



Sameiermøte 2014

-
- Innkalling
 - Årsberetning
 - Regnskap

S.nr.: 5487

Grefsen Terrassehus Sameie

STYRETS OPPGAVER

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

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

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom De benytter Dem av denne retten,

må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

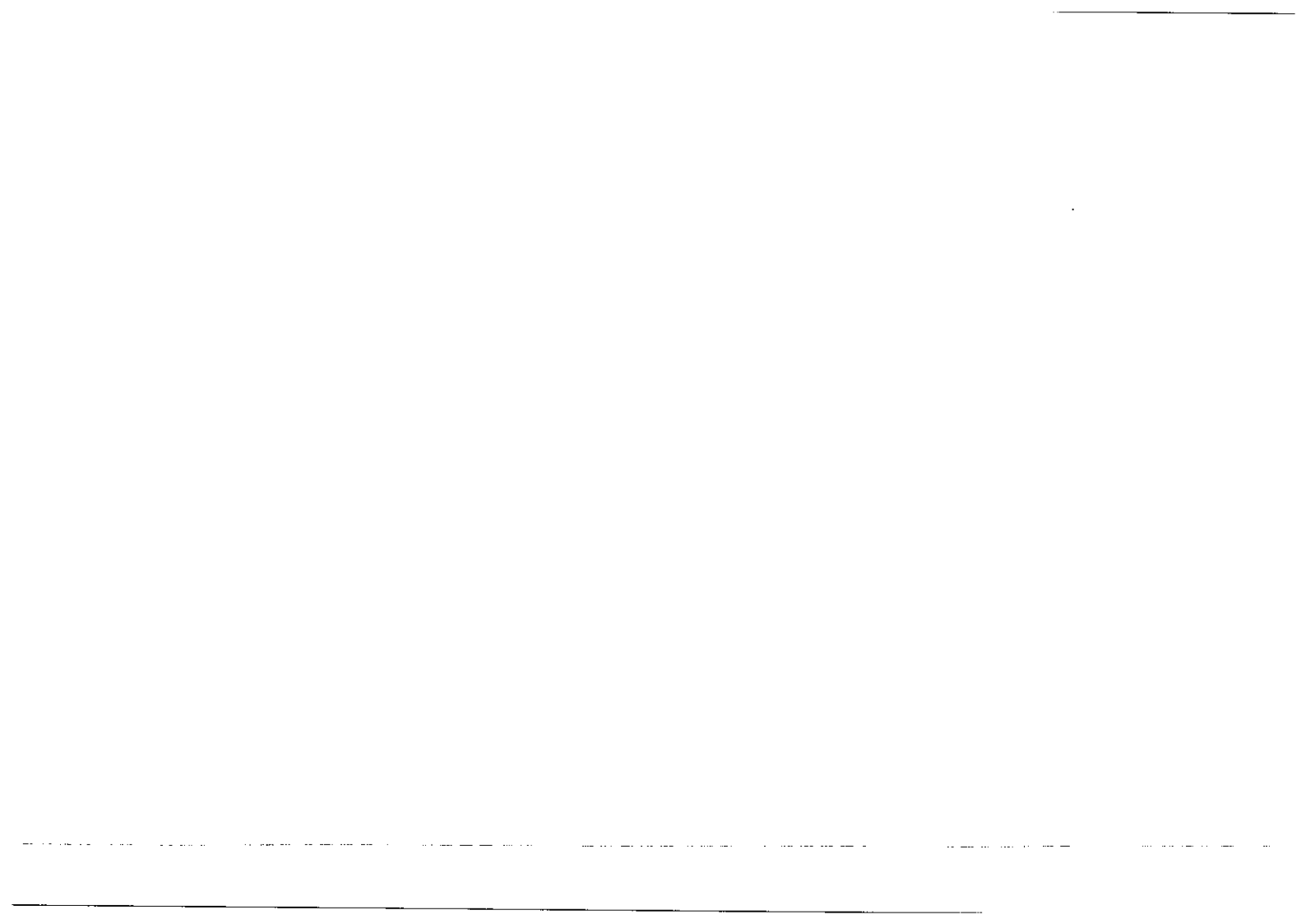
å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)



Til sameierne i Sameiet Grefsen Terrassehus

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte, onsdag 30. april 2014, i Sameiestua.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Videre følger orientering om sameiets drift som vedlegg. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Fullmakt

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

Møtet starter presis kl. 18.30. Registrering fra kl. 18.00.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen til møtet.

Velkommen !

Styret

Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus avholdes
onsdag 30. april 2014 kl. 18.30 i Sameiestua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. BUDSJETT FOR 2014

6. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

7. FORSLAG TIL SAMEIERMØTET

- a) EL-uttak for EL-Bil/motorvarmere i garasjeanlegget – Forslag fra Styret
- b) Vedtektsendring - Forslag fra Styret - Forslag fra Styret om endring av antall medlemmer i Styret
- c) Vedtektsendring - Forslag fra Nina Sundqvist, seksjon 186 om endring av vedtektenes § 8 og 10.
- d) Forslag fra Odd Arvetorpet seksjon 106 - Utleieleilighet – salg/utleie
- e) Forslag fra Arnt Egil Andreassen, seksjon 294 - Utleieleilighet – priser for leie
- f) Forslag fra Simen Gylterud Owe, seksjon 373, Arnt Egil Andreassen, seksjon 294, Jostein Helleland, seksjon 401 vedr. låssystemet
- g) Forslag fra Simen Gylterud Owe, seksjon 373 - Nytt gulv på trimrommet
- h) Forslag fra Jeanet Johansen, seksjon 338 - Endring av husordensreglene

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 5/7 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 8. april 2014

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Reidar Skjøthaug /S/

Robert Gjerde /S/

Leif Peter Hofseth /S/

Mona Majgaard /S/

Simen Gylset /S/

Lene Marie Gisløerud /S/

Kari Haugs Andersen /S/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Reidar Skjøthaug	2013 – 2014
Styremedlem	Robert Gjerde	2012 – 2014
Styremedlem	Mona Majgaard	2012 – 2014
Styremedlem	Simen Gylseth	2013 – 2014
Styremedlem	Leif Peter Hofseth	2013 – 2014
Styremedlem	Lene Marie Gislerud	2013 – 2014
Styremedlem	Kari Haugs Andersen	2013 – 2014

Grunnet etter styrets oppfatning, en mistillit til styrets arbeid fra en arbeidsgruppe valgte styret å trekke seg under det ekstraordinære årsmøtet i november 2013. Etter anmodning fra valgkomiteen aksepterte styret i januar 2014 likevel å fortsette frem til ordinært årsmøte våren 2014.

Styrets medlemmer har bestått av 3 kvinner og 4 menn.

Det har vært avviklet 12 ordinære styremøter i perioden.

Det har vært avviklet 3 ekstraordinære årsmøter i perioden noe som også har medført ytterligere møtevirkosomhet for styret

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 360 seksjoner. Sameiet disponerer en 2-roms tjenesteleilighet som har vært leid av tidligere ansatt renholder siden 1986. Denne er nå omgjort til en utleieleilighet (på forsøksbasis) som sameierne kan leie.

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

Grefsenkollveien 12 B/C
0490 Oslo

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

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har i perioden hatt 2 ansatte, hvorav en avgikk ved døden i februar 2013.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Terje Risø har betjent styrekontoret frem til sin død i desember 2013. Styrekontoret har normalt vært betjent tirsdager og torsdager mellom kl. 09:00 og 13:00.

3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 11 217 980.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 12 696 412 mot budsjett på 11.075.000

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 3 505 000, mens regnskapet viser kr 5 607 857.

Vesentlige avvik fra budsjettet skyldes i hovedsak:

- Ferdigstillelsen av inngangspartiene ble belastet i 2013 med kr 616 179
- Utbedringer av terrasser er belastet med kr 673.100, men her vil sameierne dekke en vesentlig del som egenandel. I regnskaper er det inntektsført kr 325.740. Her vil det tilkomme ytterligere ca. 225.000 i egenandeler i 2014, som er henførbart til denne kostnaden.
- Utgifter til oppgradering av sameiestuen og utleieleiligheten utgjør ca kr 230.000

Andre driftskostnader ble budsjettet med kr 513 000, mens regnskapet viser kr 949 946. Hovedårsaken til avviket var høyere kostnader til renhold ved firmaer enn planlagt, se også note 10.

Resultat

Årets resultat på kr -1 639 072 foreslås overført til egenkapital (udekket tap).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital, når sameiets vedlikeholdsfond ikke er tatt med i beregningen, er pr. 31.12.2013 kr -92 633.

Dersom man imidlertid tar med sameiets vedlikeholdsfond (kr 4 193 196) i beregningen, er sameiets arbeidskapital på kr 4 100 563.

I tillegg til vedlikeholdsfondet har styret en fullmakt til å øke sameiets lån i forbindelse med gitte vedlikeholdsoppgaver. Denne fullmakten ble gitt på sameiermøtet i 2011

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Revisjonsberetning

Blir utlevert under årsmøtet, da den ikke ble ferdig før innkallingen måtte gå i trykken.
Dette for å overholde fristen for innkalling til sameiemøtet

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 403 853	9 334 440	9 424 481	9 828 147
Vedlikeholdsfond		982 788	982 788	982 000	1 006 000
Sparing, lån 2011		383 328	958 368	383 000	383 000
Andre inntekter	3	448 011	664 757	160 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 217 980	11 940 353	10 949 481	11 337 147
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-961 841	-1 140 204	-1 192 000	-1 096 100
Styrehonorar	5	-420 000	-400 000	-430 000	-430 500
Avskrivninger	13	-103 650	-103 650	-103 000	-103 000
Revisjonshonorar	6	-22 284	-20 184	-25 000	-24 000
Andre honorarer		-69 100	-80 850	-90 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-337 758	-326 038	-335 000	-349 000
Konsulenthonorar	7	-80 466	-320 648	-300 000	-82 000
Kontingenter		0	-150	0	-150
Drift og vedlikehold	8	-5 607 857	-4 374 657	-3 505 000	-5 290 000
Forsikringer		-791 566	-728 209	-790 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-1 457 525	-1 389 007	-1 462 000	-1 519 000
Energi/fyring		-506 051	-1 152 921	-1 200 000	-1 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 388 367	-1 092 939	-1 130 000	-1 301 100
Andre driftskostnader	10	-949 946	-792 332	-513 000	-1 238 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 696 412	-11 921 788	-11 075 000	-13 443 350
DRIFTSRESULTAT		-1 478 432	18 565	-125 519	-2 106 203
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	344 608	334 818	175 000	262 000
Finanskostnader	12	-505 248	-526 070	0	-486 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-160 640	-191 252	175 000	-224 000
ÅRSRESULTAT		-1 639 072	-172 687	49 481	-2 330 203
Overføringer:					
Til vedlikeholdsfond		1 115 975	1 085 795		
Udekket tap		-2 755 047	-1 258 482		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	405 663	509 313
Særvilkårskonto i OBOS-banken/OBOS		4 193 196	3 077 221
SUM ANLEGGSMIDLER		4 598 859	3 586 534
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 166	13 374
Kundefordringer	14	0	5 097
Kortsiktige fordringer	15	739 471	709 627
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		398 391	406 039
Innestående i bank		651 431	251 906
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		254	4 225 459
SUM OMLØPSMIDLER		1 809 714	5 611 501
SUM EIENDELER		6 408 572	9 198 035
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-12 239 091	-9 484 044
Vedlikeholdsfond		5 175 984	4 060 009
SUM EGENKAPITAL		-7 063 107	-5 424 035

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 569 332	12 157 542
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 569 332	12 157 542

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		493 751	529 765
Leverandørgjeld		790 424	1 452 063
Skyldig til offentlige myndigheter	18	63 760	92 217
Påløpne renter		2 726	0
Strømværegning	19	485 568	288 511
Annen kortsiktig gjeld	20	66 119	101 972
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 902 347	2 464 528

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 408 572	9 198 035
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 8. april 2014,

STYRET FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Reidar Skjøthaug /S/ Kari Haugs Andersen /S/ Lene Marie Gislerud /S/ Robert Gjerde /S/

Simen Gylseth /S/ Leif Peter Hofseth /S/ Mona Majgaard /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 086 296
Felleskostnader Læringsverkstedet AS	240 108
TV	1 102 848
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	9 429 252

REDUKSJON FOR TOMME LEIEFORHOLD

Utleieleilighet, ledig 11 mnd. i 2013	-25 399
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	9 403 853

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	36 108
Utleie av sameiestua	29 750
Opprydning reskontro	1 055
Kasseoppgjør	328
Nøkkelsalg	240
Telenor	12 867
Tellasonera	15 919
Tennis	6 450
Sykkelkort	180
Salg av traktor	7 500
Grefsen terrasse Baarnehage, kontooppgjør	4 474
Læringsverkstedet AS, ref. andel kostnader	6 950
Ref. egenandeler terrassegulv	325 740
Andre refusjoner	450
SUM ANDRE INNTEKTER	448 011

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-450 490
Overtid	-58 832
Annen lønn, ikke feriepengar	-45 000
Lønn rengjøringshjelp	-25 938
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-82 585
Påløpne feriepengar	-19 189
Fri bolig	-2 156
Naturalytelser spellkonto	2 156
Arbeidsgiveravgift	-169 180
Pensjonskostnader	-102 776
Yrkesskadeforsikring	-3 732
Arbeidsklær	-1 988
Andre personalkostnader	-2 133
SUM PERSONALKOSTNADER	-961 841

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca 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 2012/2013, og er på kr. 420 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning og seminar for kr. 30 556. Jfr. note 10

Det er i løpet av året ikke kjøpt tjenester fra selskaper som styrets medlemmer eller nærstående av styremedlemmene har vesentlig eierinteresser i.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 22 284

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 625
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 654
Green Advisers AS	-3 000
AEPOS arkitekter og planleggere as	-39 187
SUM KONSULENTHONORAR	-80 466

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

DVS Entreprenør AS, Utskifting av vinduer	- 2 300 126
Trimrom	- 405 610
Sikringsskap – fellesarealer	- 343 346
Utbedring terrasser (se note 3)	- 673 100
Avslutning inngangspartiet	- 616 179
Vedlikehold heiser	- 592 326
Sameiestua og utleieleilighet	- 221 951
Vedlikehold uteområde	- 116 667
Maling av garasjeporter	- 88 560
Andre vedlikeholdskostnader	- 249 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 5 607 857

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 203 184
Feieavgift	-908
Renovasjonsavgift	-253 433
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 457 525

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-64 532
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 375
Verktøy og redskaper	-13 022
Telefon-/kontormaskiner	-3 354
Driftsmateriell	-55 087
Lyspærer og sikringer	-8 051
Vaktmestertjenester	-59 394
Renhold ved firmaer	-478 221
Andre fremmede tjenester	-6 496
Kontor- og datarekvisita	-24 820
Trykksaker	-27 838
Andre kostnader tillitsvalgte	-30 556
Andre kontorkostnader	-3 204
Telefon/bredbånd	-9 838
Telefon, annet	-18 846
Porto	-30 069
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 279
Vedlikehold biler/maskiner osv	-10 095
Forsikringer, avgifter biler	-415
Bilgodtgjørelse	-5 233
Reisekostnader	-1 564
Bank- og kortgebyr	-5 162
Velferdskostnader	-77 646
Avsetning tap på fordringer	-3 851
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-949 946

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av særvilkår i OBOS-banken/OBOS	117 622
Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	2 580
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	107 636
Renter av konto i DNB	313
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 455
Gjensidige, kundeutbytte 2012	114 002
SUM FINANSINNTEKTER	344 608

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken/OBOS, renter lån	-503 803
OBOS-banken/OBOS, termingebyr lån	-600
Andre rentekostnader	-845
SUM FINANSKOSTNADER	-505 248

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2010	725 548	
Avskrevet tidligere	-216 236	
Avskrevet i år	-103 650	
		405 662
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		405 663

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-103 650
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	3 851
Avsetning for tap på krav	-3 851
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse vaktmester	2 000
Håndkasse styreleder	21 281
Skattetrekk overført OBOS	7 250
Gjensidige, forskuddsbetalt forsikring 10 mnd. for 2014	708 940
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	739 471

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,30%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008 -14 600 000

Nedbetalt tidligere 2 442 458

Nedbetalt i år 588 210

-11 569 332

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-11 569 332****NOTE: 18****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -25 911

Skyldig arbeidsgiveravgift -37 849

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -63 760**NOTE: 19****STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Elektrisk energi -3 045 579

Innbetalt à konto 2013 3 522 905

Oppgjørskonto 8 242

SUM STRØMAVREGNING SAMEIERE 485 568**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -61 119

Depositum sameiestua -5 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -66 119**NOTE: 21****PANTSTILLELSE:**

Av sameiets bokførte gjeld er kr. 11 569 332 sikret ved pant i sameiets eiendom

Gnr.75/bnr.1075, samt gnr.75/bnr.117, seksjon 280

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til det forrige styret var kr 420.000, noe som var kr 10.000 lavere enn budsjettet. Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2013/2014 foreslås satt til kr 430.500 i henhold til budsjett for 2014. Beløpet er det samme som ble budsjettet for 2012/13

5 BUDSJETT FOR 2014

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Utgiftssiden er generelt basert på at det blir en kostnadsøkning på 2,5% i 2014 i forhold til 2013.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Styret har valgt å budsjettere med samme energikostnader i 2014, som i budsjettet for 2013.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i OBOS-banken, som er et annuitetslån med flytende rente og løpetid til år 2028.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

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 2014.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 8. april 2014
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Reidar Skjøthaug /S/ Kari Haugs Andersen /S/ Lene Marie Gisterud /S/ Robert Gjerde /S/

Simen Gylseth /S/ Leif Peter Hofseth /S/ Mona Majgaard /S/

6 ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styret har i perioden arbeidet med flere tunge saker. De sakene vi har brukt mest tid på i perioden er å få tilslutning av sameierne vedrørende tilsetting av administrativ støtte, installasjon av nytt elektronisk nøkkelssystem, klargjort utleieleiligheten, ferdigstilling av skiltingen, bytte av vinduer i korridorene, ferdigstilling oppussingen av inngangspartiene og den nye trimavdelingen, samt forberedelse til oppussing av korridorene.

I løpet av det siste året er det spesielt to prosjekter som vi ønsker å fremheve. Etablering av en helt ny trimavdeling med moderne apparatur og en utleieleilighet. Styret er av den oppfatning at begge disse prosjektene er med på å heve standarden og kvaliteten i vårt sameie. Dette er også trolig med på å øke verdien på den enkelte seksjon.

PERSONALE

Styrekontoret

Styrekontoret ligger i 1. etg. inngang BC og har vært betjent tirsdag og torsdag mellom kl. 09-13. Styrekontoret har telefon 22 22 72 30, faks 22 15 85 05 og e-post: styrekontor@grefsenterrassehus.no.

Grunnet at styresekretær, Tørje Riso dessverre døde ved årsskiftet har styrekontoret i etterkant periodevis vært stengt, men også vært betjent av et styremedlem, Lene Marie Gislrud og vaktmester Jon Arild Sæther i perioder.

Administrativ leder

På ekstraordinært årsmøte den 12. mars 2014 ble det av et stort flertall i sameiet vedtatt å ansette en administrativ leder på 50% for å avlaste Styret. Styret har iverksatt rekrutteringsarbeidet. Det finnes gode kandidater, men i skrivende stund er ingen tilsatt.

Det har vært avholdt tre ekstraordinære sameiemøter i denne saken. I juni 2013 ble styrets forslag nedstemt, bl.a. fordi flere sameiere ønsket mer utførlig informasjon og en mer detaljert stillingsbeskrivelse. På det ekstraordinære møtet i november ble saken ikke realitetsbehandlet, fordi det ble hevdet fra noen sameiere med juridisk kompetanse at forslaget krevde vedtektsendring, noe som ikke lå inne i styrets forslag. Det ble senere slått fast fra OBOS juridiske avdeling at dette ikke medførte riktighet. Saken ble derfor fremmet på nytt i mars 2014 med noe revidert tekst. Forslaget ble da vedtatt med klart flertall.

Styret trakk seg etter det ekstraordinære årsmøtet i november fordi styret opplevde at den uriktige påstanden - om at forslaget krevde vedtektsendring og dermed 2/3 flertall - som misstillit.

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

Vaktmestertjeneste

Servicetekniker Jon Arild Sæther ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse og etter styrets oppfatning svært tilfredsstillende. Han er til stede hverdager mellom kl. 06:00 og kl. 14:00. Ved ferieavvikling har ISS vært engasjert. Sæther kan kontaktes på telefon 930 18 287 (unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid) og e-post jonarild@live.no eller styrekontor@grefsenterrassehus.no.

Renhold

Vår fast ansatte renholder, Bouchta Elamrani, døde i februar 2013 etter et kort sykehusopphold. ISS har hatt renholdet siden på en midlertidig kontrakt.

Det ble sendt ut anbudsforespørsel til 3 leverandører av renholdstjenester for å få inn tilbud på renholdet før jul 2013. Bygget er på ca 4.000 kvm + vinduer 2 sidig og matter. En renholdsplan med kravspesifikasjon over hva som skulle utføres var grunnlaget for å få priset renholdet. Avtalen baseres på NS (Norsk Standard) sin renholds kontrakt for å sikre Sameiet best mulig.

Grunnen til det er et ca 4.000 kvm., er at plantegningene på bygget i dag ikke er digitalisert og kun basert på gamle tegninger uten lesbare arealmål pr rom/areal. Renholdsfirmaet er pliktig til å kontrollmåle arealene slik at det ikke er tvil om størrelsen på arealet. Renholdet blir regnet ut ifra tid/areal/metode/frekvens. Frekvensen ble

definert høyere enn det midlertidige renholdet som ISS har hatt siden Bouchta sin bortgang. Han utførte litt ekstra både her og der, siden han bodde i sameiet.

Styret mener at frekvensen har vært for lav i forhold til antall mennesker som benytter fellesarealene.

I februar 2014 valgte styret Østlandske Rengjøring som leverandør. Styret vurderte ØR som det klart beste alternativet av tilbyderne. Det blir administrativ leders ansvar å følge opp renholdet iht avtale.

VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER – GJENNOMFØRT 2013

Nytt elektronisk nøkkelsystem og porttelefonen

For å få et enklere og mer fleksibelt nøkkelsystem, samt heve sikkerheten i anlegget, besluttet styret sommerhøst 2013 å bytte ut dagens mekaniske låssystem med et elektronisk brikkesystem på alle ytterdører og fellesarealer.

Brikkene vil erstatte nøklene som i dag benyttes i inngangspartiene i garasjen, foran og bak blokkene, porten i nordenden av garasjen, vaskeriene osv.

Samtidig med at et nytt system innføres vil koden som i dag benyttes for å åpne ytterdørene fra utsiden etter hvert kunne bli deaktivert. Porttelefonen vil fortsette å fungere som i dag, slik at gjester ringer direkte til seksjon og døren åpnes fra telefonen.

Hver seksjon får tildelt 3 brikker. To av brikkene (**mørk blå**) gir adgang til alle ytterdører og til ditt bodområde, samt fellesrom som vaskerier, porter etc. Flere brikker kan kjøpes på styrekontoret til kr 100/stk

Den tredje brikken (**lys blå**) gir kun tilgang til ytterdørene. Disse brikkene er tiltenkt barn.

Hver brikke har et unikt nummer som blir registrert på boenheten. Dersom den skulle komme på avveie, kan den lett «nulls ut» slik at uvedkommende ikke kan bruke den. Det er derfor viktig at tapte brikker straks meldes inn.

Bakgrunnen for at styret startet en prosess, som har endt opp med at vi nå ønsker å innføre et nytt nøkkelsystem, var etableringen av den nye trimavdelingen ved nyttår. Vi skjønte relativt raskt at det ville kreve en langt mer fleksibel løsning enn den gamle ordningen hvor adgang var knyttet til kalenderår m.m. Mange beboere var klare på at man selv ville bestemme når på året man ville starte å trene osv. I den forbindelse kom det også frem at det gamle låssystemet vi bruker i dag (TrioVing/Assa) ikke lenger er i produksjon, og at det er begrenset med reservedeler i markedet. I nær fremtid vil derfor vårt nåværende låssystem kunne gi oss store utfordringer, både praktisk og økonomisk. Vi har også et utall av systemnøkler på avveie, som ut fra et sikkerhetsperspektiv er egnet til å bekymre. En tapt systemnøkkel koster 4-500 kr å erstatte.

Vi stod derfor i fjor høst i realiteten foran følgende valg, skulle vi fortsette med en gammeldags – og snart helt utdatert – løsning? Eller skulle tenke helt nytt? Styret falt ned på det siste.

Systemet vil også dramatisk forenkle administrasjonen ved utleie av Sameiestua, utleieleilighet, trimavdelingen etc. Dessuten vil all tiden som nå årlig brukes til administrasjon av nøkkelkortene til sykkelbodene reduseres betydelig.

Derneft vil det nye systemet gjøre det lettere for sameierne å få tilgang til sameiestua og utleieleiligheten. Når du leier disse, aktiverer du selv adgangsbrikken din på en terminal utenfor styrekontoret. Så har du automatisk adgang til for det tidsrommet du har leid den for.

Systemet har allerede vært tatt i bruk i den nye trimavdelingen, og erfaringene er, slik styret opplever det, svært gode.

Styret besluttet også etter noe diskusjon å deaktivere hendelsesloggen slik at de som er bekymret for personvernet ikke har noe å frykte. Systemet er såkalt off-line basert og ikke tilknyttet verken datanett, datautstyr eller strømnett. Låssylinderens styringssystem er drevet av et lite batteri som må skiftes ut ca. hvert 5 år (avhengig av bruk). Systemet varsler selv når batteriet må skiftes.

I og med at det nye nøkkelssystemet ikke vil være avhengig av nettstrøm, vil det fortsatt være mulig å komme inn i anlegget også ved et strømbrydd. For å komme ut, benyttes – som i dag – vrider/dørhåndtak på innsiden.

Anskaffelsen er basert på en avtale som vår forretningsfører OBOS, som er har fremforhandlet med Kaba MøllerUndall, Norges største aktør innen lås og fysisk sikring. Vår forretningsfører og samarbeidspartner OBOS anbefaler denne avtalen for «sine» boligsammenslutninger. Ved å benytte oss av denne avtalen får sameiet en rabatt på 25-30 prosent på gjeldende priser, som styret vurderte ville være gunstigere enn å gå ut på egenhånd. Samtidig representerer den kvalitetssikringen som vår forretningsfører har gjort av leverandøren en trygghet for oss.

Totalt vil investeringen for sameiet bli ca. kr 210.000, inkl. moms., ferdig montert. I budsjettet for 2014 vil hele systemet ha en kostnad på ca. 318.000 kroner. Dette inkluderer også utgiftene knyttet til trimavdelingen og utleieleilighet (ca. kr 54.000), samt alle nøkkelbrikkene. Nøkkelbrikkene som barnehagen og Omsorgsbygg kjøper av sameiet vil kun gi adgang til ytterdør i henholdsvis AB og DE.

Systemet er fremtidsrettet og kan programmeres til å gi forskjellige rettigheter. Hvis du ønsker det, kan du på egen hånd også inkludere din egen inngangsdør til leilighet i samme brikke. Kostnadene ved dette må imidlertid bæres av den enkelte.

INNGANGSPARTIENE

Overtagelsesforretning mellom sameiet og entreprenør (Alliero) er gjennomført. Sluttoppgjør er omforent og basert på den avtalen som det forrige styret fremforhandlet. FDV dokumentasjon er overlevert.

Økonomisk har prosjektet gått som planlagt, men ferdigstillelsen ble noe bak opprinnelig plan. Styret er fornøyd med arbeidet som er utført – både fra Alliero og Granrud Elektriske sin side.

Vi vil takke tidligere styremedlemmer som startet prosjekteringen og de som avsluttet prosjektet.

Vinduer

Utskifting av vinduer i korridorene (vindusprosjektet)

Samtlige vinduer i korridorene i 4. og 8. etg. ble skiftet i 2013. Prosjektet gikk ihht. fremdriftsplan og ble utført innenfor vedtatt kostnadsramme / kontrakt.

Garasjeanlegget

Det er gjennomført maling av indre garasjedører samt til tekniske rom for å få et mer helhetlig estetisk inntrykk også for den delen av garasjen som ligger under leilighetene. Styret er nå av den oppfatning at garasjeanlegget nå har fått et vedlikeholdsmessig løft og en mer helhetlig estetisk utforming.

På sikt bør det vurderes også å male resterende eksponerte veggflater i grå betong, slik at disse ikke skiller seg ut fra de nå malte flatene. Dette gjelder i stor grad mot parkeringsfelt der det ikke er montert garasjedør. Eventuelle tiltak bør vurderes av det nye styret.

Takflatene inne i det overdekte garasjeanlegget kan også vurderes malt lys/hvit. Utfordringen her er at det i enkelte soner vil kunne være vanskelig å holde malteoverflater fine pga fuktgjennomtrengning og mindre lekkasjer gjennom betongdekkene. Det anbefales å beholde dagens løsning med ubehandlet betong i takene i garasjen.

Det er utført supplerende skilting av parkeringsbestemmelsene samt oppmerking av «gang kryssingssoner» ved inngangspartiene slik at bilister er ekstra overvåkne når de passerer disse.

Løpende vedlikehold

Terrasser

I 2013 ble det gjennomført terrasse-renovering for ca. 10 leiligheter i sameiet. De fleste av disse ble renoveret etter pålegg fra styret, pga. fuktskader i underliggende leiligheter / garasjeanlegg.

Eventuelt arbeid med utskifting av fliser og membran må gjøres i regi av styret i henhold til sameiets vedtekter § 4b. Tiltakene innbefatter fornying av membran, isolasjon og slitebelegg på terrassen. Terrasserrenovering er de siste 5-10 årene utført av firmaet T. E. Tak A/S for sameiet. De har etablert en metode/løsning som har vist seg å holde tett over tid. T. E. Tak tilbyr å legge tregulv. Dersom man ønsker fliser som slitebelegg tilbyr firmaet Alliero AS å legge fliser i stedet for trebelegg.

Det er antatt at det også i 2014 vil være behov for renovering av anslagsvis 10 terrasser, da det fortsatt er en del steder der det er lekkasjer som på sikt vil kunne skade underliggende bærekonstruksjon.

Membranutskifting med isolasjon (utført i henhold til tidligere arbeidsbeskrivelse) kostet i 2013 henholdsvis kr 85 685 (inkl. mva.) med flisbelegg og kr 63 860 (inkl. mva.) med trelemmer. Prisene er økt med ca. 2% i forhold til 2012.

Kostnadene fordeles i henhold til tidligere avtale med 15 % på sameiet og 85 % på seksjonseier. Dette gir en kostnad for seksjonseier på henholdsvis: terrasse med trelemmer = 54 281,- og terrasse med fliser = 72 832,-.

Det er foreløpig ikke et generelt krav at de opprinnelige terrassegulvene skal utbedres.

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

Vi vil også henstille sameierne om å rengjøre sluk under blomsterkasse jevnlig, så det ikke blir stående vann inne på terrassene som vil kunne føre til lekkasjer.

Oppstår det lekkasje til underliggende seksjon kan seksjonseier som forårsaker skaden bli pålagt å stå for utbedringen / kostnad for følgeskader (se sameiets § 4).

Heiser

Det har vært gjennomført utskifting av elektroniske omformere/forkoblingsutstyr for en av de små heisene. Erfaringsmessig er dette komponenter som har en levetid på ca 10-15 år, og som koster ca. 80 000,- å skifte ut pr heis. Når disse komponentene ryker medfører dette at enkelte heiser har hatt en driftsstans på opptil 1 mnd.

Sameiestua

Møblene i sameiestua var slitte og gamle, så det er blitt kjøpt inn nye bord, stoler, sofagrupper og gardiner. I tillegg er det planlagt å montere støydemplingsflater for å bedre støyforholdene i sameiestua.

Ballbane på baktomta

Plenarealet på baksiden av blokk D og E er ryddet for kvist og kvast, de største hullene er fylt igjen. Arealet ble klippet jevnlig i 2013. Det er kjøpt inn 2 stk fotballmål 2x3m. Ballbanen ble brukt relativt jevnlig utover høsten av barn/ungdom. Den kan være litt skyggefull og fuktig (nye mygg). Det vil være ønskelig å tynne ut trevegetasjonen rundt balløka for å øke den sosiale kontrollen ved å gjøre ballbanen mer synlig fra blokk D og E. Det er også ønskelig å oppgradere møblering med benker og bord.

Skilting i sameiet

Det ble høsten 2012 inngått avtale med firmaet Signex AS om levering av nye utvendige og innvendige skilt i sameiet. De fleste av skiltene ble montert primo 2013.

Kommer man med bil, ønskes man nå "Velkommen til Grefsen Terrassehus". Det er nye skilt for parkering for gjester og for barnehagen, det er nye skilt som viser parkeringsbestemmelsene for sameiet, og det er nye informasjonsskilt i parkanlegget. Det er montert bokstavskilt i de fire oppgangsfargene ved alle inngangene og ved gangbroene. Det ble i løpet av året montert innvendige bokstavskilt i de fire oppgangsfargene i

inngangspartiet i 1. etasje. Styret planlegger at samme type bokstavskilt vil bli montert i 4. og 8. etasje i forbindelse med den planlagte renoveringen av gangarealene.

I samarbeid med nr. 14 og 16 er det utarbeidet et nytt, informativt skilt ved den felles innkjøringen til de tre sameiene.

PROSJEKTER

Fremtidig vedlikehold:

I de senere år har det blitt gjennomført flere større vedlikeholdsprosjekter i sameiet:

Renovering av øst- og vestfasaden, inngangspartiene og garasjeanlegget, utskifting av vinduer i fellesgangene mm.

Bygningsmassen fremstår derfor som forholdsvis bra vedlikeholdt, men med noen unntak som nevnt nedenfor. Det er ingen vesentlige skader hverken på bygningen eller på tekniske installasjoner som styret kjenner til.

I et 5-års perspektiv bør følgende vedlikeholdsprosjekter gjennomføres (i kronologisk orden):

1) Oppgradering av korridorene (korridorprosjektet)

Prosjektet omfatter nytt gulvbelegg, maling av tak, vegger og dører (dørflater som er synlig fra korridorene), nye boddører, nye lysarmaturer, nye varmeovner, ny rømningsvarsling, samt nye gulvfliser i 1. etg inngang AB, BC og CD.

Interiørarkitekt Kari Cecilie Andersen er engasjert for å bistå med å komponere material- og fargepaletter for helhetlig estetisk utforming. Dette innebærer farge/type for gulvteppe, vegger, lister, karmen, dører, og belysning. Styret ønsket å bevege seg fra det blågule preget mot løsninger som går mot mørkt grått teppe og lyse / hvite vegger som fargemessig spiller opp mot hverandre. Det vil bli gjennomført et prøveoppsett av teppe + malingsfarger før endelig valg av løsninger.

Det har blitt jobbet en god del med å finne frem tid de teppepelsningene som gir best mulig trinnlysdemping. Styret erfarer at de beboerne som klager mest er de som plages av løping og lek og som bor under/inntil korridorene i 4. og 8. etg. Styret har funnet frem til teppepelsninger med en tykk underlagsfilt som gir trinnlysdemping på mellom 30-35dB. (dagens tepper antatt ca 20 dB) Styret anbefaler således at man øker budsjettet noe for kunne få de mest støydempende teppepelsningene.

Gulvfliser i 1. etg i inngang AB, BC og CD skiftes ut med mørke fliser tilsvarende de som er etablert i DE og i kjellerinnganger. Dette er viktig å utføre før malings- og teppearbeider igangsettes i 1. etg.

Boddørene (130 stk) foreslås skiftes ut, da disse mange steder er i ferd med å delamellere og henger slik at de mange steder er vanskelige å åpne. I tillegg begynner lister og karmen i plast å bli gamle og sprø, og er vanskelige å reparere når de først sprekker. Dette er naturlig å gjøre samtidig som lister skal skiftes ut og farge på dørene endres.

Det vil bli montert nye lysarmaturer i korridorene lik de som er benyttet i inngangspartiene i 1. etg. De runde armaturene i inngangsavlukker og repos i 4 og 8. etg skiftes ut med nye med tilsvarende form og uttrykk.

I tillegg planlegger styret å sette opp fototapet med bilder fra nrområdet vårt på enkelte eksponerte veggflater for å kunne bryte opp «sykehuskorridorpreget». Det gjelder endevegg uten brannndør i de store reposene i 4. og 8. etg, og enkelte felter i korridorer i 1. etg. Svein Nordrum som er profesjonell fotograf og som bor i sameiet er engasjert for levere egnede foto til korridorprosjektet. Han har mange flotte foto som sameierne kan besiktige på hans hjemmeside: <http://www.sveinnordrum.com> eller på <https://www.flickr.com/people/nordrum>.

Gulv i heiser skiftes ut ned nytt belegg (lik teppefarge), og veggstoff vurderes byttet ut med nøytrale/stemmingsfulle fotografier.

Styret har utarbeidet en ytelsesbeskrivelse som sendes ut for prising rett før påske. Styret tar sikte på at gangprosjektet vil kunne gjennomføres innen november 2014.

Samlede kostnader anslås til 3,8 mill. kr inkl. mva.

2) Utskifting av resterende vinduer og terrassedører i fellesområder

Etter utskifting av vinduer i repos og korridorer gjenstår det utskifting av vinduer i en del fellesområder i 1. og 2. etg med spesielle vindusformat. Dette gjelder bl.a. Sameiestua + trimrom + vaskerom + div. vindusfelt ved ulike inngangspartier. De fleste av disse vinduene er i dårlig forfatning og har dårlig U-verdi, og må uansett males ved overgang til hvite vinduskarmer. For vestvinduer i trimavdelingen og sameiestua tar man sikte på å beholde karmer, og kun skifte glass der det er faste vindusrammer. Terrassedører i sameiestua + trimavdelingen bør skiftes ut. Sameiet er i ferd med å innhente priser for disse arbeidene.

Samlede kostnader anslås til 0,3 mill. kr inkl. mva.

3) Oppgradering av Sameiestua

I forlengelse av korridorprosjektet vil det være naturlig å gjennomføre en oppussing av Sameiestua. Foreløpige planer innebærer maling av tak og vegger, utskifting/forbedring av lys, og oppgradering av toalettene. Vegger under vinduer vurderes etterisolert (kun 5cm isolasjon i dag). Utskifting av vinduer se pkt 2.

Samlede kostnader anslås til 0,2 mill. kr inkl. mva.

4) Uttynning i skogsvegetasjon på baksiden av blokkene

Skogen på baksiden av blokkene er begynt å bli så høy at den tar mye av lyset for de nederste leilighetene. I tillegg vil det kunne være fare for at trær velter ned på gangvei/mot vinduer siden selja flere steder begynner å få råteskader i spisse grenvinkler i flerstammede bestander.

Ballbane og tennisanlegg er så gjengrodd at det blir fuktig og myggfullt på kveldene. Den tette vegetasjonen medfører også en viss utrygghet for brukerne av anleggene.

Det foreslås å tynne godt ut, og bevare de fineste trærne. Deretter vil man kunne vurdere å plante trær som gir flere kvaliteter mhp blomstring, høstfarger etc. (kirsebær, eple etc.)

Kostnad uavklart.

5) Strømuttak i garasjer for EL-bil og motorvarmer

For å kunne gi sameierne mulighet til å kjøpe el-bil, hybridbil eller motorvarmer er det fra flere sameiere vært ytret ønske om å få etablert private strømuttak i garasjen. Dette fordrer etablering av nye uttak fra hovedtavlerom, samt etablering av nye fordelingsskap (ca 9 stk) med sikringer inkl nye tilførselsledninger Ved utbygging av ca. 10 nye fordelingsskap vil man innenfor en avstand på maks 40m kunne nå alle parkeringsplassene. Det vil være kapasitet til inntil 16-20 stk 10 Amp. kurser i hvert skap.

Hvis sameierne ønsker dette må sameiet forskuttere investeringen. Men denne investeringen vil kunne hentes inn igjen ved at hver bruker må betale anslagsvis 4000,- for å knytte seg til fellesanlegget, (+ kostnad for anlegg frem til egen P-plass). Når 125 sameiere har knyttet seg til det nye systemet vil det i prinsippet være tilbakebetalt av brukerne. Se for øvrig under forslag til vedtak .

Samlede kostnader anslås til 0,6 mill. kr inkl. mva.

6) Oppgradering av brannsikkerhetsløsninger

Brannrør og brannslanger i sameiet er over 40 år gamle. Styret har derfor bestilt en ekstern gjennomgang av brannsikkerhetsløsningene i Sameiet gjennom firmaet Norsk Brannvern AS. Vi må anta at det vil påløpe seg en del kostnader med utskifting av brannslanger og evt sikring av rømningsveier. Omfang er uavklart.

7) Nytt takbelegg (takprosjektet)

Nåværende takdekke ble lagt i årene 1986-1988. Taket er fortsatt i bra forfatning, alderen tatt i betraktning. Det er ingen forhold som tyder på at taket må skiftes nå, men sameiet må sette av midler og forberede seg på at dette arbeidet trolig må utføres innen 5 år. Kommer det lekkasjer så bør sameiet kunne sette i gang helhellig utskifting innenfor en forholdsvis kort tidsperiode

Det er imidlertid ingen krise om det skulle oppstå en mindre lekkasje i ett av takene. En slik lekkasje lar seg lett reparere. Taket kan derfor fortsatt være i noen år til.

Totale kostnader for legging av nytt takbelegg på alle blokker og mellombygg inklusive reparasjoner, leie av kranbil, sikkerhetsforanstaltninger (rekkverk/stillas), gesimsbeslag m.m. anslås til ca. kr 4,0 mill. inkl. mva.

Basert på overnevnte er det god økonomi for sameiet å avvente legging av nytt tak så lenge som teknisk forsvarlig. Avskrivningskostnadene utgjør i underkant av kr 200 000 pr. år (i tillegg kommer kapitalkostnader), mens reparasjonskostnadene er på bare ca. kr 10 000 årlig.

Enkelte sameiere med leilighet i 9. og 10. etasje har forsiktig spurt om det vil kunne bli mulig å kjøpe seg rettighet til privat takterrasse fra Sameiet. Nytt styre bør vurdere om dette er et punkt man ønsker å utrede videre.

Totale kostnader til vedlikeholdsprosjekter 2014 til 2018

De overnevnte prosjektene er store vedlikeholdsprosjekter som betyr samlede investeringer på inntil kr 10 mill.

Etter styrets syn er sameiets økonomi så god at dette likevel ikke vil resultere i økte fellesutgifter. Fellesutgiftene justeres ihht SSB's konsumprisindeks.

For å sikre at sameiet oppnår konkurransedyktige betingelser både med hensyn til kvalitet og pris vil styret legge stor vekt på å få utarbeidet klare anbudsdokumenter og kontrakter som følger Norsk Standard. Kostnadene som er anslått i de forskjellige prosjektene ovenfor er basert på prisoverslag/tilbud fra godt kvalifiserte entreprenører.

10-års perspektiv

Innenfor et 10 års perspektiv vil det kunne komme flere mindre og halvstore vedlikeholds- og utviklingsprosjekter som må vurderes:

- Utvidelse av sykkelkur / sykkelparkering – nye sykkelkur – lademulighet for el-sykkel. Bedret sikkerhet. Dagens kapasitet er sprengt. Ifølge Oslo kommunes målsetting skal antall transportsyklister mangedobles.
- Oppgradering av Kjells aveny. Dreneringsutfordring i vårperiode – manglende bæreevne/kantstein vrir seg og belegget bukler seg. Gangveien fremstår ofte som et stort basseng 1-2 uker om våren.
- Rydding i skogsvegetasjon (baksiden gror helt igjen). Mer parkmessig beplantning sittemøbler etc.
- Behov for økte sikkerhetstiltak vil kunne komme dersom antall tyverier øker.
- Digital optegning av sameiets bygningsmasse/tekniske anlegg (tegninger av bygg finnes kun som A1-papirkopier)
- Universell utforming – terskelfri atkomst til flere innganger på baksiden
- Eventuell stripe med varmekabel for gangstripe for bakke opp mot bussholdeplass.
- Eventuelt varmekabelløsning eller forlenget kulvert for innkjøring til P-kjeller
- Jevnlig oppgradering av omformere/styringsskap og elektriske komponenter for heisene.
- Reasfaltering av hovedkjørevei i garasjen.
- Bedret innkassing / isolasjon av rør i garasje (penere løsninger)
- Utvidelse av bodkapasitet?
- Isolering av gavlvegger?

Styret vil således anta at det jevnlig oppstår behov for å gjennomføre flere mindre oppussingsprosjekter i størrelsesorden 0,5 mill.

20 - års perspektiv

Innenfor et 20-års perspektiv vil man anta at det er behov for full renovering av både betongfasader og oppgradering av garasje, ganger og fellesrom.

I tillegg må man trolig vurdere tiltak som bedrer de energiøkonomiske forholdene for bygget.

Det er ikke særlig fristende å tenke på at blokkene igjen skal gå gjennom 6 mnd innpakket i plast og med vedvarende pigging av betongvegger. Sameierne bør prøve å komme frem til andre alternative løsninger for å sikre bærekonstruksjonen mot korrosjonsskader

Styret kan se for seg følgende potensielle bygningsmessige tiltak innenfor et 20 - års perspektiv:

- Energiøkonomiseringstiltak – isolere vegger på utsiden – bygge inn kuldebruer på balkonger etc.
- Balansert ventilasjon – vurdere mulighet for å sende luft fra varmeveksler inn i korridorene.
- Evt. å bygge inn mellomrom mellom blokkene
- Mulighet for å bygge inn terrassene (større stuer) for å henge på nye balkonger utenpå og unngå kuldebruer og dårlige takløsninger/betongskader.
- Oppgradering av /evt nye stigeledninger (felles VA-ledn + EL-hovedforskningsanlegg)
- Full oppgradering / utskifting av heiser
- Bygge over deler av nedkjøring for å minske støy mot blokk A + bedret vinterfremkommetlighet
- Tiltak for baktomta ?

ANDRE TJENESTER

Nøkler/skilt

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

Vaskeriene

Sameiet har to fellesvaskerier som ligger i 1. etg BC og CD. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt på styrekontoret og hos Joker i Kjelsåsveien. 3 kr pr pollett.

Container – vår og høst

I 2013 leide styret inn containere for ulike typer avfall ved to anledninger, mai og oktober. Dette er en lettvint måte å bli kvitt overflødig eiendeler og søppel.

Ved begge anledningene ble fulle containere erstattet med nye containere, tilsammen fylte vi 8 x 20 m3. Og en container ble leid inn til juletrær.

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

Det ble 2010 etablert en fast ordning for spesialavfall: For farlig avfall i sameiet, der beboerne kan kontakte service tekniker Jon Arild som kan ta imot og lagre spesialavfall sikkert.

Sameiet hadde besøk av renovasjonsetaten tirsdag 11 april. der de ga informasjon om praktiske tips om kildesortering. Beboerne i sameiet kan få gratis avfallsbøtte til matavfall, dette kan hentes hos servicetekniker.

Parkering

Hver seksjon har en biloppstillingsplass/garasjeplass. Denne plassen har samme nummer som seksjonsnummeret og er i utgangspunktet tinglyst sammen med seksjonen.

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

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

Et annet problem er at naboer parkerer i anlegget og benytter kjøreveien som gangvei. Dette er et problem vi er klar over og forsøker å følge opp. Styret har diskutert om vi skal leie inn et parkeringsselskap, bl.a. på grunn av parkering fra naboeiendommene og feil parkering fra våre sameieres side. Men en beslutning om dette, er ikke tatt.

Det er ikke tillatt å oppbevare saker og ting i garasjeanlegget, da dette kan tiltrekke seg skadedyr og kan være brannfarlig. Styret minner for øvrig om parkeringsreglene som står beskrevet i husordensreglene.

INFORMASJON OG KONTAKT MED SAMEIERNE

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

Hjemmesiden

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

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

Nøkkeltallene for 2013 viser «all time high» når det gjelder antall besøk og sidevisninger, siden hjemmesiden ble etablert i 2002:

76 nyhetsmeldinger, 105.394 besøk, 374.664 sidevisninger

Besøksstatistikk fordelt på måneder og år i perioden 01.04.2002 – 31.03.2014

2002	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages				5905	4733	3430	1928	3779	4592	4798	3805	4633	37603
Visits				588	765	759	632	1058	1208	1121	1250	1211	8592

2003	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	7127	7862	7492	5791	7426	4630	4441	4665	8444	7714	8472	9282	83346
Visits	1718	1775	2277	2110	2547	1926	1727	1232	3134	3206	3330	3024	28006

2004	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	7746	7432	16376	14807	8572	8228	5545	7252	9060	9685	9619	9225	113547
Visits	3334	2799	3804	3578	3559	3423	2208	2891	3118	3556	3533	3916	39719

2005	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	14760	10595	10347	23416	21783	17408	12862	17198	14773	17382	18614	13021	192159

Visits	5240	4957	5048	7093	6874	5679	5726	5817	5381	5684	6459	4358	68316
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

2006	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	19389	25031	22421	20594	19596	20578	14463	18548	18771	20397	16450	17308	233546
Visits	7644	7945	8310	7609	7640	7619	5169	7271	7261	7076	6871	8273	88688

2007	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	19571	19840	28372	21726	28293	34553	28550	23123	20833	22156	25878	20063	292958
Visits	10238	8640	10326	9532	11530	18128	15300	12349	11103	11631	9320	9135	137232

2008	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	28396	23455	28691	30140	25662	19001	17205	23526	29151	25220	26187	24137	300771
Visits	9064	8803	10861	12977	7825	5769	4298	5716	5662	5490	5646	5381	87492

2009	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	24684	21031	28973	26725	23400	20291	18365	16950	17317	25331	18146	15608	256821
Visits	6651	5190	6256	5540	4788	5123	4019	4793	4921	5599	4485	4771	62136

2010	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	14973	14368	21126	23972	26318	22795	23217	21529	25147	22649	28831	18166	263091
Visits	5101	5432	5766	6631	8208	7678	6206	7044	7537	7422	8015	7766	82806

2011	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	22154	19901	23710	17178	26173	18815	15819	17321	19848	19794	15127	15492	231332
Visits	8271	8092	8337	6161	7231	6368	5382	6085	6016	5476	5417	5555	78391

2012	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	14397	16136	17027	12290	16907	12256	17162	15566	23176	32352	39646	22092	239007
Visits	6544	5508	5289	5585	6010	5428	5244	6166	6884	7527	10727	6211	77123

2013	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	28371	29312	30562	31032	35473	22937	30320	31291	28133	36608	37812	32813	374664
Visits	7317	6871	7467	7834	8318	7175	6762	7148	10941	13126	11832	10603	105394

2014	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Total
Pages	42264	30169	37176										109609
Visits	11898	9570	13125										34593

Begrepsforklaring

Pages (sidevisninger)

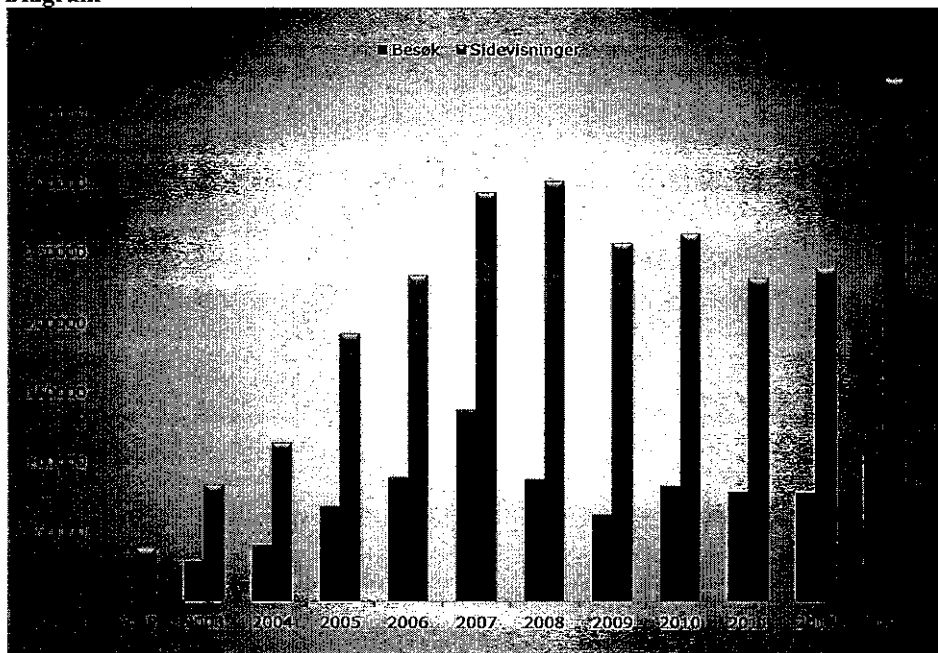
Dette tallet viser *antall sider* som er vist/besøkt på nettstedet i den aktuelle perioden. Dvs. visninger av de faktiske sidene som forespørres på nettstedet, ikke de individuelle elementene som nettsidene kan bestå av (f.eks. bilder, grafiske elementer, scripts m.m.).

Visits (besøk)

Dette tallet viser *antall unike besøk*, dvs. antall forskjellige brukere, i løpet av et forhåndsdefinert tidsintervall (standard = 30 minutter). Her telles hver besøkende en gang, uansett hvor mange sider som blir lest/besøkt.

Alle forespørsler fra samme maskin (IP-adresse) i løpet av 30 minutter vil være del av ett og samme besøk. Dvs. at dersom samme maskin har besøkt flere sider på nettstedet eller samme maskin har vært innom f.eks. tre ganger i løpet av samme periode, så vil dette telles som kun én unik bruker. Dersom brukeren besøker en side 30 minutter etter forrige forespørsel, vil et nytt besøk bli generert.

Diagram



For webredaksjonen er det viktig at hjemmesiden oppdateres jevnlig, slik at beboerne opplever å lese noe nytt hver gang man er innom. Webredaksjonen har i 2013 bestått av Robert Gjerde (webredaktør) og Helge Øverås (webmaster).

Terrasse-tanker

Hjemmesiden har også et dialog- og debattforum som brukes aktivt. Forumet er først og fremst en åpen kanal for sameiere/beboere, men kan også brukes av personer som ikke bor i sameiet, naboer o.l.

Mange av innleggene vitner om en levende interesse for eget bomiljø og nærmiljø, god innsikt i ulike problemstillinger og et sterkt engasjement for sameiet og nærområdet.

93 «leserinlegg» ble publisert i Terrasse-tanker i 2013. Det betyr i snitt et leserinnlegg hver 3. eller 4. dag – hvis vi ikke teller med juli måned hvor hjemmesiden stort har «ferie».

Det er ikke til å undslå at nesten alle innleggene på Terrasse-tanker er «negative», på den måten at de stort sett inneholder en klage på opplevd støy, på naboer, på styret og alt man ellers måtte være misfornøyd med.

En eiendomsmegler på Grefsen foreslo nylig at vi burde ta vekk dialogforumet, eller i det minste lukke det, fordi alle de negativt ladete innleggene kunne gi inntrykk av at SGT var et forferdelig sted å bo (noe megleren mente var så galt som det kunne bli) og slik «skremme vekk» potensielle boligkjøpere.

Styret ser eiendomsmeglerens poeng, og erkjenner vel også at dialogforumet på mange måter er de «misnøydes arena», men mener likevel muligheten forumet gir for å komme med innspill og å utveksle synspunkter har en rekke svært positive effekter i et «samfunn» som Grefsen Terrassehus – både når det gjelder erfaringsutveksling, problemløsning, økt forståelse for naboers synspunkter, livssituasjon m.m.

I noen sammenhenger vil trolig forumet også ha en viss konfliktdempende effekt, og bidra til økt åpenhet om problemområder, noe som er udekt positivt.

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

Samtidig kan meglerens innspill også være en påminnelse om at det også er lov å si fra om alt som er bra i sameiet. Tenk bare på hva f. eks. ildsjelene i Frivillighetstjenesten legger ned av uegennyttig arbeid til beste for særlig eldre i sameiet. Det har knapt vært ett innlegg i Terrasse-tanker om dette.

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

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

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

AKTIVITETER

Utedugnad

Den gode oppslutningen om den årlige utedugningen fortsetter. I fjor deltok 72 personer på dugningen den 7. mai. Etterpå var det som vanlig boller, brus og en avslutningspils til de voksne.

Innedugnad

I 2013 ble det ikke gjennomført innedugnad i oktober, slik det vanligvis er.

Trimavdelingen

Den nye trimavdelingen åpnet 10. januar i 2014, med et apparatrom og en gymsal. Over 80 abonnement er tegnet i skrivende stund (fordelt på helårs- og halvårsabonnement for både apparatrom og gymsal, og noen få kun for gymsal). Det er langt over hva styret tidligere har anslått som et sannsynlig antall brukere, og gir dessuten inntekter som overstiger det som tidligere er stipulert.

Trolig kan antall brukere legge seg noe lavere når «nyhetens interesse» er over. Det er likevel all grunn til å tro at - med den store interessen - så vil den nye trimavdelingen kunne være selvfinansierende, slik styret hadde håp om. Dette vil innebære at prisen treningsabonnement fortsatt kan holdes lav, og reelt sett trolig gå noe ned fremover.

Gymsalen er i utgangspunktet forbeholdt barn og unge, men kan også brukes til organisert trening for voksne. Dette må avtales og godkjennes av styret. For tiden pågår det to organiserte voksenaktiviteter pr. uke.

Styret hadde en muntlig avtale om gratis overtakelse av utstyr fra et treningssenter. Det var snakk om å overta utstyr som var i orden, men som kunne være noe slitt. Dette ville ha spart sameiet for store penger. Men da treningssentret fikk ny daglig leder i fjor sommer ble noen av betingelsene – for å få utstyret gratis – endret. Det medførte at vi gikk bort fra denne avtalen.

Styret hadde likevel lagt inn i budsjettet kr 50 000 til kjøp av apparater. Denne rammen ble oversteget med 75.000 kroner etter at vi gikk bort fra avtalen om gratis utstyr.

Dette ble det også tatt forbehold – og informert om – i siste årsberetning til sameierne, hvorfra hitsettes:

«Hvis løsningen ikke skulle fungere (...) må styret vurdere å gå til innkjøp av utstyr.»

Styret hadde opprinnelig tenkt at adgangen til den nye trimavdelingen skulle være slik den tidligere hadde vært i det gamle trimrommet: Et nøkkelkort som fulgte kalenderåret. På bakgrunn av den voldsomme interessen som styrets trimplaner utløste, og tydelig uttrykte behov fra beboere om fleksibilitet i forhold til når på året man ønsker å starte treningen, og hvor lenge, anså styret det som helt nødvendig å velge en ny løsning (se punkt Tennis). Den gamle «modellen» ville over tid ha krevd svært store ressurser å administrere.

Erfaringene med trimavdelingen er så langt svært gode. Styret har mottatt noe så sjeldent som utelukkende gode tilbakemeldinger fra brukerne.

Bruken av trimavdelingen er i stor grad basert på tillit, og at brukerne følger retningslinjene, bl.a. i forhold til rengjøring av apparater etter bruk. Dette ser det ut til at i vesentlig grad er blitt etterlevd. Det gjør også at styret kan bruke et minimum på ressurser på renhold og generell oppfølging av trimavdelingen – som igjen gjør medvirker til å holde prisene nede på de ulike treningsabonnementene.

Tennis

Tennisutvalget ledes av Martin Lund-Iversen. Utvalgets hovedoppgave er å organisere vedlikeholdet av banene, noe som også i 2013 i all hovedsak ble gjort som del av sameiets vårdugnad.

Dekket på banene er noe slitt, men er fortsatt i «brukbar stand», ifølge tennisutvalget.

Barne- og ungdomsgruppen

Gruppen har *ikke* vært aktiv i 2013/14, da de som har drevet BUG de siste årene nå har barn som ikke lenger naturlig tilhører BUG-segmentet.

Styret vil derfor oppfordre andre foreldre, med barn i rett aldersklasse, til å ta over stafettpinnen. Den som måtte være interessert bes ta kontakt med styret.

Hensikten med BUG har vært å gi barna i terrassehuset et sted hvor de kan bli kjent med hverandre og delta i aktiviteter med trygge rammer. Hovedaktiviteter har vært lekning, tegning, spill, dans osv. Det har også vært vanlig med enkel servering, for eksempel vafler og saft.

Vinklubben

Vinklubben som startet 9. oktober 2002 hadde 10års-jubileum i 2012. I 2013 hadde de åtte møter som ble holdt i Sameiestua fra kl. 19.00 til 23.00. Vinklubben består av 18 medlemmer og nye medlemmer er alltid velkomne.

Det henges oppslag på tavlene en uke før møtene med orientering om tema og dato for møtet. De faste medlemmene får en invitasjon i postkassen.

Hvert møte hadde et tema, og medlemmene tok med seg en flaske vin som passet til temaet som i 2013 var:

- Vin fra Portugal og New Zealand
- Ta med din favorittvin
- Vin til ost og spekemat
- Velg din terrassevin
- Vin fra Sicilia
- Vin basert på druene Muscat(el) og Grenache (Garnache)

Marit Olsøn-Lunde er leder for vinklubben og serverer fingermat til medlemmene for 20,- per person.

Frivillighetstjenesten

Frivillighetstjenesten ble startet opp i mars 2010. Fire år har gått, og tjenesten har fungert tilfredsstillende gjennom 2013. Gruppen har utført ca. 30 oppdrag siste året. Kontaktgruppen har gjennomført 5 møter, samt et fellesmøte med alle frivillige.

Kontaktgruppen, som formidler bistand på forespørsel, har bestått av Borghild Kjøberg, Espen Riise og Gunhild Ullestad. Ønsker du å hjelpe til kan en i kontaktgruppen kontaktes.

Det tilbys bistand innenfor skjemavelde, økonomisk assistanse, PC-assistanse, mobiltelefon, TV, innkjøp, teknisk bistand, luften hund, følge til lege/sykehus, helse, leksehjelp, vanne blomster. Vanligst er spørsmål om bistand til TV- og PC-problemer. Gruppen ønsker ytterligere hjelp knyttet til PC og TV.

Beredskapsgruppen

Beredskapsgruppen gjør en viktig innsats for sameiet i helger og i helligdager når servicetekniker ikke er til stede, ikke minst sparer de sameiet for betydelige ekstrautgifter til brøyting i helgene.

Gruppen opplyser at det ikke lenger er problemer med tette søppelsjakter etter at søppelrommene ble bygget om. Det som det mest trengs bistand til er heisproblemer og hjelp med portnøkkel. Beredskapsgruppen gir uttrykk for at de møter stor takknemmelighet for hjelpen som de gir.

Miljøgruppen

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

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

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

Kulturgruppen

Det ble våren 2011 etablert en kulturgruppe som hadde som mål å invitere beboere til å bli med på kulturopplevelse i Oslo mangfoldige kulturliv.

Det ble ultimo 2013 lagt en melding ut på SGTs hjemmeside om at det var behov for nye ressurspersoner til gruppen, men ingen meldte seg. Det ble derfor bestemt at gruppen inntil videre legges ned inntil eventuelle nye personer melder seg. Av denne grunn har det ikke vært aktiviteter i Kulturgruppen i 2013.

Hvis det er noen beboere i sameiet som kunne tenke seg å være med i, og også gjerne lede, en kulturgruppe, vennligst gi styret beskjed. Vi vil da ta initiativ til et første møte.

Sameiestuen

Utleie av sameiestua har vært benyttet vesentlig mer enn tidligere år gjennom denne perioden.

Sameiestua har vært benyttet til 60 store og små arrangementer siden april 2013. I tillegg ble den også stilt til disposisjon for trim/danspartiene under oppussingen av trimrommet.

Sameiestua egner seg godt til alle typer selskaper, møter osv. Ekstrautstyr som kan disponeres er internett, projektor og stereoanlegg. Det ble også kjøpt inn nye møbler, gardiner og komfyr i 2013.

Vi har valgt kvalitet fremfor kvantitet. Utleiefrekvensen er så stor at det lønner seg i det lange løp å anskaffe inventar som tåler en del slitasje. Styret synes at det har blitt en veldig bra løsning både i fargevalg og kvalitet på det som er kjøpt inn. Det har også kommet inn gode forslag på hvordan man skal stoppe ekko/støy i selve stuen. Det blir å sette opp støydempende plater på veggene, som et kunstverk. Dette blir billigere enn å bygge et støyabsorberende tak.

Resten av opp-pussingen av Sameiestuen vil komme i forbindelse med gangprosjektet.

Utleieleilighet:

Styret sendte ut forespørsel om det var behov for en utleieleilighet i sameiet. Responsen på dette var et overveldende ja. Leiligheten til vår tidligere renholder ble pusset opp og møblert.

Det er kun sameiere som kan leie leiligheten og vil stå ansvarlig for de som bruker den. Egne regler og kontrakt er laget i denne forbindelse. Standard leietid er satt til maks 5 dager, men ved spesielle behov vil det være mulig å utvide leietiden.

Det er en 2-roms leilighet som ligger ved A/B inngangen og vi mener at det er et meget godt tilbud til sameierne i Grefsenkollveien 12 for innkvartering av gjester og/eller ifbm. oppussing av egen leilighet

Leiligheten er utstyrt med: sofa, bord, stoler, 2 senger, madrasser, spisebord/stoler, kjøkken utstyr, oppvaskemaskin, gardiner, TV, trådløs internett tilgang. m.m.

De som leier må kun ha med lintøy, håndklær og mat hvis de ønsker å bruke kjøkkenet. Det er sengeplass til maks 5 personer, hvorav det er en dobbeltseng og en familie køyeseng med plass til 3.

Leietager må rydde etter bruk, men det blir utført obligatorisk sluttrenhold av renholdsfirma etter leieperioden

Leiligheten åpnet for utleie i januar 2014 og den har vært hyppig utleid med fornøyde leietakere. Leietakere må være sameiets egne og ikke via 3dje person.

Leiligheten kan også benyttes av sameierne selv, for eksempel ved oppussingsarbeid i egen leilighet.

Løsningen er en prøveordning og styret vil avvente utleiefrekvens i månedene som kommer og evt. vurdere salg ved en senere anledning. Et eventuelt salg vil gi oss ca. 2.000.000 i inntekt som vil komme til inntekt i hht. sameiebrøken. Et evt. salg må avgjøres på sameiermøtet.

Siden åpningen i januar 2014 og frem til 31. mars har leiligheten vært utleid i 18 døgn og 16 fremtidige døgn er booket

DIVERSE**Barnehagen**

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Brannsikkerheten i fellesanleggene er et punkt som servicetekniker følger opp. Han kontrollerer at alle brannslangene i korridorene er hele og ikke forsøkt dratt ut.

Styret valgte i mars 2014 å inngå avtale om ettersyn av brannteknisk sikkerhetsutstyr med Norsk Brannvernforening

I leilighetene må alle beboere selv sørge for røykvarsler og brannslukningsapparat og kontroll av disse.

Det er avtalt gjennomgang i perioden 12. – 15. mai 2014, hvorav øvelsen vil være 13. mai i regi av Norsk Brannvernforening

Brannsikkerhet inngår i HMS.

HMS

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

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

Sikkerhet og hendelser i anlegget

Støy/klager

Det har vært enkelte klager på støy som følge av oppussing, støy fra barn som leker i gangene og husbråk. I flere av tilfellene har beboerne bedt styret ta affære. Styret har i de fleste tilfellene rådet den enkelte til selv å ta opp forholdet med naboen direkte, men har også gitt skriftlige advarsler til et par sameiere, ved gjentagelser av uakseptable forhold

Styret henstiller beboerne som pusser opp om å varsle naboen ved spesielt støyende arbeider.

Tyveri og innbrudd

Styret er ikke kjent med at det har vært noen økning i tyverier og innbrudd i leilighetene. Det kan selvsagt være noen mørketall da det ikke er sikkert om alle forhold er meldt fra til styrekontoret. Politiet ble kontaktet da en oppmerksom beboer hørte herjing i garasjeanlegget 18 juni i fjor. En person ble pågrepet for forholdet

Det har også forsvunnet noen sykler fra sykkelbodene. Styret håper dette forholdet også vil bedre seg når vi får installert det nye elektroniske nøkkelsystemet i sykkelbodene.

Selv om det ikke vært noen økende tendens med innbrudd og tyverier i 2013 vil et evt. pinkode-system på ytterdørene, noe som vil vanskeliggjøre uvedkommendes tilgang inn i anlegget.

A-konto strøm og strømavregning

Sammen med felleskostnadene kreves det inn et a-akontobeløp for strøm pr. seksjon. Strømmåler avleses av vaktmester en gang pr. år i desember måned.

Avregning beregnes på bakgrunn av forbruket, med fradrag for innbetalt månedlig a-konto. Avregningen sendes normalt pr. post i løpet av 1. kvartal hvert år.

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

Avlesing av strøm ved eierskifte

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

Energimerking

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

Omsorgsbygg og omforent omfordeling av arealer og tilbygg

Arealene som Oslo kommune gjennom Omsorgsbygg benyttet i Blokk E og i inngangspartiet mellom blokkene D og E inneholder arealer som var fellesarealer. Etter en gjennomgang og forslag om en omfordeling og overdragelse av arealene ble partene enige om en omfordeling og kompensasjon til Sameiet for de arealene Omsorgsbygg skulle overta.

Saken ble behandlet på ekstraordinært årsmøte 6. november 2013 og fikk tilslutning av sameierne mot en stemme.

Kommunen fikk etter overdragelsen en utvidelse av sitt areal. Det innebærer at ny sameiebrøk for alle seksjonseiere må beregnes. Det ble bekreftet at det ville skje.

For å tilfredsstille nye forskriftskrav for å kunne ta i bruk 2. etg, er det nødvendig med et tilbygg ved nordre gavlvegg, blokk E. Det var også behov for å plassere et ventilasjonsanlegg på taket av mellombygget mellom blokk D og E. For tilbygg og plassering av ventilasjonsanlegg er det avtalt en årlig leie.

For øvrig innebærer forslaget at fasaden i 2.etg. på østsiden endres ved større vinduer. På vestsiden utvides terrasse for beboerne på mellombygget mellom blokk D og E.

Totalt får sameiet kr 360.000 for arealoverdragelsen og leieinntekter på kr 19.000 for det arealet som leies ut. Omsorgsbygg dekker alle kostnader ved reseksjonering.

FORSLAG TIL ÅRSMØTET

a) Fra Styret – Forslag om el-uttak

For fire år siden gjennomførte styret en "undersøkelse" i sameiet med sikte på å etablere strømuttak for el-biler i garasjeanlegget. Responsen da var lik null. Styret droppet derfor å fremme dette på sameiermøtet. I løpet av det siste året har imidlertid styret mottatt spørsmål fra flere sameiere om mulighet for strømuttak for el-bil.

I mars i år var Norges mest solgte bil en el-bil. Styret har på bakgrunn av den store økningen i bruk av el- og hybridbiler nå funnet det riktig å fremlegge forslag for etablering av el-uttak i garasjeanlegget.

Alternativ 1 :

Styret har med hjelp fra Granerud elektriske skissert et forslag for hvordan man kan få etablert el-uttak ved hver enkelt parkeringsplass i P-kjeller. Se vedlagt skisse.

Det har i vinter vært foretatt målinger av forbruk/kapasitet fra eksisterende hovedtavler i blokk B,C,D, og E. Målingene viser at vi har ledig kapasitet for å kunne etablere el-uttak til de fleste av p-plassene.

Forslaget innebærer etablering av 9 stk fordelingsskap med 10 stk automatsikringer i hvert skap. Belastningen på hvert skap er beregnet til ca. 38 kW. Dette tilsvarer ca. 16/20 biler med samtidig lading på 10 amp. Forutsatt maks samtidig bruk på inntil 60% vil det kunne etableres ca 25 uttak pr. skap, totalt 225 uttak. Skapene er foreslått plassert slik at avstand fra fordelingsskap til biloppstillingsplass skal være maks. 40 m.

Stipulert kostnad for 9 stk skap: 700 000,- inkl. mva.

Hver enkelt sameier må dekke kostnad for strømtilførsel fra de nyetablerte fordelingsskapene og til egen P-plass.

- Strømuttak etableres med sikring og separat måler for hvert enkelt uttak.
- Sameiet vil hente inn priser slik at man får inn en enhetlig pris pr P-plass når anlegget etableres. Antatt pris ca. 4 000,- inkl. mva pr P-plass for uttak ved P-plass.

Alternativ 2 :

Etablering av 6 stk felles el-bil uttak på gjesteparkeringsplasser foran C-blokka.

Kostnad ca. 200 000 inkl. mva. Det vil kunne gis støtte på inntil 10 000,- pr ladestasjon fra Bymiljøetaten. Kostnad for sameierne da kunne reduseres til 140 000,-.

Søknadsprosessen vil kunne ta ca. 6mnd. før installering kan igangsettes. Plassene skal være reservert kun for el-biler, og må være offentlig tilgjengelig. Bindingstid 5 år. Sameiet må dekke kostnader for strømforbruk og årlig vedlikehold/ettersyn.

Forslag til vedtak:

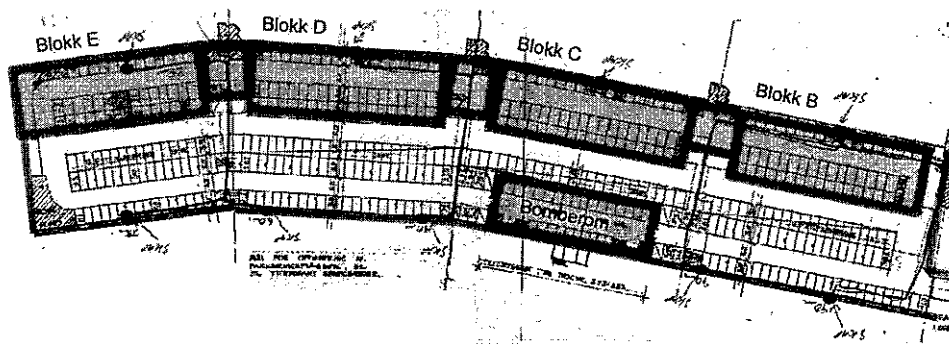
Utbygging av nytt el-fordelingsnett i P-kjeller som beskrevet i alternativ 1.

Tiltaket, til en kost på ca. kr 700.000, finansieres gjennom å øke felleskostnadene over en periode på 12 mnd.

Totale kostnader per seksjon fordeles ihht sameiebrøken, og vil være som følger:

Seksjonstype	Sameiebrøk	700 000
5-roms 4/8 etg	0,40525	2 837
3-roms – 8 etg	0,23324	1 633
3-roms – 4 etg	0,28571	2 000
3-roms – 1 etg	0,33042	2 313
Hybelleilighet 4 etg	0,13994	980
Hybelleilighet 8 etg	0,11662	816
2-roms 1 etg	0,18465	1 293
Oslo Kommune	5,2474	36 732

Skisse: Plassering av koblingsskap



b) Fra styret – vedtektsendring §10 - styresammensetning

Gjennom ansettelse av ny administrativ leder i sameiet som skal avlaste styret vil det være behov for færre styremedlemmer.

Samtidig har endringer i krav fra det offentlige medført krav til at valgte styrerepresentanter skal underskrive årsberetning, regnskap og budsjett. Dersom noen trer ut av styret i perioden skal det derfor i prinsippet velges nytt styremedlem. Dette kan løses ved at vi velger "sovende" varamedlemmer til styret som kan tre inn ved behov.

På dette grunnlag foreslår styret at vedtektenes **§ 10 Styret**, 2. avsnitt første linje, endres fra:

«Styret skal ha 7 medlemmer inklusive lederen»

til

Styret skal bestå av 5 medlemmer inkl. leder + 2 varamedlemmer.

Dette er en vedtektsendring og krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for å være gyldig

c) Forslag fra Nina Sundqvist om vedtektsendring

Til: Sameiermøtet i SGT

Fra: Nina Sundqvist – leil 186

Dato: 28.mars 2014

FORSLAG TIL VEDTEKSTENDRINGER I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Jeg ber sameiermøtet gi sin støtte til disse forslagene, og beklager at jeg selv ikke kan være tilstede og argumentere for dette under møtet.

Paragraf	Dagens formulering	Forslag til ny vedtekstest	Begrunnelse
§ 8	Det ordinære sameiermøtet skal foreta valg av styre og revisor	Det ordinære sameiermøtet skal foreta valg av styre, valgkomite og revisor	Nødvendig presisering som tidligere er utelatt.
§ 8	Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.	Sameiermøtet bør primært ledes av styrets leder. Dersom dette ikke er hensiktsmessig, kan sameiermøtet velge en annen møteleder.	Dagens vedtekstsformulering hindrer at f.eks forretningsfører eller adm.leder kan velges til å være ordstyrer.
§ 10	Styret skal ha 7 medlemmer inklusive lederen	Styret skal ha fem medlemmer inklusive styreleder.	Hovedargumentet for å redusere antall styremedlemmer fra syv til fem er ikke for å redusere demokratiet i SGT, men det faktum at det over tid har vært svært vanskelig å rekruttere styremedlemmer, spesielt styreleder. Sekundært er det argumentert med reduserte kostnader til styrehonorar. Prof. Morten Huse har forsket på optimal sammensetning av styre: http://www.magma.no/styremedlemmene-fra-uavhengighet-til-mangfold-og-dynamisk-kompetanse
§ 10	Ingen kan nekte første gangs valg til styret	Strykkes i sin helhet	Tvilsomt om tvang gir god motivasjon til å påta seg styreansvar. Denne paragrafen har heller ikke vært brukt de siste 20 årene i SGT.

Styrets kommentar:

Styret støtter forslagene 1,2 og 4, men anbefaler at styrets forslag til § 10 vedtektsendring – antall styremedlemmer tas til etterretning og at Sundqvist trekker sitt forslag i § 10.

d) Forslag fra Odd Arvetorpet seksjon 106 – salg/utleie

Til styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Sak til sameiermøtet 30.04.2014

Følgende sak ønskes behandlet på ordinært sameiermøte den 30. april 2014:

Utleie/salg av tjenesteleilighet

Siden høsten 2013 har leiligheten som vår tidligere ansatte renholder disponerte vært sporadisk utleiet til besøkende hos sameierne. Denne bruken av leiligheten ble besluttet av styret.

Dette er imidlertid en sak som må besluttet av sameiermøtet med kvalifisert flertall (2/3), både i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Både av hensyn til at styret kan ha ryggen fri i forhold til formelle bestemmelser og at sameierne kan ha mulighet til diskutere om dagens bruk av leiligheten er fornuftig, bør derfor saken tas opp til behandling på det forestående sameiermøtet.

I styrets informasjon om saken på hjemmesiden i fjor høst skisserte styret to mulige bruksalternativer for leiligheten; enten salg til anslagsvis 1,5 – 2 millioner kroner eller den sporadiske utleievirksomhet den er gjenstand for pr. i dag. Inntektene fra denne utleien er forøvrig skattefri for sameiet/sameierne. Et salg av leiligheten vil i tilfelle utløse en skattepliktig gevinst (tilnærmet lik salgssummen) for sameiet/sameierne. Gevinsten blir i så fall beskattet med en skattesats 27 %. Netto etter skatt vil dermed sameiet sitte igjen med anslagsvis 1,2 - 1,4 millioner kroner.

Et tredje mulig alternativ er ordinær, kommersiell utleie - kanskje til en årlig leieinntekt på 90.000 – 100.000 kroner pr. år. Denne utleien vil være skattefri for sameiet/sameierne.

Jeg ber om at saken drøftes på sameiermøtet og en beslutning (med kvalifisert flertall) fattes på grunnlag av det sameierne totalt sett mener er den mest hensiktsmessige anvendelsen av leiligheten til sameiets beste.

Forslag til vedtak: Vil avhenge av hvilket alternativ som får kvalifisert (minst 2/3) flertall.

Alternativ 1: Leiligheten legges ut for salg.

Alternativ 2: Leiligheten leies ut på kommersielt grunnlag.

Alternativ 3: Leiligheten leies ut sporadisk (som nå).

Vennlig hilsen
Odd Arvetorpet
Seksjon 106

Styrets kommentar:

Leiligheten har vært utleid i flere tiår til vår tidligere renholder. Styret har dermed ikke vurdert at det var nødvendig med et sameievedtak for å fortsette med utleie.

Styret oppfatter at etableringen av utleieleiligheten representerer et gode og anbefaler at prøveordningen med utleieleiligheten fortsetter. På bakgrunn av dette støtter styret alternativ # 3 - *Leiligheten leies ut sporadisk (som nå)*

e) Forslag fra Arnt Egil Andreassen, seksjon 294 -Utleieleilighet – priser for leie

Oslo, 1. April 2014

Forslag til årsmøte:

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om reduksjon av prisen for overnatting i sameiets utleieleilighet - seksjon 280.

Jeg synes det er meget positivt at styret har tatt beslutning om å la sameierne disponere leiligheten til gjesteovernatting.

Samtidig har flere sameiere ytret at det oppleves som feil at leiligheten leies ut til markedspris, tilsvarende kommersielle overnattingssteder. Dette fordi leiligheten formelt eies av sameierne i fellesskap. Det oppleves unaturlig å invitere gjester og samtidig avkreve dem summen tilsvarende hotellpris for å overnatte i en liten og umoderne leilighet av relativt simpel standard. For omtrent samme pris kan man få et hotellrom med sengtøy, utvask, bredbånd og frokost inkludert i prisen. Det oppleves også uproposjonalt at beløp for vasking er inkludert i summen å kr. 500,- per natt, da utvask naturligvis bare skjer én gang per leieforhold.

Forslag til vedtak:

Prisen settes til en moderat sum pålydende kr. 150-200 per natt + et engangsbeløp tilsvarende reell egenkost for utvask.

Bekrefter samtidig med dette dokument at jeg stiller meg bak forslag angående nytt låsesystem fremmet av sameier Simen Gylterud, seksjon 373, sammen med Jostein Hellesland, seksjon 401.

Med vennlig hilsen



Arnt Egil Andreassen
Seksjon 294
arntegil@gmail.com
Tlf. 40224500

Styrets kommentar:

Styrets er ikke enig i AEAs beskrivelse av leilighetens standard. Leiligheten er nyoppusset og utstyrt med nye møbler og godt utstyrt med bl.a. TV, Internett, fullt kjøkken og sengeplass til 4-5 personer.

Styret mener at gjeldende pris for leie er rimelig, men har ingen sterke meninger utover dette.

f) Forslag fra Simen Gylterud Owe, seksjon 373, Arnt Egil Andreassen, seksjon 294, Jostein Hellesland, seksjon 401 - Nytt låsesystem - spørsmål om nødvendighet og vurdering av andre systemer

Forslag til Årsmøtet Grefsen Terrassehus 2014:

Forslagsstillere:


Simen Gylterud Owe, leil. 373

Arnt Egil Andreassen, leil. 294

Jostein Hellesland, leil. 401

Nytt låssystem

Saksinfo: Ved årsmøte 2013 ble forslag om bevilgning til økt sikkerhet i sameiet nedstemt mot 13 stemmer med vedtak om at fremtidige tiltak vurderes av sameierne ved behov. Likevel har styret inngått avtale om innkjøp av nytt låsesystem til kr. 310 000,-. Følgende forhold har fremkommet: (a) Innkjøp gjort uten vedtak fra samelermøtet eller drøfting i sameiet. (b) uten vurdering av alternativer. (c) uten dokumentert anbudsprosess. (d) Konkurrerende tilbydere opplyser om lavere priser for lignende system. (e) Styreleder har vært ansvarlig for innkjøpet. Han har også nær tilknytning til valgte leverandør. (f) Det er uklart hvor i sameiets budsjett det er funnet rom for et slikt innkjøp.

Nytt system har en fordel fremfor tradisjonelle nøkler ved at mistede nøkler kan deaktiveres. Servicetekniker går rundt og sletter brikken elektronisk fra alle låsene.

Andre sider ved systemet medfører betydelige ulemper i form av økt ressursbruk. Dette gjelder særlig tid til omprogrammering og at låsene er batteridrevne og vil trenge skiftning av batterier. Vi har anslagsvis 30 systemlåser i sameiet. Systemet kan ikke samkjøres med calling-anlegget vårt eller de automatiserte døråpnerne som vi har på noen av dørene. Låsviderne er manuelle og kan være vanskelige for de med redusert fremkommelighet. Det kan tenkes at det finnes mer egnede systemer.

Forslag til avstemming (2 avstemminger):

1. Mener sameierne at det er behov for å skifte låsesystem for å øke sikkerheten?
2. Hvis ja, ønsker man (i) å beholde det systemet styret har bestemt eller (ii) ønsker man at det nye styret gjør en grundigere utredning av behov og at det gjøres research på mulige systemer?

Styrets kommentar:

Styret har inngått en bindende avtale med leverandøren. Dette gjorde styret i oktober 2013

Styret ser at denne beslutningen kunne ha vært forelagt sameierne, men mener også at drift og vedlikehold av lås og nøkkelsystem klart ligger innenfor et styres ansvar og myndighet.

For øvrig vises til nærmere redegjørelse i årsberetningens pkt. 6

g) Forslag fra Simen Gylterud Owe, seksjon 373 - Nytt gulv på trimrommet

Forslag nummer 2 til Årsmøtet Grefsen Terrassehus 2014:

Forslagsstillere:



Simen Gylterud Owe, leil. 373

Sportsgulv til gymsalen

Saksinfo: Trimrommet og gymsalen har blitt lys og luftig og innbyr til trening og velvære kombinert med bedre fysisk form for sameiets beboere. I gymsalen bedrives dans, aerobic og gruppetrening i tillegg til lek for barn. Gulvet som det trenes på er av betong med overflate i vinyl eller lignende. Et så hardt underlag kan medføre økt risiko for slitasje og støtskader på ankler, knær, hofter og rygg. For barn i lek kan det medføre hjernerystelse ved brå fall. |

Derfor foreslås et mykere underlag i gymsalen. På markedet finnes det nå en rekke «puslespill-gulv» som enkelt legges ut og flettes sammen. Bitene er laget av et forholdsvis fast PU-skum eller lignende. Overflaten blir glatt og enkelt å holde ren, samtidig som den demper støt og støy. Det blir også mulig å turne med mer rett på gulvet, samtidig som gulvet er fast nok til ballspill. Overflaten er dessuten slitesterk. Prisoverslag fra ulike leverandører varierer fra 12 000,- til 60 000,- for 60 kvadratmeter avhengig av tykkelse og slitestyrke.

Et slikt gulv vil heve bruksverdien av gymsalen betydelig, både for store og små med de gevinstene det har for motorikk og fysisk form for sameierne.

Forslag til avstemming: Skal sameiet investere i et bedre gulv for gymsalen?

Styrets kommentar:

Gulvet i trimavdelingen er av samme type som benyttes på treningssentre og er av god kvalitet. Det ble valgt etter råd fra fagpersonell. Det er slitesterkt og skal ha lang levetid i en gymsal av vår type. Gulvet er helt nylagt og styret ser ikke behov for å gjøre endringer allerede nå, men tar med oss innspillet om et mykere gulv til senere vurdering.

Styret støtter ikke forslaget

h) Forslag fra Jeanet Johansen, seksjon 338 - Endring av husordensreglene

Forslag til ordinært årsmøte 2014

Forslaget omhandler: husordensregler.

Forslag fra Jeanet Johansen, blokk b, leil 338.

Husordensregler punkt 1 har jeg opplevd som noe uklare/ diffuse i den 10 års perioden jeg har bodd her. Jeg har snakket med flere andre som også har denne opplevelsen. For meg virker det som om uklarheten i teksten skaper en uklarhet blant beboerne, og reglene får på en måte ikke den tyngden de burde ha - noe som er spesielt viktig i et så stort sameie som Grefsen terrassehus er.

F.eks. i den nåværende teksten står det ingenting om at man har ansvar for å varsle naboene ved oppussing, men jeg så at det lå en sak på sameiets nettsiden 30.04.14 der en beboer ble "rost" for nabovarslingen, og med en oppfordring til oss andre om å være flinke med å varsle naboene. En del av forslaget mitt er at nabovarsel ikke bare blir en oppfordring eller uskreven regel men at det kommer med i reglementet som et eget punkt (se under; forslag til endring av husordensregler punkt 1) - nettopp for at det er sånn som nevnt i oppslaget på nettsiden: man får mye høyere tålegrense av å bli varslet, og det er lettere å bevare et godt naboforhold.

Hvis reglene blir klarere så er de lettere å sette seg inn i, samt at de er lettere å referere til. I forbindelse med det vil jeg også foreslå at husordensreglene i sin helhet blir hengt opp i en enkel ramme, eller lignende, ved oppslagstavlen. Det vil gjøre reglene mer tilgjengelig for alle, og samtidig fungere som en liten påminnelse.

Vennlig hilsen Jeanet Johansen

Jeg fikk oppfordring om å være så konkret som mulig, så jeg har skrevet et revidert forslag til husordensregler punkt 1.

Forslag til endring av husordensregler punkt 1:

Mellom 23.00 og 07.00 skal det være alminnelig ro i bygget, korridorer, inngangspartier og fellesarealet. På helligdager og søndager frem til 12.00.

Fest:

- Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet, fest/vorspiel som kan sjenerer eller forstyrre naboer, skal det alltid gis nabovarsel i god tid.

Instrumenter / musikk:

- Bruk av tv, musikkanlegg o.l skal til enhver tid være så dempet slik at naboer ikke blir sjenert. Dette gjelder også bruk av instrumenter. Når det gjelder piano eller flygel må instrumentet stå på gummiskåler e.l. for å isolere mot forplantning av lyd mellom vegg og gulv.

Oppussing:

- Ved oppussing er det viktig at banking, hamring og andre lydgivende oppussingsaktiviteter som kan forstyrre eller sjenerer naboer ikke må forekomme etter kl. 20.30 eller før kl. 07.00 på hverdager, og frem til 12.00 på helligdager og søndager. Det skal alltid gis nabovarsel i god tid, selv ved kortere oppussings-prosjekter.

Nabovarsel:

- En nabovarsel øker tålegrensen hos alle naboer ved forstyrrende aktivitet. Et nabovarsel kan henges opp i heis, eller ved postkasser. En nabovarsel bør inneholde: leilighetsnummer, hva slags aktivitet/fest som skal utføres og tidsperspektiv / tidsramme på ev. oppussing

Styrets kommentar:

Styret støtter for så vidt den delen av forslaget som omhandler at nabovarsel skal gis ved større oppussingsarbeider. Men styret mener at resten av forslagstillers tekst til nytt pkt. 1 er allerede godt dekket i de eksisterende husordensreglene.

Styret støtter ikke forslaget slik det nå foreligger.

8 Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer

Nåværende styre trakk seg på ekstraordinært sameiermøte 06.11.13.

Etter anmodning fra valgkomiteen besluttet styret å fortsette som interimstyre frem til det ordinære sameiermøte i april 2014.

På bakgrunn av over nevnte har valgkomiteen stått fritt til å velge nye styremedlemmer.

Valgkomiteen har intervjuet tilsammen 5 nye kandidater.

I intervjuene har vi orientert om styrearbeidet i SGT og at styremedlemmene må påregne å utføre arbeid også mellom styremøtene. Vi har også presisert viktigheten av at vedtektene følges og at større saker (prosjekter) bør forankres i sameiermøtet.

I intervjuene har vi «kartlagt» utdanning og kompetanse og også stilt spørsmål av mere personlig karakter som for eksempel samarbeidsevner, evner til å skille sak og person mm.

Vi har orientert kandidatene om muligheten for at antall styremedlemmer kan bli redusert.

Siden denne beslutningen først blir tatt på sameiermøtet omfatter vårt forslag 7 styremedlemmer (inklusive styreleder).

I vedtektene fremgår (paragraf 10, andre ledd): «Alle styremedlemmers funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år. Styrets leder velges særskilt.»

I «Lov om eierseksjoner» (paragraf 38, fjerde ledd) fremgår: «Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet»

For å unngå muligheten for at alle styremedlemmene i fremtiden blir skiftet ut samtidig, foreslår vi at våre vedtekter i dette tilfelle ikke tolkes for rigid, men vi overlater til sameiermøtet å beslutte dette.

På bakgrunn av over nevnte foreslår vi følgende styremedlemmer med angitt funksjonstid:

Styreleder

Victoria Sparman, L 101

Victoria Sparman er 42 år og utdannet samfunnsøkonom. Hun har også en doktorgrad innenfor samme tema. Victoria Sparman er ansatt ved forskningsavdelingen ved Statistisk Sentralbyrå. Hun har vært nestformann og har vært nestformann i styret i Tøyenhus Borettslag. Funksjonstid (ihht vedtektene) 1 år.

Styremedlemmer

Simen Gylseth L 181

Simen Gylseth er født i 1967 og er utdannet landskapsarkitekt/sivilarkitekt

Gylseth har sittet i styret i ett år med ansvar for prosjekter. Han fortsetter i det nye styret og har uttalt at han blant annet ønsker å slutføre «korridorprosjektet»

Vi foreslår på bakgrunn av over nevnte at Gylseth velges med en funksjonstid på 1 år

Arne Bech L 265

Arne Bech er 37 år. Han er utdannet innen økonomi og logistikk og har betydelig erfaring i økonomi og regnskap. Arne Bech har tidligere vært styremedlem med ansvar for økonomi og budsjett mm.

Vi foreslår at Arne Bech velges med en funksjonstid på 1 år

Amt Egil Andreassen L 294

Amt Egil Andreassen (født 1974) er utdannet innen film og tv-produksjon. Han har lang erfaring og solid kompetanse innenfor områdene administrasjon, kommunikasjon og bruk av digitale medier.

Funksjonstid 2 år

Hilde Ståhlbrand L 380

Hilde Ståhlbrand (født 1967) er utdannet ergoterapeut og ansatt ved Oslo Universitetsykehus som seksjonsleder i Ergoterapi på Medisinsk Klinikk.

Hilde Ståhlbrand har bred erfaring med foreningsarbeid, arbeide med HMS og kompetanse fra styrearbeid. Funksjonstid 2 år

Even Granli Jokstad L 209

Even Granli Jokstad som er utdannet tannlege fra Universitetet i Oslo er 32 år og har bodd i sameiet siden 2007.

Han har vært redaktør for tannlegeforeningens blad med møterett til styret og medlem av representantskapet i foreningen.

Funksjonstid 2 år

John Inge Berg L 151

John Inge Berg er født i 1969. Han har en mastergrad i petroleumsgeofag fra NTNU. Han har bred erfaring fra prosjektarbeid og prosjektledelse.

Han har bodd i sameiet i 11 år

Funksjonstid 2 år

Valgkomiteen har bestått av:

Gunhild Ullestad, Rolf Warlæs og Bjarne Th. Schmidt

Vår innstilling er enstemmig.



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo

Postboks 107
1401 Ski
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim
Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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

NORGE

P.P.

