må trolig etableres en innvendig vindeltrapp fra gang/trapp og opp til takflaten, med tilhørende oppbygg. Hull i betongtak vil svekke takkonstruksjonen, og gi ekstra utfordringer både mhp. nedbøyning og evt vannintrenging. Forsterkning av takflate ved etablering av oppstikkende ribber/bjelker må forventes. Usikkert om det vil være mulig å oppnå gjeldende krav mhp, nedbøyning og styrke.

5. Når takene evt. blir oppholdsareal, så må det sikres sekundær rømningsvei. Dette vil kunne løses ved atkomstporter mot gesims på baksiden – men for blokk E blir trolig høyden opp for stor. Da må man kunne rømme mellom takterrassene og ned rømningstrapp i enden (må forlenges opp til tak i 11. etg.)
6. Evt utbygging av takterrasser krever helhetlig gjennomføring for hver enkelt blokk, med oppsetting av brannskillevegger, sikringsgjerd, heving kanaler + oppstikkende trapperom + ny isolasjon/takoppbygging. Hvis ikke alle leiligheter i 9/10 etg. ønsker å være med vil det være utfordrende for resterende å dekke kostnadene for de som ikke ønsker takterrasse.
7. Utbygging vil trolig medføre behov for justering av sameierbrøk / felleskostnader. Hvordan skal areal for en takterrasse regnes inn i sameierbrøken?
8. Ansvar for tett tak vil måtte overføres til den enkelte beboer/sameier i leilighet under. Utfordring mhp. ansvar for de leilighetene som ikke ønsker å være med på å kjøpe takhage.
9. Overvannshåndtering – byggemelding vil trolig kreve at takvann håndteres ihht VAV's nye krav mhp fordrøyning og lokal håndtering. Vil gi betydelige merkostnader, anslagsvis 100-200 000,- pr leilighet (underjordiske kassettsystemer ++)
10. Mer uklart grensesnitt mellom Sameiets ansvar og private seksjonseieres ansvar knyttet til bærekonstruksjon, tak, overvannshåndtering etc. F.eks hvis manglende rengjøring av taksluk medfører vannskader langt nedover i konstruksjonen (fra 8. etg. og nedover), vil privat forsikring dekke dette ?
11. Usikkert om sameiet i generalforsamling vil kunne godkjenne en slik løsning. Vil gi betydelig støy og ulemper i byggefase, noe økt fare for vanninntrenging + økt brannfare mhp griller på taket etc., + evt frykt for takhagefester som gir nattestøy ned til leiligheter + generell usikkerhet mhp. risikoelementer ved gjennomføring og fremtidig drift.

OBS – SB kan vanskelig se for seg at det er mulig å etablere trapp/stige opp fra brannbalkong i 10 etg og opp til en utkraget plattform i nivå med tak (11. etg), uten at dette ødelegger for rømningsvei mellom balkongene i 10. etg. I tillegg utfordring knyttet til sikkerhet + estetisk utseende. Jeg har derfor forutsatt etablering av en indre trapp.

Kostnader med gjennomføring av hull i tak, vindeltrapp opp fra 9. etg., oppbygg med dør, forlenging av kanaler og lufterør, forsterkning av takkonstruksjon, ny isolasjon og tetting, nye sluk på tak, brannskillevegger, sikringsarbeider rundt tak – nye skringsgjerder på tak, nye plattinger, evt beplantering/jord, brannsikringstiltak-rømningsvei, VA-tiltak mhp fordrøyning av overvann, prosjektering og byggemelding, justering/økning av sameierbrøk for de som bygger ut. Juridiske avtaler/tinglysning. SG har vanskelig for å ro at dette vil kunne komme på under 400 000,- pr tak. I tillegg kommer kostnad for å kjøpe bruksrettighet fra sameiet + å dekke kostnader som påløper seg for de seksjonene som evt. ikke ønsker å være med.

Etter hans syn er summen av usikkerhetsmomenter knyttet til godkjenning byggesøknad, tekniske løsninger, brannforhold, overvann, aksept på SGTs årsmøte, samt kostnader såpass store at SG ikke vil tilråde å gå videre med dette alternativet. Sjansen for å kunne få gjennom tiltaket er for liten.