



Årsmøte 2022

Sameiet Grefsen Terrassehus

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 4. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. april kl. 21:00 og lukker 4. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5487>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 27. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 27. april kl. 18:00 , Sameiestua.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Utfylt stemmeseddel leveres i en lukket konvolutt i postkasse 280, Grefsenkollveien 12 B/C fra og med onsdag 27.april 2022 kl. 21:00 til og med onsdag den 04.05.2022 kl. 21:00.

Stemmesedler levert utenfor dette tidsrommet, og/eller stemmer som også er levert elektronisk (dobbelstemmer), vil bli forkastet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport, årsregnskap og budsjett.
4. Fastsettelse av honorarer
5. Status betong, oppussing, dren og membranen i parkanlegget
6. Fullmakt - membranvurdering
7. Baktomta - kan og bør den realiseres?

8. MC-parkering i garasjeanlegget
9. Bildelingstjeneste i sameiet
10. Logging av nøkkelbrikker i sykkelboder og kjellerboder
11. Huse flyktninger i SGTs utleieleilighet
12. Beboerforslag - Automatiske døråpnere
13. Beboerforslag - Markisesaken
14. Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101
15. Beboerforslag - Ta demokratiet tilbake
16. Beboerforslag - Innhente anbud på forvaltning
17. Beboerforslag - Behov for å utrede alternative styring/administrative driftsmodeller i SGT
18. Valg av valgkomité
19. Valg av styre- og varamedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Foreslåtte protokollvitner: Victoria Sparrman (seksjon 101) og David Greenberg (seksjon 183) er valgt.

Forslag til vedtak

Victoria Sparrman (seksjon 101) og David Greenberg (seksjon 183) er valgt.

Sak 3

Årsrapport, årsregnskap og budsjett.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Budsjett for 2022 godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Budsjett for 2022 godkjennes.

Vedlegg

1. 5480 - årsrapport, regnskap 2021 med budsjett.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 485000,-.

Beløpet inkluderer normal godtgjørelse for 10,5 mnd hvor forkortelsen skyldes utsatt årsmøte 2021, kr 374 000,-. Beløpet inkluderer videre et samlet tillegg på kr 111 000,- pga. ekstra belastning på styremedlemmer i forbindelse med arbeidskrevende saker i perioden, spesielt pågående rehabiliteringsarbeid.

Dette er i hovedsak knyttet til møtevirksomhet, oppfølging av eksterne ressurser og rådgivning - utført i styremedlemmenes ordinære arbeidstid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 485.000,-

Sak 5

Status betong, oppussing, dren og membranen i parkanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en orienteringssak.

Vennligst klikk vedleggene:

SAK 5 Vedlegg 1 - Status betong.pdf

SAK 5 Vedlegg 2 - Detaljert prognose.pdf

SAK 5 Vedlegg 3 - Status oppussing.pdf

SAK 5 Vedlegg 4 - Delovertakelse B2.pd

Dersom du leser innkallingen på papir eller i pdf-format, finnes disse vedleggene limt inn på side 40-57.

Forslag til vedtak

Dette er en orienteringssak

Vedlegg

2. SAK 5 Vedlegg 1 - Status betong.pdf
 3. SAK 5 Vedlegg 2 - Detaljert prognose.pdf
 4. SAK 5 Vedlegg 3 - Status oppussing.pdf
 5. SAK 5 Vedlegg 4 - Delovertakelse B2.pdf
-

Sak 6

Fullmakt - membranvurdering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om fullmakt til å beslutte hva som bør gjøres med membranen i parkanlegget hvis merkostnadene for stempling av søylene i garasjen blir vesentlig høyere enn prognosert.

Ref. sak 5:

"Styret har besluttet å rehabilitere membranen ved å utføre dreneringstiltak til 1 million kroner. Prognosen er basert på dette tiltaket. Merk at dette medfører at SGT tar en risiko på at membranen er tett. Dette kan ha konsekvenser for garantien på f.eks. malingsarbeidet som gjøres i taket i parkeringen under. En del av trærne langs Kjells Aveny må felles for å utføre dette tiltaket. NB! Da innkallingen ble ferdigstilt manglet Millab og styret en bekreftelse fra statiker at ønsket metode for støtte (stempling) av søyler under parkanlegget er forsvarlig og tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsbestemmelser. "

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å beslutte hva som gjøres med parkanlegget. Styrets holdning er:

1. Dersom det er mulig å rehabilitere søylene uten vesentlige kostnader til avstempling, skal parkanlegget ikke fornyes.

2. Dersom det i løpet av prosjektet viser seg at utbedringsomfanget på søylene blir svært stort, slik at komplisert avstempling blir nødvendig på et flertall av søylene, skal parkanlegget fornyes.

Styret må veie økte stemplingskostnader opp mot prisen for fornyelse av parkanlegget som er estimert til om lag 12,25 mill kr.

Dersom forslaget faller må det kalles inn til et ekstraordinært sameiemøte hvor saken blir behandlet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt av årsmøtet til å beslutte hva som skal gjøres med parkanlegget hvis kostnader til avstempling blir vesentlig høyere enn prognosen

Sak 7

Baktomta - kan og bør den realiseres?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kort om baktomta:

SGT eier eiendommen gnr. 75/Bnr 1075, som her i sameiet benevnes som baktomta.

Denne tomten har tilhørt sameiet siden etableringen i 1973. Den ble skilt ut og regulert til boligformål i 2014. Den har et areal på 18.862 kvadratmeter.

Reguleringen fra 2014 knytter en eventuell etablering av en boligblokk til å ligge tilbaketrunket fra blokka, plassert inntil Grefsenkollveien. Kjøreadkomst vil også være fra Grefsenkollveien.

Det har siden 2014 vært flere interessenter som har meldt seg.

Bakgrunn:

Salg av baktomta har flere ganger vært til behandling på sameiermøte, initiert av innsendte forslag fra seksjonseiere. Ingen av disse har gitt flertall (2/3) for salg.

I den senere tid har flere tatt til orde for å ta en ny vurdering av spørsmålet om et eventuelt salg.

Bakteppet er flere forhold knyttet til økonomi: Den pågående betongrehabiliteringen (frem til 2024) er en stor økonomisk byrde, med et betydelig låneopptak som allerede har ført til økning av fellesutgiftene.

Det er også en forventning om økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer (stikkord: eventuell ny membran under parkanlegget, drenering på baksiden langs hele blokka, vedlikehold av ventilasjonsanlegg, rengjøring/maling av øst- og vestfasaden m.m.)

Det er også naturlig å legge til grunn et vedvarende høyere nivå på strømkostnadene for den enkelte seksjonseier i årene fremover.

Det har det siste året kommet bud på 170 millioner på baktomta. Boligmegler har anslått høyere summer hvis tomten aktivt legges ut for salg. Men alt dette er beheftet med betydelig usikkerhet.

SGT vil i 2023 ha en samlet gjeldsbyrde på 80-90 mill, i tillegg til at sameiet altså må påregne flere vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

Sameiet er likevel i en unik situasjon som gir oss mulighet til å vedlikeholde og oppgradere bygningsmassen og uteområdet i årene som kommer - uten at fellesutgiftene økes nevneverdig.

Det understrekes at styret ikke har noe synspunkter på dette nå. Styret ønsker kun å utrede saken og presentere dette for sameierne.

Følgende temaer kan være del av en slik utredning:

- Skal en eventuell salgssum brukes til sletting av gjeld, gå inn i et vedlikeholdsfond eller skal den tilfalle den enkelte sameier (etter sameiebrøk/botid m.m.) gjennom en engangsutbetaling?
- Skattemessige forhold ved ulike alternativer
- Hvilke servitutter bør inkluderes ved en realisering? Skal f. eks. tennisbanene fortsatt tilhøre SGT, eller inngå som del av et eventuelt salg?
- Innhente flere takster

Forslag til vedtak

Styret skal til neste ordinære sameiermøte utrede hvordan et eventuelt fremtidig salg av baktomta kan gjøres, med en kostnadsramme på inntil kr. 125.000

MC-parkering i garasjeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag parkeres mopeder og motorsykler langs veggene ved bomberom sør og bomberom nord. Dette er ikke en optimal løsning, da det berører de private biloppstillingsplassene like ved. I tillegg er det til hinder for adkomst til elektrisk fordelingsskap ved bomberom nord.

I forbindelse med oppussingen av garasjeanlegget har det dukket opp spørsmål om hvorvidt det burde settes av en dedikert plass til å etablere en egen arealeffektiv mc-parkering for beboere og gjester. F.eks. på gjesteparkeringen.

Sameier og motorsyklist David Greenberg (seksjon 183) har sagt seg villig til å lede arbeid med å utarbeide et forslag til løsning, som vil bli presentert for endelig godkjenning på årsmøtet i 2023.

Styrets innstilling

Selv om det kun er et begrenset antall sameiere som har behov for mc-parkering, mener styret at sameiet som helhet vil være tjent med en løsning der parkering av motorsykler og mopeder samles på et begrenset område. På den måten unngår man at det parkeres langs bomberommene. Besøkende motorsyklister legger ofte beslag på en hel gjesteplass. En dedikert løsning vil også kunne bidra til å redusere dette problemet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sameier David Greenberg i oppdrag å - på vegne av styret - utarbeide forslag til løsning for mc-parkering i sameiet. Løsningen presenteres for endelig godkjenning på årsmøtet i 2023.

Bildelingstjeneste i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bildeling er spådd å bli framtidens måte å eie bil på, for svært mange. Spesielt blant yngre generasjoner blir det mindre og mindre vanlig å eie egen bil, og heller benytte seg av delingstjenester. Men bildeling kan også være attraktivt for andre brukergrupper. Eksempelvis kan det være praktisk å ha tilgang til varebil fra tid til annen, selv om man eier sin egen bil.

Også i et miljøperspektiv anses bildeling å være gunstig, da én enkelt delingsbil kan erstatte opp mot 15 private biler.

Styret har vært i dialog med flere bildelingstjenester, som f.eks. Otto, Hyre og Bilkollektivet. Samtlige tilbydere har uttrykt seg positivt til å utplassere biler i sameiet.

For sameiets del innebærer løsningen vanligvis ingen vesentlige forpliktelser utover å reservere 2-3 biloppstillingsplasser på gjesteparkeringen, samt å gi tilbyder tilgang til å koble seg på infrastrukturen for elbil-lading. Enkelte av tilbyderne tilbyr sågar å betale for leie av p-plassen, noe som kan innebære noen - riktignok beskjedne - inntekter til sameiet.

Tilbyder står ansvarlig for alle kostnader knyttet til strøm, drift og vedlikehold av tjenesten. Avtalene som har blitt skissert innehar en gjensidig rett til å si opp tjenesten med 1-2 mnd frist, dersom man skulle komme til at løsningen ikke fungerer som ønsket.

Timepris for leie av bil spenner fra kr. 85 (liten bil) til kr. 175 (stor varebil), mens døgnpriser for tilsvarende biler spenner kr 495,- til 850,-.

Biler kan reserveres og låses opp via mobilapp.

For mere info og eksempler besøk:

<https://www.otto.no>

<https://www.hyre.no>

<https://bilkollektivet.no/>

Klikk vedleggene [priseksempler_1.jpg](#) og [priseksempler_2.jpg](#) for å se priser. Dersom du leser innkallingen på papir eller i pdf-format, finnes disse vedleggene limt inn på side 58-59.

Styrets innstilling

Styret anser at en bildelingstjeneste vil være et positivt tilskudd til sameiets mange fasiliteter, og tror at et slikt tilbud vil fremstå som attraktivt både for eksisterende beboere, og boligkjøpere som vurderer kjøp i sameiet.

At ordningen ikke innebærer reelle kostnader for sameiet, utover å stille strøm og gjesteparkeringsplasser til rådighet, og at den kan sies opp med kort varsel - gjør at styret anser tiltaket som både attraktivt og risikofritt for sameiet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å disponere 2-3 gjesteplasser til et prøveprosjekt for bildeling med nærmere utvalgt tilbyder. Prosjektet skal ikke iverksettes før betongrehabilitering og oppussing av garasje er ferdigstilt våren 2023, og gjesteparkeringen er tilbake i normal bruk. Kostnader til tiltaket dekkes av tilbyder.

Vedlegg

6. priseksempler_1.jpg

7. priseksempler_2.jpg

Sak 10

Logging av nøkkelbrikker i sykkelboder og kjellerboder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i perioder vært plaget med sykkeltyverier og innbrudd i kjellerboder. Ved flere anledninger har tyveriene og innbruddene skjedd uten at hovedinngangsdørene til de aktuelle bodområdene har vært brutt opp. Dette kan tyde på at gjerningspersonene har tilgang til nøkkelbrikker.

Sameiets elektroniske nøkkelsystem innehar mulighet for loggføring av aktivitetsdata. På årsmøtet i 2014 ble det besluttet at denne funksjonen - av hensyn til personvern - skulle være slått av og at slik loggføring ikke kan innføres uten samtykke fra årsmøtet.

I lys av de periodevis hyppige innbruddene anser styret det som betimelig at spørsmålet om loggføring tas opp til ny vurdering.

Styrets innstilling

I lys av alle innbruddene som har funnet sted, erkjenner styret at det kan ha en preventiv effekt å innføre loggføring av nøkkelaktivitet i bodområdene - samtidig som at det informeres om tiltaket via oppslag ved dørene. Tiltaket vil med sannsynlighet gjøre det mindre attraktivt å låse seg inn og gjøre innbrudd. Både fordi man vet at man kan bli registrert - og fordi det vil være mulig å deaktivere nøkkelbrikkene som misbrukes til slik aktivitet.

Et aspekt ved spørsmålet berører personvernet. Styret mener at å begrense loggføringen til kun kjellerboder - som de fleste bruker sjeldent - og sykkelboder, vil være mindre inngripende enn om loggføringen hadde skjedd på hovedinngangene, som beboere bruker daglig.

Styret har ingen sterke synspunkter i saken, og ber årsmøtet ta stilling til om slik loggføring bør aktiveres.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å aktivere logging av nøkkelbrikke-aktivitet. Loggføringen begrenses til kjellerboder og sykkelboder. Logg kan kun hentes ut av servicetekniker, og kun i tilfeller der det er mistanke om at nøkkelbrikker har vært misbrukt til kriminalitet. Tiltaket meldes inn til Datatilsynet.

Sak 11

Huse flyktninger i SGTs utleieleilighet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Krigen i Ukraina har utløst den største humanitære katastrofen siden andre verdenskrig. I begynnelsen av april er det omtrent fire millioner mennesker på flukt fra krigen i Ukraina. Alle kommuner i Norge kartlegger og hvor mange flyktninger man kan huse. På Oslo kommunes sider kan man registrere seg hvis man har ledig rom eller bolig som kommunen kan leie ut til flyktninger.

(<https://www.oslo.kommune.no/flyktninger-og-inkludering/bosetting-av-flyktninger/>)

Styrets innstilling

Styret vurderer at utleieleiligheten i SGT kan tjene et slik formål. Vi tenker at den kan huse en liten familie en begrenset periode og på den måten bidra til hjelpe folk i en vanskelig situasjon.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til registrere utleieleiligheten i SGT på Oslo kommunes sider med tanke på huse flyktninger i en begrenset periode. Leiligheten registreres som tilgjengelig etter siste booking av leiligheten høsten 2022. Hvis forslaget får flertall vil bookingen av leiligheten stenges.

Sak 12

Beboerforslag - Automatiske døråpnere

Forslag fremmet av:

Kari Anne Sølvernes - seksjon 203

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har elektroniske nøkler på alle inngangsdører og dette legger til rette for enkel montering av automatiske døråpnere. Det ideelle ville være om dørene åpner seg ved at vi låser opp døren og har en bryter når vi går ut.

I sameiet bor det folk i alle aldre med ulike behov. Noen har barnevogn, noen har rullator eller krykker, andre har dårlig kraft, men alle har vi bæreposer og ofte hendene fulle når vi kommer hjem. En automatisk døråpner vil gjøre hverdagen enklere for alle, og slitasjen på dørene vil kunne reduseres. I tillegg vil det redusere smitterisikoen ved at vi reduserer antall punkter som mange tar på.

Kostnaden til dette tiltaket, vil være svært lavt sett opp mot nytten for den enkelte.

Styrets innstilling

Forslaget ble opprinnelig fremmet ifm ordinære årsmøtet i 2021. Styret var allerede i gang med å utarbeide et liknende forslag da forslagsstillers forslag ble mottatt. Styrets flertall støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret sørger for å montere automatiske døråpnere på alle inngangsdører i sameiet.
Anslått kostnad kr. 200-250.000

Sak 13

Beboerforslag - Markisesaken

Forslag fremmet av:

Gunhild Børtnes Ullestad - seksjon 407

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Markisene i sameiet er blitt diskutert i mange år. "Markisepolitiet" for ca 20 år siden hengte seg opp i bagateller, oppnådde lite og ble upopulært. Det kunne ikke vise

til husordensregel for markiser. Dermed hadde det ingen myndighet til å kreve kondemnabile markiser fjernet."

Fortsatt er det ingen husordensregel med kriterier for presentable/ upresentable markiser.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret oppretter en husordensregel som innebærer at styret kan kreve at sameier fjerner en markise (duk og/eller stativ) som er til betydelig sjenanse for naboer og bofellesskapet.

Sak 14

Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101

Forslag fremmet av:

Victoria Sparrman - seksjon 101

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseier 101 ønsker å sette inn et vindu på nordveggen i sin stue. I forkant av en slik utredning vil seksjonseier forsikre seg om at sameiet ikke vil motsette seg en slik endring av fasaden, dersom det ikke finnes bygningstekniske årsaker til at dette ikke bør gjennomføres eller at det eksisterer innvendinger fra naboer eller plan- og bygningsetaten.

Klikk vedleggene uten_vindu.jpg og med_vindu.jpg for bilder av aktuell fasde. Dersom du leser innkallingen på papir eller i pdf-format, finnes disse vedleggene limt inn på side 60 og 61.

Styrets innstilling

Styret er i utg pkt positive til forslaget, men kan ikke se at årets årsmøte skal kunne forskuttere et endelig vedtak som skal fattes på neste årsmøte.

Vi tror at det vil være vanskelig å få godkjenning for en løsning for kun seksjon 101, uten at det er en helhetlig løsning for fasaden som helhet. Dvs. at også de underliggende leilighetene får en tilsvarende løsning. Vi oppfordrer derfor forslagsstiller til å gå i dialog med de øvrige naboene i endeleilighet. Dette vil også bidra til å fordele kostnadene ved utredningen.

Styret fremmer derfor alternativt forslag (forslag nr 2).

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101
- Mot Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagsstiller: Seksjonseier får tillatelse til å utrede innsetting av vindu/vinduer på nordvegg. Kostnader knyttet til utredning bæres av seksjonseier. Planskisser og bygningstekniske vurderinger må foreligge innen neste årsmøte før montering finner sted. Dersom utredningen ikke viser bygningstekniske eller nabomessige hindringer for å innsette vinduer på nordveggen, vil sameiet på neste årsmøte vedta nødvendig fasadeendring og gi seksjonseier tillatelse til å sette inn vinduer på nordveggen. Vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer som settes inn på nordveggen bæres av seksjonseier, tilsvarende avtale om piper. Estetisk utforming må følge sameiets øvrige regler for vinduer.
2. Styrets forslag: Årsmøtet stiller seg positive til å utrede innsetting av vindu/vinduer på nordvegg, såfremt kostnader knyttet til utredning bæres av seksjonseier. Vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer som settes inn på nordveggen bæres av seksjonseier, tilsvarende avtale om piper. Estetisk utforming må følge sameiets øvrige regler for vinduer. Planskisser og bygningstekniske vurderinger må forelegges og vedtas i et årsmøte før tiltaket eventuelt iverksettes.

Vedlegg

8. uten_vindu.jpg

9. med_vindu.jpg

Sak 15

Beboerforslag - Ta demokratiet tilbake

Forslag fremmet av:

Per Eric Ståhlbrand - seksjon 378

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelsen er at systemet tilfredsstillende ikke de demokratiske krav en må stille til systemet.

Slik det er blitt benyttet ved forrige Sameiermøte registrerer en hvordan det skjer en maktfordeling fra Sameiermøtet og til styret. Resultatet er at Sameiermøtet ikke lenger blir Sameiets øverste organ og slik det er praktisert overtar styret som øverste organ.

Selv protokollen manipuleres med henvisning av at presentasjonen kobles til Vibbo.

Styrets innstilling

Styret tolker det som at forslagsstiller mener at Vibbo ikke tilfredsstiller demokratiske krav, uten at dette utdypes eller begrunnes ytterligere.

Styret anser tvert imot at muligheten til å stemme digitalt har styrket sameie-demokratiet kraftig. Med digital avstemming har sameiere som tidligere ikke hadde mulighet til, eller ikke ønsket å delta på de fysiske årsmøtene, nå fått mulighet til å avgi stemme – på lik linje med sameiere som møter opp fysisk. Dette har ført til en formidabel økning i stemmegivningen, noe man må anta at også gir mere representative stemmeresultater.

Det siste «hel-fysiske» årsmøtet ble avholdt i 2019, med 61 oppmøtte + 9 fullmakter. Da sameiet året etter tok i bruk digital avstemming, avla hele 284 sameiere sin stemme. Det er mer enn en 4-dobling i oppslutningen. I årsmøtet i 2021 ble det avgitt 194 stemmer, og på det ekstraordinære årsmøtet i januar ble det avgitt 234 stemmer.

På bakgrunn av dette er styrets syn at digital avstemming er en mere demokratisk årsmøte-form enn den tradisjonelle, og en løsning som har kommet for å bli. Følgelig støttes **ikke** forslaget fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Vibbo skal ikke benyttes til avvikling av årsmøter i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Sak 16

Beboerforslag - Innhente anbud på forvaltning

Forslag fremmet av:

Per Eric Ståhlbrand - seksjon 378

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelsen er at Obos har nå hatt forvaltningen av Sameiet i svært mange år og økningen av kostnaden for Sameiet har årevis blitt forhøyet litt over den generelle prisstigningen. Det er derfor på tide å sjekke ut om de er konkurransedyktige i forhold til det vi betaler.

Dessuten har OBOS utnyttet oss som kunde.

Styrets innstilling

OBOS forvaltning er styrets viktigste rådgiver og støttespiller, og styret er godt fornøyd med både servicenivået og tjenestene som leveres.

Styret har hatt og har et godt samarbeid med OBOS, og anser under ingen omstendighet bytte av forretningsfører som en oppgave som bør prioriteres mens sameiet står midt i store og omfattende vedlikeholdsprosjekter. Vedlikeholdet er forøvrig finansiert gjennom lån i OBOS-banken.

Det medfører ikke riktighet at kostnadsøkningen knyttet til bruk av OBOS er større enn den generelle prisstigningen. Ihvertfall ikke de siste årene.

Det bør også nevnes at OBOS i februar 2020 ga sameiet kr. 180.000,- i støtte til nye lekeapparater, gjennom miljøfondet "OBOS Gir tilbake". En betingelse for tilskuddet er at sameiet beholder OBOS som forretningsfører i 5 år. Dersom bytte av forretningsfører skjer før 5 år har gått, må midlene betales tilbake. En evt. mindre besparelse i bytte av forretningsfører vil høyst sannsynlig bli oppspist av dette forholdet alene.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes om å innhente tilbud på forvaltning av Sameiet Grefsen terrassehus.

Sak 17

Beboerforslag - Behov for å utrede alternative styring/administrative driftsmodeller i SGT

Forslag fremmet av:

Nina Sundqvist - seksjon 186

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Til årsmøtet i 2012 fremmet daværende valgkomite et forslag om å utrede alternative styring og administrative driftsmodeller for SGT. Bakgrunnen var at det ble stadig vanskeligere og vanskeligere å rekruttere styremedlemmer og i særdeleshet styreleder kandidater. Å påta seg tillitsverv har utviklet seg til å ta mye tid etter hvert som vedlikeholdsbehovet i sameiet er økende. I tillegg opplevde valgkomiteen allerede da i likhet med samfunnet forøvrig, at stadig færre er innstilt på å gjøre en innsats for fellesskapet med ulik begrunnelse. Daværende valgkomite tvilte på at situasjonsbeskrivelsen ville endre seg.

Forslaget fikk årsmøtets støtte i 2012, men det daværende styret ønsket ikke å følge arbeidsgruppens innstilling da saken ble fremmet som sak i årsmøtet 2013. Minimale endringer ble vedtatt.

Økonomi

I dag bruker SGT ca 1,3 mill kr årlig til å styre/drifte sameiet (styrehonorar, forretningsfører og administrativ leder). Dette er relativt mye penger. Med stadig færre som ønsker å bruke fritiden sin på styrearbeid, må vi anta at kostnadene vil øke. Det er også et faktum at en stor del av oppfølgingsoppgavene til styremedlemmer foregår på dagtid: møter/telefoner med offentlige instanser, møter/telefoner med entreprenører, håndverkere og tilbydere etc. Dette krever at en har en velvillig arbeidsgiver eller at sameiet i større grad må dekke tapte arbeidsfortjeneste eller kjøp av konsulenttjenester.

Alternative løsninger

Tiden er mer enn moden for at årsmøtet i SGT begynner å vurdere reelle styrings/administrative driftsmodeller for SGT, eksempelvis:

- a) å ansette en daglig leder av SGT som avlaster i større grad og rapporterer til styret
- b) å få en profesjonell styreleder
- c) evt andre løsninger

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

Styrets innstilling

Sameiet har allerede en erfaren administrativ leder, Ulf Deinoff, som er ansatt for å avlaste styret. Hans stillingsbrøk er i utg. pkt. 50%, men med fleksibilitet til å oppjustere brøken etter behov, i perioder med større arbeidsbelastning. Dette har bl.a. blitt gjort ifm. betongrehabiliteringen.

Det er allerede innenfor styrets mandat å ansette driftsledere, funksjonærer og andre ansatte, dersom det skulle være behov for dette. Ref. vedtektene pkt. 8-4, (4). Det er styret som til enhver tid er best i stand til å vurdere arbeidsmengden og behovet for avlastning, og på bakgrunn av dette, gjøre en vurdering av ansettelsesforhold og stillingsprosent. Vi kan ikke se at det skal være behov for en egen arbeidsgruppe som skal gjøre disse vurderingene på styrets vegne.

Når det gjelder spørsmålet om ekstern styreleder, så er styret kjent med at dette er en løsning enkelte sameier og borettslag tyr til i tilfeller hvor man ikke klarer å rekruttere blant egne beboere. Styret opplever imidlertid at det er stor vilje blant sameiere i SGT

til å engasjere seg i styrearbeidet. Dette bekreftes også av valgkomitéen, som melder om godt rekrutteringsgrunnlag. Styret erfarer at mange ønsker å bidra, og at enda flere kunne tenke seg å bidra hadde det ikke vært for det, ofte konfronterende, ordskiftet man har sett - spesielt i sosiale medier - de siste årene. Får man bukt med dette problemet, vil det sannsynligvis være enda flere sameiere som er villige til å ta på seg verv i årene som kommer.

Sameiet har allerede en godt kvalifisert valgkomité som har som mandat å fremsette forslag til styresammensetning, herunder vurdering av behov for ekstern styreleder.

Valgkomiteen skriver i sin innstilling til årsmøtet 2022 at den i år har jobbet med denne problemstillingen.

Komiteen har foreløpig landet på at en ekstern styreleder ikke er riktig løsning på det nåværende tidspunkt, bl.a. på grunn av det store rehabiliteringsprosjektet som pågår og som både dagens styreleder og styremedlemmer er dypt involvert i.

Valgkomiteen skriver derfor at den vil jobbe videre med å utrede spørsmål om ekstern styreleder.

Styret mener valgkomiteen er riktig fora for å utrede dette spørsmålet, herunder å vurdere fordeler og ulemper ved en eventuell endring fra dagens ordning.

Å nedsette en egen arbeidsgruppe for samme formål, anses derfor som overflødig.

En slik gruppe vil også vil fort kunne trække i valgkomiteens bed.

Styrets flertall støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en arbeidsgruppe som får i mandat til å utrede fordeler og ulemper med alternative styrings-/administrative driftsmodeller for SGT opp mot dagens løsning. Arbeidsgruppen skal levere sin innstilling til styret innen 1.november 2022, og i samarbeid med styret vurdere videre framdrift for å demokratisk involvere sameierne.- Forslag til medlemmer av arbeidsgruppen: Reidar Skjøthaug (tidligere styreleder), Leif Peter Hofseth (tidligere styremedlem), Nina Sundqvist (tidligere leder av valgkomiteen)

Valg av valgkomité

Valgkomitéen har det siste året bestått av 3 personer:

Simen Gylterud Owe
Ine-Yasmin Harazi
Bjarne Thorleif Schmidt

Samtlige medlemmer ble i 2021 valgt inn for 2 år.

Schmidt og Harazi har varslet styret om at de ønsker å fratre sine verv, midtveis i perioden.

Styret takker begge for deres innsats i valgkomiteen.

Innstilling

For å erstatte Harazi og Schmidt, innstiller styret kandidatene Annette Sund og Simen Gylseth.

Annette er seniorrådgiver på Politihøgskolen i Oslo, og har bodd i sameiet i 2 år.

Simen er landskapsarkitekt og har bodd i sameiet siden 1995. Han har tidligere sittet i styret i sameiet, både som styremedlem og varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Annette Sund
Annette er seniorrådgiver på Politihøgskolen i Oslo og har bodd i sameiet i to år.
 - Simen Gylseth
Simen er landskapsarkitekt og har bodd i sameiet siden 1995. Han har tidligere sittet i styret i sameiet, både som styremedlem og varamedlem.
-

Valg av styre- og varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har bestått av Simen Gylterud Owe, Bjarne Smith og Ine-Yasmin Harazi.

Bjarne Smith valgte imidlertid å trekke seg fra valgkomitéen tirsdag 29. mars.

1. Årets valg

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

Styreleder:

Arnt Egil Andreassen (2021-2022) På valg

Styremedlemmer:

Lars Onstad (2021-2023) Ikke på valg

Robert Gjerde (2020-2022) På valg

Arne Bech (2020-2022) På valg

John Inge Berg (2020-2022) På valg

Varamedlemmer:

Simen Gylseth (2021-2023) Ikke på valg, men fratrer etter eget ønske.

Benedikte Grande Arntzen (2021-2022) Tar ikke gjenvalg

2. Valgkomitéens arbeid og begrunnelse

Valgkomitéen har vurdert styrets arbeid, og gjennomført individuelle intervjuer med alle styrets medlemmer. Samtidig har komitéen søkt etter beboere som har relevant kompetanse og/eller erfaring med styrearbeid. I denne prosessen har vi tatt kontakt med 20 beboere, derav 12 kvinner og 8 menn.

Av disse har 5 beboere, derav 3 menn og 2 kvinner ønsket å stille til intervju. Erfaringen fra denne prosessen er at det bor et stort antall kompetente sameiere i Grefsen Terrassehus.

Valgkomitéen er av den oppfatning at det sittende styret gjør en meget god innsats, med store og kompliserte prosjekter gående. Likevel foreslår vi å endre noe på styresammensetningen ved årets valg ved å sette inn ett nytt medlem. Vi har hatt ønske om å rekruttere inn kvinnelige styremedlemmer, som i tillegg til sin kompetanse vil kunne fremme mangfold og balanse inn i et styre. Kontinuiteten i styrearbeidet opprettholdes i en kritisk byggefase ved å beholde fire medlemmer.

I tillegg til kandidater blant sameierne, har komitéen også vurdert å benytte en ekstern, profesjonell styreleder med spisskompetanse på styreledelse i sameier. Dette har vært et interessant alternativ som for eksempel kan forene sameiet i tider med stor uenighet. Akkurat nå pågår det store betongprosjektet som er i sin siste fase. Vår vurdering er at endringer eventuelt gjøres etter betongprosjektet. Vi mener at bruk av ekstern styreleder kan være et nyttig verktøy for fremtidige valgkomiteer og at det kan benyttes innenfor dagens vedtekter med en tidsramme på én valgperiode (1 år). Valgkomitéen vil jobbe med spørsmålet om ekstern styreleder i tiden som kommer.

3. Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer i perioden 2022-2024

Basert på begrunnelser ovenfor, foreslår valgkomitéen følgende kandidater til styreverv i Grefsen Terrassehus.

Styreleder:

Arnt Egil Andreassen (2022-2023)

Styremedlemmer:

Kathrine Haarstad (2022-2024)

Arne Bech (2022-2023)

Lars Onstad (2022-2023)

Robert Gjerde (2022-2024)

Varamedlemmer:

Victoria Sparrman (2022-2024)

Knut Øistad (2022-2024)

Fordi valgperioden for styrets medlemmer har vært i utakt, så velger vi å justere perioden slik at to av styremedlemmene er på valg i 2023.

Arnt Egil Andreassen (f. 1974) har sittet i styret siden 2014, og som styreleder de siste to årene. Arnt-Egil er utdannet innen film og TV-produksjon, og jobber for tiden som postprodusent i selskapet Wemake.

Kathrine Haarstad (f. 1980) er vokst opp i Grefsen Terrassehus og har bodd her størstedelen av sitt liv. Kathrine er utdannet kriminolog og sosionom, og har i tillegg master i styring og ledelse. Jobber som seniorrådgiver i Statens helsetilsyn.

Arne Bech (f.1977) har bodd i sameiet siden 1999 og har innehatt styreverv her ved flere anledninger. Arne er utdannet innen logistikk med mastergrad. Jobber med analyse av data i Aller Media, blant annet med budsjettmodeller og kostnadskontroll.

Lars Onstad (f.1972) har en mastergrad innen finans. Jobber i dag som konsernkontroller i Vy.

Robert Gjerde (f. 1962) har bodd i sameiet siden 1997 og har innehatt styreverv her ved flere anledninger. Utdannelse mellomfag sosialøkonomi, statsvitenskap og norsk. Jobber i dag som politisk journalist i Aftenposten.

Victoria Sparrman (f.1972) er utdannet makroøkonom med doktorgrad. Jobber i dag med makroøkonomiske prognoser og arbeidsmarkedsrelaterte problemstillinger. Victoria har tidligere erfaring som styreleder i blokka.

Knut Øistad (f.1958) har bodd i sameiet siden 2000, kun avbrutt av utenlandsopphold. Utdannelse innen forvaltning av skog. Har vært leder i Landbruks- og matdepartementet og arbeidet for Utenriksdepartementet i Brussel. Jobber nå som seniorrådgiver i Norsk institutt for bioøkonomi.

4. Oppfordring fra valgkomitéen vedrørende Grefsen Terrassehus sin Facebook-side

Valgkomitéen ønsker å oppfordre styret til å utarbeide klare retningslinjer for innlegg, kommentarer og diskusjoner på sameiets Facebook-side, og samtidig følge opp disse reglene ved å moderere klare brudd. Vår oppfatning er at dette vil bidra til et godt diskusjonsklima med rekruttering til fremtidige styre.

Oslo, 02.04.22

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnt Egil Andreassen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Bech
- Kathrine Haarstad
- Lars Onstad
- Robert Gjerde

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Øistad
 - Victoria Sparrman
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnt Egil Andreassen	Grefsenkollveien 12 B
Styremedlem	Arne Martin Bech	Grefsenkollveien 12 C
Styremedlem	John Inge Berg	Grefsenkollveien 12 D
Styremedlem	Robert Gjerde	Grefsenkollveien 12 D
Styremedlem	Lars Onstad	Grefsenkollveien 12 D
Varamedlem	Benedicte Arntzen	Grefsenkollveien 12 D
Varamedlem	Simen Gylseth	Grefsenkollveien 12 D

Valgkomiteen

Ine-Yasmin Harazi	Grefsenkollveien 12 E
Simen Gylterud Owe	Grefsenkollveien 12 A
Bjarne Thorleif Schmidt	Grefsenkollveien 12 D

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Grefsen Terrassehus

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

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

Grefsenkollveien 12

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 Grefsen Terrassehus har 2 ansatte.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 14 264 245,- mot budsjettert kr. 14 344 852,-.

Ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Andre inntekter kr. 300 549,- fremkommer i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 22 375 089,- mot budsjettert 15 436 000.

Dette er kr 6 939 089,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til betongrehabiliteringen hvor det kun var hensyntatt kostnader til prosjektering og forarbeider i budsjett for 2021. Rehabiliteringen genererer et avvik mot budsjett på om lag 6,6 mill kr. Utover dette har energikostnadene i 2021 vært om lag 500 000 kr høyere enn budsjettert, noe som skyldes høyere strømpris enn antatt og i tillegg høyere forbruk knyttet til rehabiliteringsarbeidene. Utskifting av store heiser og takbelegg ble avsluttet i 2021 og ga positive avvik mot budsjett på til sammen ca 100 000 kr.

Påløpte kostnader knyttet til betong- garasjerehabiliteringen. (Se note 7 og 8)

PA Entreprenør AS	5 916 328
Millab Consult AS	745 550
Arkitekt Folstad, Knut AS	234 500
Advokatfirmaet Hjort DA	182 938
Gottlieb Paludan Architects Norge AS	126 187
OBOS Advokatene	85 500
Insenti AS	78 903
Annen juridisk bistand	6 813
SUM	<u><u>7 376 719</u></u>

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 266 414,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 789 734,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 54 mill kr til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av garasjeanlegg med 50 mill kr, heiser med 3,5 mill kr og øvrige, mindre tiltak med 500 000 kr.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører og forventet noe høyere forbruk i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene, har vi budsjettert med 1 600 000,- til energikostnader i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 173 603,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering, basert på skadehistorikken i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Lån

Sameiet Grefsen Terrassehus har lån i OBOS-Banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente. Rentesats 2,55% pr. 31.12.2021

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

I forbindelse med den pågående garasje-/betongrehabiliteringen er sameiet innvilget en låneramme på 70 mill kr, og pr. 01.04.2022 er gjenstående låneramme 58 mill kr.

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 2022.

Budsjettet er basert på 11,3% økning av felleskostnadene som trådte i kraft pr. 01.01.2022. I tillegg er det budsjettert med økning av månedlige felleskostnader med ca 22 % gjennom året for å ta høyde for fremdriften av betong prosjektet, og låneutbetalinger i den forbindelse. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er justert opp med 3,5% fra 01.01.2022. Dette er i tråd med utviklingen av KPI i foregående år. Kostnad til kabel-tv/internett er justert i henhold til faktisk kostnad. Fra 338,- til 380 pr.mnd. Akonto energi økes med 15% fra 01.05.2022, for å ta høyde for økte energipriser.

Justert resultat

Budsjettet er belastet med kostnader på ca 53,5 MNOK knyttet til rehabilitering garasje og utskiftning av heiser. I tillegg er rentekostnadene estimert til om lag 700 000 kr over normalt nivå og inntektene er økt med ca 2,3 MNOK mer enn normalt. Årsresultatet i budsjett 2022 justert for disse effektene (altså dersom man holder de store prosjektene utenfor) blir på om lag 2,1 mill kr. Dette årsresultatet ville gitt rom for ordinær avsetning til vedlikeholdsfond og avdragsbetaling på lån og viser en sunn balanse mellom inntekter og kostnader i sameiet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grefsen Terrassehus.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Balanse per 31. desember 2021 ▪ Resultatregnskap 2021 ▪ Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og ▪ Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OQMLZ-MS8EQ-VLW2K-EKXJ-SQSV7-4B84J

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 890 836	12 636 553	12 915 000	15 663 000
Innbetalinger		1 072 860	1 054 680	1 074 852	1 112 472
Andre inntekter	3	300 549	451 051	355 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 264 245	14 142 284	14 344 852	17 075 472

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 244 773	-1 365 889	-1 368 000	-1 300 000
Styrehonorar	5	-400 000	-667 100	-400 000	-485 000
Avskrivninger	13	-35 342	-77 947	-30 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-27 875	-26 000	-25 000	-25 000
Andre honorarer		0	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-422 203	-413 155	-425 000	-435 700
Konsulenthonorar	7	-840 753	-446 526	-200 000	-225 000
Drift og vedlikehold	8	-11 725 184	-9 731 128	-5 955 000	-55 357 000
Forsikringer		-1 148 897	-1 007 936	-1 170 000	-1 322 500
Kommunale avgifter	9	-2 264 713	-2 233 074	-2 260 000	-2 347 600
Energi/fyring		-1 502 717	-611 270	-1 000 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 456 451	-1 441 443	-1 500 000	-1 641 000
Andre driftskostnader	10	-1 306 181	-1 247 767	-1 103 000	-1 165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 375 089	-19 269 235	-15 436 000	-65 929 800

DRIFTSRESULTAT		-8 110 844	-5 126 951	-1 091 148	-48 854 328
-----------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	127 827	148 179	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-283 396	-181 990	-240 000	-1 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-155 570	-33 811	-140 000	-900 000

ÅRSRESULTAT		-8 266 414	-5 160 763	-1 231 148	-49 754 328
--------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

Overføringer:					
Udekket tap		-8 266 441	-2 011 968		
Til vedlikeholdsfond		27			
Fra vedlikeholdsfond		0	-3 148 795		

	BALANSE Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	39 171	74 513
SUM ANLEGGSMIDLER		39 171	74 513
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		64 398	35 034
Kundefordringer		0	2 990
Forskuddsbetalte kostnader		222 386	140 233
Andre kortsiktige fordringer	14	608 811	245 578
Energiavregning	18	1 337 218	0
Driftskonto OBOS-banken		3 193 191	5 571 851
Skattetrekkskonto OBOS-banken		37 116	35 911
Sparekonto OBOS-banken		12 542	12 515
Sparekonto OBOS-banken II, vedlikeholdsfond		12 356	12 329
Innestående i andre banker		129 377	211 077
SUM OMLØPSMIDLER		5 617 395	6 267 518
SUM EIENDELER		5 656 566	6 342 031
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-15 061 011	-6 794 570
Vedlikeholdsfond		12 356	12 329
SUM EGENKAPITAL		-15 048 655	-6 782 241
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 877 560	8 325 333
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 877 560	8 325 333
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		175 707	215 825
Leverandørgjeld		4 440 371	2 119 960
Skyldige offentlige avgifter	17	83 409	82 210
Påløpte renter		2 220	1 251
Energiavregning		0	1 697 837
Annen kortsiktig gjeld	19	125 954	681 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 827 661	4 798 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 656 566	6 342 031
Pantstillelse	20	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022
 Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus
 Arnt Egil Andreassen /s/ Arne Martin Bech /s/ John Inge Berg /s/

Robert Gjerde /s/ Lars Onstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 909 104
Kabel-TV	1 456 104
Leie av lokaler	550 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 915 208

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader (utleieleiligheten betaler ikke felleskostnader)	-20 316
Kabel-TV	-4 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 890 836

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av utleieleiligheten	73 167
Trimrom	68 895
Leie Telia og Telenor	35 884
Automatpenger	33 721
Utleie av sameiestua	29 478
Dugnad	22 800
Salg av nøkler	15 577
Elsykel	12 187
Læringsverkstedet AS	3 500
Andre inntekter	5 239
Regnskapskorrigeringer	101
SUM ANDRE INNTEKTER	300 549

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-846 019
Overtid	-32 048
Påløpte feriepenger	-111 919
Fri bil, tlf etc.	-4 750
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-203 633
Pensjonskostnader	-41 022
Yrkesskadeforsikring	-2 079
Arbeidsklær	-7 696
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 244 773

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 34 494, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Advokatfirmaet Hjort DA (Garasje rehab.)	-182 938
OBOS Advokatene (Garasje rehab.)	-85 500
Annen juridisk bistand (Garasje rehab.)	-6 813
Arkitekt Folstad, Knut AS (Garasje rehab.)	-234 500
Gottlieb Paludan Architects Norge AS (Garasje rehab.)	-126 187
Insenti AS (Garasje rehab.)	-78 903
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 116
Andre konsulenthonorarer	-91 797
SUM KONSULENTHONORAR	-840 753

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

PA Entreprenør AS (Garasje rehab.)	-5 916 328
Schindler AS	-3 295 688
Millab Consult AS (Garasje rehab.)	-745 550
Tecta Tak AS	-315 502
Heiskonsulenten AS	-229 703
OBOS-Prosjekt	-77 538
AFRY Norway AS (Garasje rehab.)	-65 976
Øvrige leverandører	-3 480

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -10 649 764

Drift/vedlikehold bygninger	-263 287
Drift/vedlikehold VVS	-198 740
Drift/vedlikehold elektro	-215 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 643
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 701
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 409
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 506
Kostnader leiligheter, lokaler	-53 313
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-2 839

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -11 725 184**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 845 550
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-418 094
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 264 713

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-227 823
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 625
Verktøy og redskaper	-31 366
Telefon-/kontormaskiner	-7 969
Driftsmateriell	-42 606
Lyspærer og sikringer	-10 992
Vaktmestertjenester	-58 650
Renhold ved firmaer	-612 461
Andre fremmede tjenester	-23 216
Kontor- og datarekvisita	-6 149
Trykksaker	-27 914
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-34 494
Andre kontorkostnader	-57 902
Telefon/bredbånd	-15 486
Telefon, annet	-7 570
Porto	-24 907
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 132
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-35 679
Forsikringer/avgifter biler	-19 519
Bilgodtgjørelse	-2 363
Reisekostnader	-142
Gaver	-1 266
Bank- og kortgebyr	-10 390
Velferdskostnader	-12 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 306 181

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	54
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 879
Kundeutbytte fra Gjensidige	125 894
SUM FINANSINNTEKTER	127 827

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-261 187
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 202
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-283 396

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	281 250		
Avskrevet tidligere	-281 249		1
PC med utstyr			
Tilgang 2018	17 490		
Avskrevet tidligere	-14 089		
Avskrevet i år	-3 400		1
Rensemaskin			
Tilgang 2017	38 446		
Avskrevet tidligere	-30 756		
Avskrevet i år	-7 689		1
Snøfreser			
Tilgang 2019	76 850		
Avskrevet tidligere	-23 055		
Avskrevet i år	-15 370		
		38 425	
Traktor			
Tilgang 2010	725 548		
Avskrevet tidligere	-725 547		1
Treningsutstyr			
Tilgang 2019	26 650		
Avskrevet tidligere	-17 026		
Avskrevet i år	-8 883		
		741	
Tennisanlegg			
Kostpris	390 970		
Avskrevet tidligere	-390 969		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		39 171	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-35 342	

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse styrekantor	5 694
Håndkasse vaktmester	2 000
Strømforbruk el-bil 2021	115 620
Strømstønad, desember	449 916
Videreffakturert rørarbeider	35 581
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	608 811

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

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Økning i år	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	26 999	
Nedbetalt i år	264 742	
		-5 708 259

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-6 000 000	
Nedbetalt i år	27 574	
		-5 972 426

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	9 247 668	
Nedbetalt i år	1 155 457	
		-4 196 875

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 877 560
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-37 116
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 293
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-83 409

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

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

KOSTNADER

Strøm	5 558 182
SUM KOSTNADER	5 558 182

SUM ENERGIAVREGNING	1 337 218
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-111 919
Depositum for leie av sameiestua	-14 000
Annen kortsiktig gjeld	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-125 954

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er kr 9 905 134,- sikret ved pant i sameiets eiendom Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

Sak 5 Status betong, dren og membran. Økonomi og prognose.

Sammendrag

SGT representert ved styret signerte kontrakt med PA Entreprenør AS 30 september 2021. Betongprosjektet startet umiddelbart etter signering med etablering av midlertidig parkeringsplass bak blokkene. Den midlertidige parkeringsplassen sikrer rask fremdrift i prosjektet. Det er ingen ulykker eller uønskede hendelser som har påvirket fremdriften negativt i prosjektet. Fremdriften i prosjektet er ok i henhold til opprinnelig plan med noen små forsinkelser på detaljnivå.

Skadeomfanget under blokkene er mindre enn budsjettet.

Det har etter nærmere undersøkelser vist seg å være nødvendig å skifte drenen under blokkene. Kostnaden for dette tiltaket i blokk A var ikke med i opprinnelig kontraktssum, men er inkludert i oppdatert prognose. Skifte av dren bak øvrige blokker kan avventes.

Styret anbefaler å ikke skifte membran under parkanlegget, da undersøkelser kun har avdekket mindre skader som kan repareres på eksisterende membran, og denne forventes å ha en betydelig restlevetid. Prognosen legger til grunn at membranen ikke skiftes. Det gjøres oppmerksom på at det fremdeles hefter noe usikkerhet til denne vurderingen, når innkallingen går i trykken (se sak 6).

Prognosen for totale kostnader i prosjektet beløper seg til underkant av 71 mill kr. Dette er inklusive en prosjektereserve på 4 mill kr for å dekke evt. uforutsette hendelser i videre prosjektgjennomføring. Dermed kan prognosen ansees å være litt pessimistisk.

HMS / SHA

Helse, miljø og sikkert (HMS) og sikkerhet, helse og arbeidsmiljø er etter byggherreforskriften SGTs ansvar. Dette ansvaret blir ivaretatt ved PAs interne HMS retningslinjer og via Insenti som er byggherrens representant. Det blir utført vernerunde annenhver uke og påfølgende rapport blir behandlet i byggemøtene.

Det har per 01.04.2021 ikke vært noen alvorlige hendelser og ikke tapte arbeidstimer knyttet til uønskede hendelser.

Arbeidet som for tiden utføres i SGT ansees å ha lav ulykkesrisiko med små konsekvenser. Det støyende arbeidet er i hovedsak begrenset til kl 0800-1600 på hverdager. Det er mulighet til å låne hørselvern på styrekontoret hvis man føler seg spesielt plaget

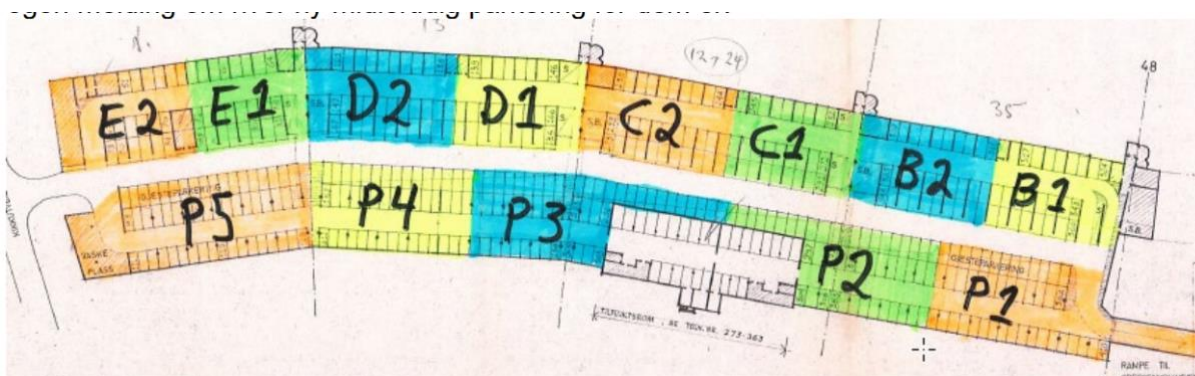
Utførelse og fremdrift

Betongrehabilitering og oppussing

Arbeidet med betongrehabilitering er ferdigstilt i område B1 til C2 (se bildet under) og blokk D og E er under utførelse. Skadeomfanget er mindre enn forventet. Fremdriften i oppussings delen av prosjektet er noe forsinket i henhold til opprinnelig plan. Belysning, sykkelboder og oppmerking er ikke utført. Det har underveis i prosessen vært diskusjoner med underleverandør og elektrofirma om hvilke løsninger som bør monteres for å gi SGT levetidsgaranti. Dette har medført forsinkelser.

Sykelbodene kan også komme til å øke i pris ift opprinnelig kontraktssum. PA entreprenørs opprinnelige tilbud var vesentlig lavere enn de andre tilbyderne. Prisen har imidlertid blitt skrudd opp etter kontraktsinngåelse. Noe kan forklares med galopperende råvarepriser for stål, men styret mener fremdeles at avviket mellom inngitt tilbud og faktisk pris er for høyt. Det forhandles om en minnelig løsning. Styret beklager forsinkelsene dette vil innebære. Se vedlegg lengre bak i innkallingen for detaljer som gjelder oppussingen.

Dette antas ikke å ha en konsekvens for ferdigstilling av prosjektet i februar 2023, men det vil, sammen med noen uforutsette skader bl.a. ved inngangspartiet i CD, medføre høyere kostnader enn angitt i kontraktene og rapportert i beboermøtet i januar 2022.



Rehabilitering av membranen i parkanlegget

Membranen over parkeringen i parkanlegget er undersøkt og funnet i god stand. Årsaken til de påviste lekkasjene var mest sannsynlig at vann ble sugd opp fra yttersiden av muren via en fiberduk. Dette skyldes muligens feil utførelse da dagens membran ble lagt.

PA og Millab anbefaler at vi retter opp denne feilen og sørger for en bedre drenering langs muren mot parkanlegget. Dette arbeidet er estimert til å koste 981.250 kr og vil utføres i løpet av sommerhalvåret 2022. Konklusjonen er at membranen har en vesentlig restlevetid, eksakt hvor mange år er umulig å fastslå. Det er kun foretatt en stikkprøve, så det kan ikke garanteres at hele membranen er skadefri. I kontrakten med PA entreprenør har SGT en opsjon på å skifte ut membranen over hele parkanlegget. Prisen er 12.245.250kr.

Styret har besluttet å rehabilitere membranen ved å utføre dreneringstiltak til 1 mill kr. Prognosen er basert på dette tiltaket. Merk at dette medfører at SGT tar en risiko på at membranen er tett. Dette kan ha konsekvenser for garantien på f.eks. malingsarbeidet som gjøres i taket i parkeringen under. En del av trærne langs Kjells Aveny må felles for å utføre dette tiltaket. NB! Da innkallingen ble ferdigstilt manglet Millab og styret en bekreftelse fra statiker om at ønsket metode for støtte (stempling) av søyler under parkanlegget er forsvarlig og tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsbestemmelser. Skulle det mot formodning vise seg at dette ikke er gyldig, og en dyrere stempling må til, ber styret om fullmakt til å beslutte veien videre. Alternativene vil da være å bekoste dyr stempling og rehabilitere betong eller skifte membranen i hele parkanlegget. Se sak 6.

Dren

Drensrørene under blokkene skiftes nå ut for å gjenopprette drenens funksjon. Å ikke fornye drensrørene nå, ville siden medføre inngrep i den nylagte asfalten og/eller belegningen som planlegges. Dette arbeidet er det ikke tatt høyde for i kontraktsbeløpene som ble presentert i beboermøtet i januar og vil medføre ekstra kostnader i drensprosjektet.

Vi må også utbedre drenen langs baksiden av blokk A for å få bukt med vanngjennomtrengningen i underetasjen. Dette arbeidet er komplisert og krever omfattende sikringsarbeid grunnet grøftedybder på opp mot 8 m. Innhentet pris er betydelig høyere enn antatt. Prisen for å drenere bak blokk A er priset til ca. 4 mill kr. og kommer som tilleggskostnad. Det kan ikke utelukkes at det kan tilkomme ekstra kostnader, fordi vi først kan vurdere effektive tiltak når grøften er gravd ut. Dette er nødvendig vedlikehold.

Antatt fremdrift

Blokk D ferdigstilles mot slutten av mai og blokk E ferdigstilles i løpet av juni 2022. Entreprenøren stenger for ferieavvikling i juli måned. I august starter arbeidene opp i hovedinnkjørselen (kulverten) og P1. Estimert ferdigstillelse av hele prosjektet er medio februar 2023. Dette kan komme til å endre seg underveis.

Økonomi

Status, prognose og konsekvens for hver eierseksjon

Styret presenterte på beboermøtet i januar at SGT forpliktet til seg til å utføre kontraktsfestet arbeid på totalt 55,3 mill kr i tillegg til at det vil påløpe kostnader på rundt 3,3 mill kr til byggeledelse og annen konsulentbistand, totalt 58,6 mill kr. Arbeidene utgjør nødvendig vedlikehold.

Prosjektet finansieres med et rammelån og felleskostnadene har økt med ca. 11 % ved årsskiftet 2021/22 og vil gjennom resterende prosjektperiode øke betydelig videre etter hvert som arbeidene skrider frem og fakturaene fra entreprenør forfaller til betaling.

Status og prognose

Per 01. april 2022 har prosjektet kommet så langt at styret nå kommer med en prognose for totale prosjektkostnader, som vist under.

Skadene under blokkene er mindre enn forventet, noe som medfører at kostnader knyttet til selve betongrehabilitering foreløpig er lavere enn budsjettert. Totale påløpte kostnader fra PA entreprenør i betongprosjektet pr 1.3 på 12.525.269 kr.

Tabellen under viser til venstre det som ble presentert som inngåtte kontraktssummer på beboermøtet 26 januar 2022. Den midtre kolonne viser prognose for hele prosjektet og differanse mellom kontraktssummer og prognose i kolonnen for differanse.

	Beboermøte 260122	Beboermøte 270422	
Kontrakt	Inngåtte kontrakter	Prognose	Differanse
1 Betongrehabilitering inklusive gangbroer	40 765 050	40 944 913	179 863
2 Asfalt, grunn og drensarbeider	12 754 025	18 380 344	5 626 319
3 Kartlegge og reparere membran	1 746 750	3 533 500	1 786 750
Prosjektledelse, annen konsulentbistand	3 300 000	3 300 000	0
Arkitekt, lysdesigner		550 000	550 000
Prosjektreserve		4 000 000	4 000 000
TOTALT	58 565 825	70 708 757	12 142 932

Differansen for **1 betongrehabilitering** forklares med et estimert underforbruk på betongskader på totalt kr 7.540.011 hvis trenden holder seg.

Underforbruket er nesten balansert av følgende tillegg:

Tilleggsarbeider (mupuss, rørisolering, spesialutbedringer, asbestsanering, nye sykkelbodfundamenter, fugging og andre mindre arbeider): 2 413 693 kr

Vanntetting av gangbroer: 2 693 031 kr

Mulig merkost for sykkelboder: 1 540 000 (tilbudssum fratrasket kontraktspris, totalt 1 686 250 kr som i prognosen)

Mulig sum for tilleggsarbeider i parkanlegget: ca 1 000 000 kr

Differansen for **2 asfalt, grunn og drengarbeider** skyldes i hovedsak drenering rundt blokk A på 4 mill kr og drengsrør under kjørebanen på 1 mill kr samt plexidekk på 483 444 kr.

Differansen for **3 Kartlegge og reparere membran** forklares med tiltak for å unngå vannoppsug under membranen hvorav ca. 1 mill kr er for drenering langs yttermuren i parkanlegget. Opprinnelig var det bare lagt inn kostnader for å kartlegge membranens beskaffenhet.

				Dersom betongprosjektet ferdigstilles til total kostnad 71 MNOK og heiser til 6 MNOK, vil dette medføre følgende status 2. kvartal 2023 (inkluderer fellesgjelden sameiet hadde fra før nevnte prosjekter):			Dersom seksjonens fellesgjeld nedbetales:
Leil. type	Ant. rom	Areal	Etasje	Felleskostnad* 2. kv. 2022	Estimert felleskostnad* 2. kv. 2023	Estimert fellesgjeld 2. kv. 2023	Estimert felleskostnad* 2. kv. 2023
Type 1	2-roms	46	1	kr 3 139	kr 3 942	kr 156 029	kr 2 865
Type 2	3-roms	87	2	kr 5 378	kr 6 816	kr 279 205	kr 4 887
Type 3 A	3-roms	78	3	kr 4 536	kr 5 779	kr 241 425	kr 4 112
Type 3 B	3-roms	64	7	kr 3 951	kr 4 966	kr 197 088	kr 3 605
Type 4 A	1-roms	31	4	kr 2 413	kr 3 022	kr 118 249	kr 2 205
Type 4 B	1-roms	30	8	kr 2 146	kr 2 653	kr 98 544	kr 1 973
Type 5	5-roms	110	5/6+9/10	kr 6 364	kr 8 127	kr 342 436	kr 5 762

*Felleskostnad forstås som månedlig innbetaling inkl. strøm og TV/internett. I tabellen er det forutsatt 3 % rente på lån og 15 års nedbetalingstid.

Tabellen over gir anslag for månedlig innbetaling når betong- og heisprosjektene er ferdigstilt 2. kvartal 2023. Det er lagt til grunn 3 % rente og 15 års nedbetalingstid på lån.

Tallene i tabellen er retningsgivende. Beløpene er basert på at totale kostnader i betongprosjektet blir 71 mill kr, som prognose inkl. reserve, og at utskifting av heiser koster 6 mill kr. Når prosjektet er ferdigstilt og siste faktura er betalt vil seksjonseierne få mulighet til å innfri sin del av lånet og dermed redusere sin andel av fellesgjelden. Kolonnen til høyre angir anslått nivå på månedlig innbetaling for seksjoner som velger å innfri sin andel av fellesgjeld.

Kommunikasjon og rapportering

Prosjektrapportering

Det avholdes byggemøte annenhver tirsdag i PAs brakkerigg. Der møter minst en representant fra styret og Ulf (styresekretær) som representerer byggherren. SGTs prosjektleder, Millab Consult, leder møtet. Det føres referat fra hvert byggemøte.

I etterkant av møtet lager SGT et informasjonsskriv med relevant informasjon til I beboerne. Dette publiseres på SGTs hjemmesider, dvs det foreligger en nyhetssak om prosjektet annenhver uke.

Det er også lagt et notat om membranens beskaffenhet, se avsnitt membranundersøkelse.

Varsling internt

Styrekontoret og servicetekniker samarbeider med PA for å varsle om parkeringslogistikk og stenging av vann ved skifte av avløpsrør. Denne informasjonen er tilgjengelig på SGTs hjemmesider og det blir i tillegg hengt opp lapper ved utganger i relevante seksjoner.

Varsling offentlig

Det ble sendt ut nabovarsel om igangsetting av midlertidig tiltak på baktomta. Grefsenseteren sameie ble dessverre ikke varslet før arbeidet startet. Grefsenseteren har sendt inn en klage til Plan og bygningsetaten (PBE). SGT har orientert PBE om det midlertidige tiltaket. SGT har nylig mottatt et orienteringsbrev fra PBE. Se PBEs nettsider for saksinnsyn for fullstendig korrespondanse. Saksnummeret hos PBE er 202115865. Nordre Aker budstikke har også vist interesse for saken. Det har ikke vært noen utvikling i saken.

Vedlegg

Lengre bak i innkallingen er det vedlegg som omhandler

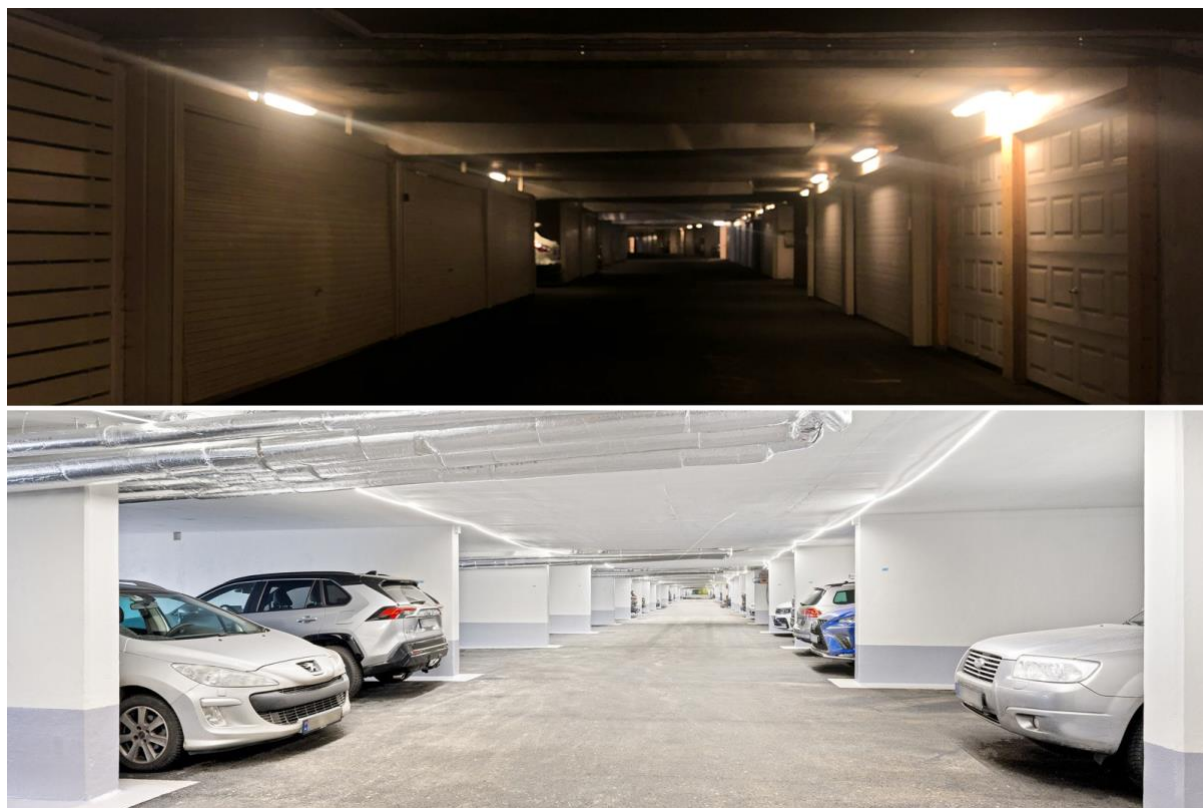
Detaljert om Prognose og senarioer i betongprosjektet

Eksempel på rapport fra delovertakelse av garasjen i seksjon B2

Beskrivelse av oppussingen

Detaljert om Prognose og senarioer i betongprosjektet			
Utførelse	Uten membranfornyelse, uten mye stempling	Uten membranfornyelse, i	Med membranfornyelse
Betongrehab - Under blokker			
Kontraherte arbeider (utført)	8 613 642	8 613 642	8 613 642
Kontraherte arbeider (prognose og restanse, eks sykkelboder)	15 407 881	15 407 881	15 407 881
Sykkelboder (iht. Sist oversendte tilbud)	1 686 250	1 686 250	1 686 250
Tilleggsarbeider (utført)	1 163 693	1 163 693	1 163 693
Tilleggsarbeider (prognose og restanse)	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Vanntetting av gangbroer og inngangsparti	2 693 031	2 693 031	0
Betongrehab - Under parkanlegget			
Kontraherte arbeider (eks stempling, prognose)	8 369 766	8 369 766	8 369 766
Mulige tilleggsarbeider (grovt anslag)	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Stempling og nødvendig graving	687 500	4 500 000	687 500
Ny garasjeport	73 150	73 150	73 150
Asfalt- og drengprosjekt			
Kontraherte arbeider (utført hittil)	2 169 270	2 169 270	2 169 270
Kontraherte arbeider (prognose og restanse)	10 655 380	10 655 380	10 655 380
Tilleggsarbeider (Drenering under blokkene, utført hittil)	44 500	44 500	44 500
Tilleggsarbeider (prognose og restanse)	967 750	967 750	967 750
Tilleggskostnad for drenering av blokk A	4 060 000	4 060 000	4 060 000
Tilleggskostnad for Plexidekk alterantiv 2	483 444	483 444	483 444
Membranprosjekt			
Kontraktsarbeid - Utført hittil (Prøvegraving, tiltak, overvann)	534 165	534 165	534 165
Kontraktsarbeid - Gjenstående (Prøvegraving, tiltak, overvann)	2 018 085	2 018 085	2 018 085
Membranfornyelse (inklusive gangbroer)	0	0	12 245 250
Drenering langs bakveggen (tilleggsarbeid)	981 250	981 250	981 250
Prognose - Delsummer			
Betongrehab-Totalsum	40 944 913	44 757 413	38 251 882
Asfalt- og dren - Totalsum	18 380 344	18 380 344	18 380 344
Membranprosjekt - Totalsum	3 533 500	3 533 500	15 778 750
Totalt	62 858 757	66 671 257	72 410 975
Kontraktssummer			
Kontraktssum_Betongrehab	40 765 050		
Kontraktssum_Asfalt- og dren	12 754 025		
Kontraktssum_Membran	3 533 500		
Sum kontrakter	57 052 575	57 052 575	57 052 575
Differanse mellom prognose og kontrakt	5 806 182	9 618 682	15 358 400
Hvorav tilleggsarbeider/endringsmeldinger	8 950 637	8 950 637	21 195 887
Hvorav mulige prisøkninger i belysning og sykkelboder	1 686 250	1 686 250	1 686 250
Hvorav reduksjon i betongskademengder under blokkene	-3 492 093	-3 492 093	-3 492 093
Hvorav forventet reduksjon i betongskademengdene under parkanl.	-605 000	-605 000	-605 000

Status for oppussing av garasjeanlegget



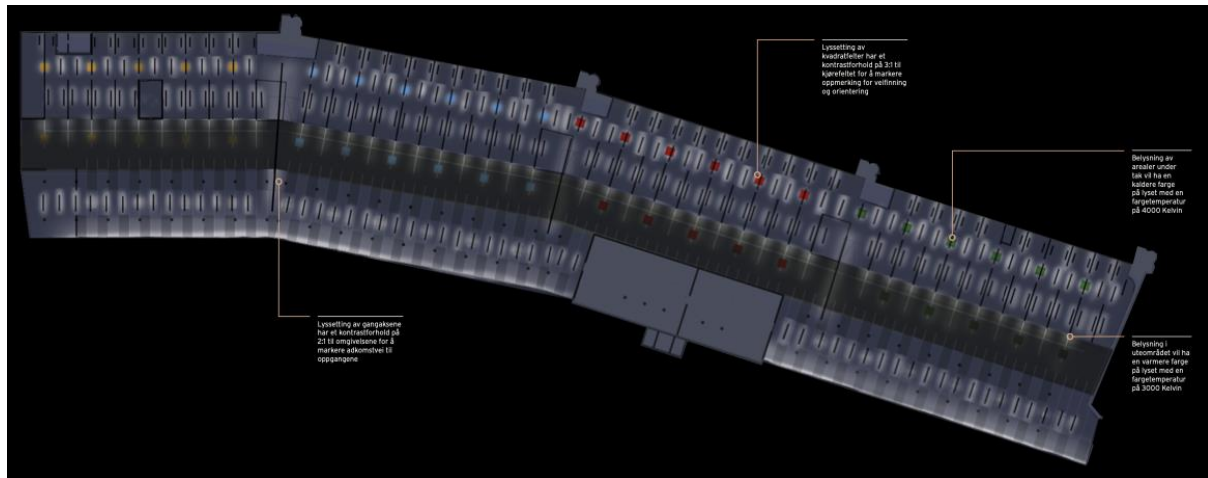
I tråd med vedtak fra årsmøtet i 2020, vil rehabiliteringen av betongen i garasjeanlegget bli etterfulgt av en oppussing og estetisk oppgradering. Arbeidet fokuserer i hovedsak på oppgradering og fornyelse av overflater, ny belysning og reasfaltering + oppmerking. I tillegg har de gamle sykkelbodene blitt revet, og vil bli erstattet av nye. Som illustrert på bildet er arbeidet godt i gang, men fremdeles gjenstår en hel del. Bl.a. belysning og oppmerking/opptegning av den nylagte asfalten.

Til å bistå i oppussingen, har styret inngått samarbeid med arkitekt, som i samarbeid med lysdesigner har utarbeidet ny belysningsplan, laget dekketegninger, tegnet sykkelboder, ventilrister, fargeplan mm.

Når det gjelder kostnader til de forskjellige tiltakene er belysning, asfaltering og maling av vegger og tak inkludert i det kontraherte tilbudet fra PA. Forbehandling av vegger, sykkelboder samt oppmerking er inngitt som opsjoner.

Til tross for at de beskrevne estetiske grepene kun forventes å utgjøre om lag +/- 5% av de totale prosjektkostnadene for rehabiliteringen, er det disse tiltakene som i all hovedsak vil gi beboerne en merkbart opplevelse av faktisk standardheving i anlegget.

Belysning



De gamle lysarmaturene har ifm betongrehabiliteringen blitt demontert og fjernet, og vil bli erstattet med moderne og energieffektive LED-armaturer med bevegelsessensorer. Det har blitt utarbeidet en ny lysplan hvor armaturene har fått ny og mere hensiktsmessig plassering ift spredning av lyset. Den nye løsningen vil bidra til vesentlig forbedrede lysforhold i anlegget, samtidig som det med optimal konfigurasjon vil kunne gi inntil 92% reduksjon i strømforbruket til belysning.

Elektroarbeidene har av forskjellige årsaker tatt lengre tid enn forespeilet. Midlertidig belysning i form av LED-lenker er montert opp i påvente av endelig løsning.



Overflatebehandling



Alle vegger og tak males i en lys gråtone, og avsluttes med et polyuretanbelegg i en mørkere gråtone de nederste 50-70 cm mot bakken. Belegget er ment å beskytte mot fremtidige betongskader forårsaket av kloridinntrengning (veisalt). I tak og øvre del av vegger er det valgt en lys grå fargetone som gir god lysrefleksjon, noe som bidrar til et lyst og luftig miljø, og som øker romfølelsen. Fargetonen på polyuretanbelegget er noe mørkere, for bedre å kunne motstå smuss.

Før maling har veggene blitt forbehandlet med murpuss. Estetisk bidrar murpussen til å kamuflere sår, skader og hakk i betongen, noe som bidrar til å gi veggene en mere tiltalende overflate og finish (se bilde over). I tillegg har pussen en praktisk funksjon ved at den skaper et ekstra sjikt som beskytter mot klimapåkjenninger og derav kan bidra til å forlenge betongens levetid. For å holde kostnader nede, er denne behandlingen kun foretatt på vegger – ikke i tak.

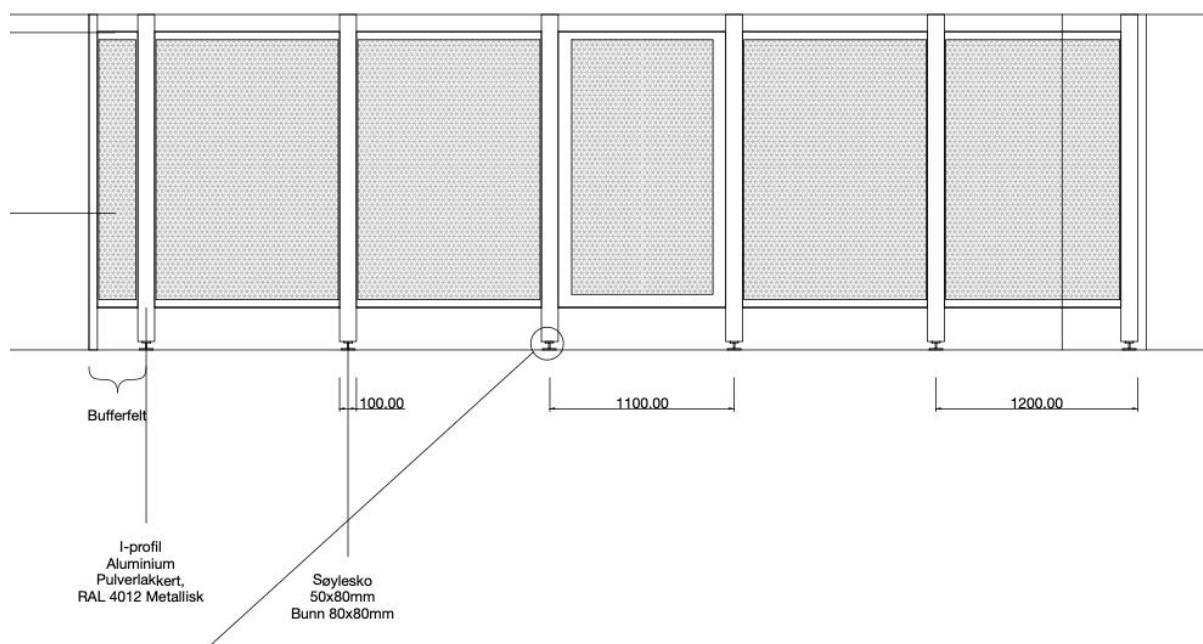
Reasfaltering og oppmerking



Når reasfalteringen er komplett, vil det bli foretatt ny oppmerking av alle p-plasser. Sameiets arkitekt har utarbeidet et forslag til en dekorativ og leken løsning med bruk av [Plexidekk®](#). Løsningen viderefører og videreutvikler bruken av de etablerte fargekodene fra sameiets inngangspartier, og vil bli brukt både til oppmerking av private plasser, gjesteparkeringer, handikap-parkering, fotgjengersoner mm. Løsningen vil bidra til å gi anlegget et unikt grafisk uttrykk.

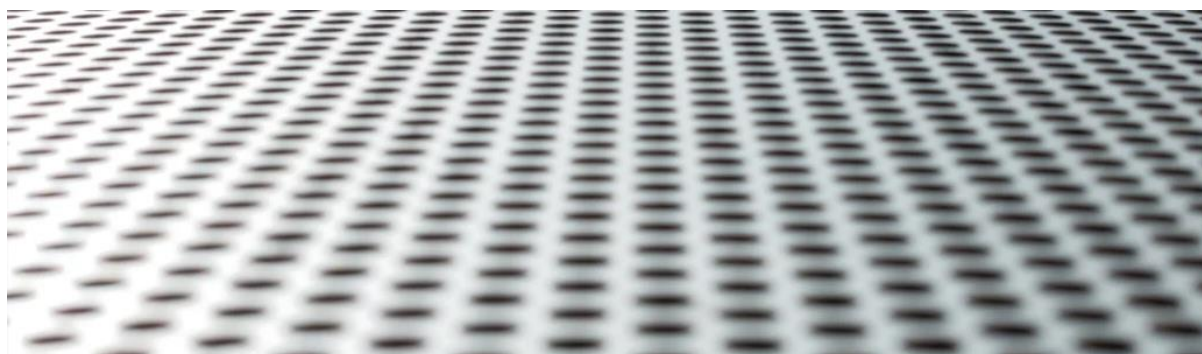


Nye sykkelboder



De gamle sykkelbodene i treverk har blitt revet og kondemnert ifm rehabilitering av betong. Bodene var sterkt preget av råte i treverket, og har de siste årene vært plaget med innbrudd som har skjedd ved at tyver rett og slett har brutt seg gjennom veggene. Arkitekt har derfor tegnet nye boder i en mere solid utførelse, med pulverlakkerte og perforerte stålplater som foreslått materialvalg.

Styret skulle helst sett at disse bodene var klar til bruk ved starten av sykkelseasonen, men byggingen har dessverre blitt forsinket. Forsinkelsen skyldes både leveringsproblemer og en uenighet mellom byggherre og entreprenør, etter at entreprenøren etter kontraktsinngåelsen har skrudd opp prisen til et – etter styrets syn – uakseptabelt nivå. Entreprenøren har bl.a. begrunnet prisøkningen med endrede stålpriser, leveringsproblemer og uenighet om utforming. Styret beklager forsinkelsen, og er innstilt på å samarbeide med entreprenøren for å finne en minnelig løsning. Inntil videre vil det være mulig å benytte sykkelstativene til å parkere sykler.



Relokalisering og/eller oppussing av papircontainere



Et annet tiltak som har vært diskutert, er å gi papircontainerne en ny plassering på østsiden av gangveien bak blokkene. Pga. lav kjørehøyde under gangbruene, er Renovasjonsetaten i dag avhengig av bistand fra servicetekniker hver gang containerne skal tømmes. Ved en evt. ny plassering bak blokkene, vil etaten kunne håndtere tømming uten assistanse. Dette vil frigjøre tid og ressurser fra servicetekniker. Tiltaket vil også frigjøre plass på gjesteparkeringen. Flytting av containeren, ved AB spesielt, vil bedre sikten, og derav også trafiksikkerheten ved adkomsten til anlegget. Enkelte vil også kunne argumentere for at containerne, rent estetisk sett, ikke er spesielt tiltalende. Containerne bør derfor minimum pusses opp med ny maling. Kostnader og evt. søknadsplikt for relokalisering må undersøkes nærmere.





**Millab
Consult a.s.**

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

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

Sameiet Grefsen Terrassehus – PA Entreprenør AS

SGT – Rehabilitering av garasjeanlegg

Delovertakelsesprotokoll for arbeider i B2 under blokkene

Overtakelsen ble avholdt 14. mars 2022

Befaringsdeltakere:

Arnt Egil Andreassen	AE	Styreleder – Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT)	arntegil@grefsenterrassehus.no
John Inge Berg	JI	Styremedlem – SGT	john.inge.berg@grefsenterrassehus.no
Jon Arild Sæther	JA	Servicetekniker for SGT – SGT	tekniker@grefsenterrassehus.no
Tor-Atle Engstrøm	TA	Anleggsleder – PA	tor@pa-entreprenor.no
Glenn Miller	GM	Prosjektleder – Millab Consult (MC)	glennbm@millab-consult.no

Den 14. mars 2022 ble det avholdt delovertakelsesbefaring av arbeidene utført i B2 i garasjeanlegget under blokk B tilhørende **SGT**. Overtakelsen omfattet asfaltarbeider utenom et eventuelt senere pleksidekk eller lignende, beleggsarbeider, skadeutbedringer, puss på vegger, samt maling av tak og vegg.

Utførelsene er pene og i henhold til kontraktsforpliktelsene. Følgende restanser og merknader ble notert:

1. Elektroarbeider, inklusive tilkobling av det katodiske anlegget, er ikke overtatt.
2. Belegningen er pent utført, men belegget på asfalten har blitt misfarget av oppsug av asfalten. Dersom det ikke legges pleksidekk, skal belegget få et tilleggsstrøk.
3. Belegget på veggen mot innkjøringen ved C flukter ikke med øvrig belegg. Dette skyldes at referansen var taket og taket i innkjøringen er lavere enn i parkeringsarealet. Det bes om at belegget føres opp til samme høyde.
4. Asfaltdekket har bra fall.
5. Fugene mellom bakveggen og skilleveggene er ført helt opp. Fugingen er pent utført.
6. Det er to ladestasjoner som er montert i feil høyde. Det bes om at alle ladestasjoner kontrolleres for høyde og at høydene blir like.
7. Beslag til tømmekeplaner kappes ned og rørisolasjonen føres til og over kappflatene. Kappflatene skal ikke ha skarpe hjørner.
8. Belegget er ikke ført helt bak et avløpsrør og avslutningen mot bakken er lite pen.
9. Det gjenstår å legge beslag over betongkassene til avløpsrørene.

Forholdene over skal utbedres før endelig overtakelse av kontraktsarbeidet skjer.

Oslo, den

Byggherrens underskrift

Arnt Egil Andreassen

Sameiet Grefsen Terrassehus

Oslo, den

Entreprenørens underskrift

Tor-Atle Engstrøm

Anleggsleder

PA Entreprenør AS



Oslo, den 21. mars 2022

Glenn B. S. Miller
Fagrådgiver/Prosjektleder
Millab Consult AS

Vedlegg - Fotografier 1 til 10

Foto 1: De pussete og malte overflatene er pene.
Asfaltlaget har riktig fall og det er ikke registrert defekter.



Foto 2: De pussete og malte overflatene er pene.
Asfaltlaget har riktig fall og det er ikke registrert defekter.



Foto 3: Taket har blitt pent.



Foto 4: Belegget er pent utført, men har blitt misfarget av oppsug fra asfalten.



Foto 5: Belegget er pent utført. Det er en høydeforskjell i brystningen mot inngang C. Det bes om at brystningen er i samme høyde. Årsaken er at taket er benyttet som referanse. Taket i innkjøringen har lavere høyde enn i parkeringsarealet.



Foto 6: Rørisolasjonen er utført pent. Det er ikke påvist skader.



Foto 7: Utførelsene er pene. Enkelte ladestasjoner er montert med feil høyde.



Foto 8: Fugene er pent utført og er drenert i bunn.





Foto 9: Det bes om at beslaget rundt tappekranen kappes tilbake og isolasjonen føres over kappflatene.



Foto 10: Kassene til avløpsrørene er fylt med isolasjon og dekket med et lokk av isopor. Det gjenstår å legge beslag over. Belegget er ikke ført bak avbildet avløpsrør, og avslutningen mot bakken er lite pen. Belegget bør legges også bak betongkassen.



Vedlegg 6 til sak 9. Bildelingstjeneste i sameiet

otto.

Priseksempler



Smidige biler

Døgnpris: 495,-
Timespris: 95,-



Litt større biler

Døgnpris: 545,-
Timespris: 105,-



Romslige biler

Døgnpris: 595,-
Timespris: 120,-



Store biler

Døgnpris: 750,-
Timespris: 150,-



Liten varebil

Døgnpris: 595,-
Timespris: 120,-



Varebil

Døgnpris: 750,-
Timespris: 150,-

Inkluderte kilometer per døgn: 150 kilometer.
Pris per overkjørte kilometer: 3 kroner

HYRE

Oslo Bergen Trondheim Priser Sameie Jobb B



Bybil SEAT Ibiza eller liknende

kr 420/dag kr 85/time

kr 3,00/ekstra km



Kompaktbil Suzuki S-Cross eller liknende.

kr 480/dag kr 90/time

kr 3,00/ekstra km



El-kompaktbil Volkswagen ID.3 eller liknende.

kr 595/dag kr 110/time

kr 3,00/ekstra km



Familiebil Skoda Octavia Stasjonsvogn eller liknende.

kr 595/dag kr 110/time

kr 3,00/ekstra km



Stor familiebil Skoda Superb eller liknende.

kr 645/dag kr 120/time

kr 3,00/ekstra km

Vedlegg 7 til sak 9. Bildelingstjeneste i sameiet



Premium familiebil Volvo V60 eller liknende.

kr 695/dag kr 130/time

kr 3,00/ekstra km



EL-SUV Volkswagen ID.4 eller liknende.

kr 695/dag kr 130/time

kr 3,00/ekstra km



SUV Mitsubishi Outlander eller liknende.

kr 695/dag kr 130/time

kr 3,00/ekstra km



Premiumbil Volvo XC60 eller liknende.

kr 950/dag kr 150/time

kr 3,50/ekstra km



Liten Varebil 3m³ Ford Transit Connect eller liknende.

kr 595/dag kr 120/time

kr 3,00/ekstra km



Stor Varebil 6m³ Renault Trafic eller liknende.

kr 795/dag kr 150/time

kr 3,00/ekstra km

Vedlegg 8 til sak 14. Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101



Vedlegg 9 til sak 14. Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 4.05.22

Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn:** Sameiet Grefsen Terrassehus

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Victoria Sparrman (seksjon 101) og David Greenberg (seksjon 183) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport, årsregnskap og budsjett.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Budsjett for 2022 godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 485.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Status betong, oppussing, dren og membranen i parkanlegget

Dette er en orienteringssak

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Fullmakt - membranvurdering

Styret gis fullmakt av årsmøtet til å beslutte hva som skal gjøres med parkanlegget hvis kostnader til avstempling blir vesentlig høyere enn prognosen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Baktomta - kan og bør den realiseres?

Styret skal til neste ordinære sameiermøte utrede hvordan et eventuelt fremtidig salg av baktomta kan gjøres, med en kostnadsramme på inntil kr. 125.000

☐ For

☐ Mot

Sak 8 MC-parkering i garasjeanlegget

Årsmøtet gir sameier David Greenberg i oppdrag å - på vegne av styret - utarbeide forslag til løsning for mc-parkering i sameiet. Løsningen presenteres for endelig godkjenning på årsmøtet i 2023.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Bildelingstjeneste i sameiet

Styret gis fullmakt til å disponere 2-3 gjesteplasser til et prøveprosjekt for bildeling med nærmere utvalgt tilbyder. Prosjektet skal ikke iverksettes før betongrehabilitering og oppussing av garasje er ferdigstilt våren 2023, og gjesteparkeringen er tilbake i normal bruk. Kostnader til tiltaket dekkes av tilbyder.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Logging av nøkkelbrikker i sykkelboder og kjellerboder

Styret får fullmakt til å aktivere logging av nøkkelbrikke-aktivitet. Loggføringen begrenses til kjellerboder og sykkelboder. Logg kan kun hentes ut av servicetekniker, og kun i tilfeller der det er mistanke om at nøkkelbrikker har vært misbrukt til kriminalitet. Tiltaket meldes inn til Datatilsynet.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Huse flyktninger i SGTs utleieleilighet

Styret gis fullmakt til registrere utleieleiligheten i SGT på Oslo kommunes sider med tanke på huse flyktninger i en begrenset periode. Leiligheten registreres som tilgjengelig etter siste booking av leiligheten høsten 2022. Hvis forslaget får flertall vil bookingen av leiligheten stenges.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Beboerforslag - Automatiske døråpnere

Styret sørger for å montere automatiske døråpnere på alle inngangsdører i sameiet. Anslått kostnad kr. 200-250.000

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Beboerforslag - Markisesaken

Styret oppretter en husordensregel som innebærer at styret kan kreve at sameier fjerner en markise (duk og/eller stativ) som er til betydelig sjenanse for naboer og bofellesskapet.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For beboerforslag - vindu på nordveggen i seksjon 101
- ☐ Mot beboerforslag - vindu på nordveggen i seksjon 101

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslagsstiller: Seksjonseier får tillatelse til å utrede innsetting av vindu/vinduer på nordvegg. Kostnader knyttet til utredning bæres av seksjonseier. Planskisser og bygningstekniske vurderinger må foreligge innen neste årsmøte før montering finner sted. Dersom utredningen ikke viser bygningstekniske eller nabomessige hindringer for å innsette vinduer på nordveggen, vil sameiet på neste årsmøte vedta nødvendig fasadeendring og gi seksjonseier tillatelse til å sette inn vinduer på nordveggen. Vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer som settes inn på nordveggen bæres av seksjonseier, tilsvarende avtale om piper. Estetisk utforming må følge sameiets øvrige regler for vinduer.
- ☐ Styrets forslag: Årsmøtet stiller seg positive til å utrede innsetting av vindu/vinduer på nordvegg, såfremt kostnader knyttet til utredning bæres av seksjonseier. Vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer som settes inn på nordveggen bæres av seksjonseier, tilsvarende avtale om piper. Estetisk utforming må følge sameiets øvrige regler for vinduer. Planskisser og bygningstekniske vurderinger må forelegges og vedtas i et årsmøte før tiltaket eventuelt iverksettes.

Sak 15 Beboerforslag - Ta demokratiet tilbake

Vibbo skal ikke benyttes til avvikling av årsmøter i Sameiet Grefsen Terrassehus.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 16 Beboerforslag - Innhente anbud på forvaltning

Styret bes om å innhente tilbud på forvaltning av Sameiet Grefsen terrassehus.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 17 Beboerforslag - Behov for å utrede alternative styring/administrative driftsmodeller i SGT

Det nedsettes en arbeidsgruppe som får i mandat til å utrede fordeler og ulemper med alternative styrings-/administrative driftsmodeller for SGT opp mot dagens løsning. Arbeidsgruppen skal levere sin innstilling til styret innen 1.november 2022, og i samarbeid med styret vurdere videre framdrift for å demokratisk involvere sameierne. Forslag til medlemmer av arbeidsgruppen: Reidar Skjøthaug (tidligere styreleder), Leif Peter Hofseth (tidligere styremedlem), Nina Sundqvist (tidligere leder av valgkomiteen)

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Valg av valgkomité

Medlem (2 skal velges)

☐ Annette Sund

☐ Simen Gylseth

Sak 19 Valg av styre- og varamedlemmer

Styreleder (1 skal velges)

☐ Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (4 skal velges)

☐ Arne Bech

☐ Kathrine Haarstad

☐ Lars Onstad

☐ Robert Gjerde

Varamedlem (2 skal velges)

☐ Knut Øistad

☐ Victoria Sparrman

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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