

Til seksjonseierne i Grefsentoppen Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom 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 Grefsentoppen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet? Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Grefsentoppen Boligsameie
avholdes mandag 18. april 2016 kl. 18:00 på Trollvannstua , Trollvannsveien 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Styret fremmer forslag til:

- A) Maling av vinduer/terrassedører i blokka se side 15

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 14.03.2016
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Thor Johnsrud/s/

Tron Høglund/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor Johnsrud	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Tron Høglund	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Torgeir Foss Knutsen	Grefsenkollveien 23
Varamedlem	Knut-Erik Grorud	Grefsenkollveien 21
Varamedlem	Jorid Hillestad Lundeborg	Grefsenkollveien 21

Valgkomiteen

Jørn Morten Hansen	Grefsenkollveien 23
Ingunn Roald	Grefsenkollveien 21

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Grefsentoppen Boligsameie

Sameiet består av 88 seksjoner. Grefsentoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Grefsenkollveien 21 og 23

Gårds- og bruksnummer: 75 / 13

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Grefsentoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets beretning for 2015 (perioden 13.04.15-18.04.16)

Det har i perioden fra årsmøtet i 2015 til årsmøtet i 2016 vært avholdt 10 styremøter.

Styret har i styremøtene behandlet en relativt stor mengde saker, både betydelige investeringer og mindre betydningsfulle saker, saker som likevel er praktiske og som også påvirker sameiet og beboernes trivsel og dagligliv.

Selvrensende filter på vanninntaket i sameiet ble montert i april 2015. Bakgrunnen var problemer med humus i beboernes vannkraner, etter arbeid med kommunale rør. Vannfilteret skal forhindre at lignende problemer oppstår i fremtiden.

Vårens dugnad ble avholdt 11. mai 2015. Selv om været var temmelig dårlig var det meget godt frammøte til dugnaden, og det ble gjort mye verdifullt arbeid både ute og inne. Dugnaden ble som vanlig avsluttet med grillmat og hyggelig samvær.

Ytterligere en ventilasjonsvifte er skiftet ut i løpet av året. Det er også gjennomført ettersyn av samtlige følere som regulerer viftehastigheten i sjaktene, og service på alle viftene. Det er også gjennomført service på ventilasjonssystemet i garasjen.

Eksisterende avtale om leveranse fra Canal Digital har vært uendret siden 2006. Styret foreslo for sameiermøtet 2015 å inngå en ny leveranseavtale med Canal Digital. Saken ble utsatt etter drøfting i sameiermøtet, det var behov for mer informasjon. Etter nye avklaringer ble det fremsatt nytt forslag til et ekstraordinært sameiermøte 16.06.15. Her ble en ny avtale med Canal Digital enstemmig vedtatt. Som en konsekvens av den nye avtalen ble siste type dekodere installert hos alle beboere i løpet av sommeren 2015.

Styret har hatt en lang prosess vedrørende tiltak for å bedre klimaet i garasjen. En ekstern teknisk konsulent (Hjellnes Consult as) vurderte vinteren 2015 tilstanden i garasjen og kom med anbefaling om tiltak. Styret anbefalte sameierne i egen sak i sameiermøtet i 2015 om å beslutte å inngå avtale om leveranse av avfuktingsanlegg. Dette ble vedtatt, og avfuktingsanlegg ble installert våren 2015. Anlegget har fungert vinteren 2016, og har bidratt til å holde fuktigheten i garasjen på et tilfredsstillende nivå.

Styret ga i mai 2015 Norconsult i oppdrag å vurdere sikkerheten i fjellveggen bak blokka. En rapport etter deres inspeksjon ble mottatt i juni. De foreslåtte tiltakene i rapporten ble gjennomført av Gjerden Fjellsikring i løpet av juli 2015. Ny vurdering vil bli gjort innen 5 år.

Sør- og vestveggen i garasjen, som har vært sterkt skjemma av støv- og eksosfylt kondens, ble vasket i juni.

Korridorene i blokka (1. til 4. etasje) ble dyprenset og bonet i juni 2015.

Stativ for gjesteparkering av sykler ble i juli satt opp på gjesteparkeringsplassen ved nordveggen av blokka.

For å sikre sikker tilgang til taket (ventilasjonsservice etc.) ble det i september montert en leder med ryggsøyle fra 10. etasje opp til taket.

Styret har hatt HMS på dagsordenen i to styremøter i løpet av perioden, med oppdatering av risikomomenter og gjennomgang av handlingsplaner. Hele opplegget er oppdatert på sameiets hjemmeside.

Styret har fått utredet hvordan det kan legges til rette for installasjon av ladestasjoner på den enkelte parkeringsplass i garasjen. Hele opplegget ble presentert i et ekstraordinært sameiermøte i oktober 2015, og vedtatt. Den praktiske installasjonen av infrastrukturen som skal legge til rette for ladestasjonene ble startet i mars 2016, og de første plassene med ladestasjon var klare i samme måned.

Julegranen ble satt opp og tent første søndag i advent. De ca. 20 fremmøtte ble servert pepperkaker og gløgg.

Styret utarbeidet vinteren 2016 tilbudsgrunnlag og inviterte deretter 5 malerfirmaer til å levere tilbud for maling av vinduene i blokka. På tidspunktet for skriving av årsberetningen er ikke tilbudsprosessen ferdigstilt, men styret fremmer saken til formell beslutning i sameiermøtet 2016. Styret forutsetter at vinduene vil bli malt i løpet av sommeren 2016. Tilbudsdokumentet vil bli lagt ut på sameiets hjemmeside, og mer informasjon om prosjektet og fremdrift vil etter hvert bli lagt ut på sameiets hjemmeside.

På basis av en del henvendelser om problemer med callinganlegget i blokka, gjennomførte styret i januar en spørreundersøkelse blant beboerne om deres opplevelse av hvordan anlegget fungerer. Spørreundersøkelsen viste at selv om systemet for et stort flertall fungerer rimelig godt, så er det også en god del som har større eller mindre problemer med eksisterende anlegg. Styret vil derfor i tiden fremover skaffe seg en oversikt over systemer som finnes i markedet, inklusive priser. Det kan bli aktuelt på et tidspunkt å fremme forslag om utskifting av det eksisterende anlegget.

For øvrig har styrets medlemmer vært involvert i en god del praktiske saker relatert til ulike funksjoner i blokka (strøm, vann, ventilasjon osv.), og også mindre saker som gjelder enkelte beboere.

Oslo, mars 2016

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 2 797 294,-. Dette er kr 2 194,- høyere enn budsjettet. Andre inntekter kr 19 276,- er andel av forsikringspremie som viderefaktureres Grefsenseteren BS for bruk av garasjelegget K2.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 894 851,-. Dette er kr 58 698,- høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak høyere kostnader til vurdering og sikring av fjellveggen enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 73 794,-, og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 1 811 311,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter maling av vinduer og terrassedører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 13 624. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsentoppen Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert ingen endring av kategorien felleskostnader, mens kategorien kabel.TV er økt fra kr 211 til kr 299 pr. måned/seksjon for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.03.2016
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Thor Johnsrud/s/

Tron Høglund/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/

Til sameiermøtet i Grefsentoppen Boligsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsentoppen Boligsameie , som viser et underskudd på kr 73 794. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Grefsentoppen Boligsameie pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

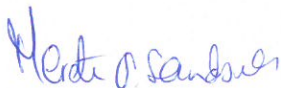
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 16. mars 2016

BDO AS



Merete O. Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 777 988	2 422 920	2 777 000	2 871 000
Andre inntekter	3	19 306	40 696	18 100	20 400
SUM DRIFTSINNEKTER		2 797 294	2 463 616	2 795 100	2 891 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	12	-16 473	-13 728	0	-13 000
Revisjonshonorar	6	-13 545	-7 483	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-121 275	-117 468	-121 394	-126 000
Konsulenthonorar	7	-52 757	-13 321	-75 000	-25 000
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	8	-921 172	-555 748	-858 667	-1 138 000
Forsikringer		-226 776	-213 943	-228 900	-240 400
Kommunale avgifter	9	-558 913	-472 152	-564 292	-567 740
Energi/fyring		-188 382	-183 571	-205 000	-190 000
Kabel-/TV-anlegg		-252 906	-208 534	-222 944	-316 000
Andre driftskostnader	10	-381 511	-387 481	-390 817	-397 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 894 851	-2 334 567	-2 836 153	-3 183 680
DRIFTSRESULTAT		-97 557	129 049	-41 053	-292 280
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 763	48 062	26 000	6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 763	48 062	26 000	6 000
ÅRSRESULTAT		-73 794	177 111	-15 053	-286 280
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			177 111		
Fra opptjent egenkapital		-73 794			

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	85 112	101 585
SUM ANLEGGSMIDLER		85 112	101 585
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 310	2 967
Kortsiktige fordringer	13	168 707	236 862
Driftskonto OBOS-banken		490 538	553 522
Sparekonto OBOS-banken		619 505	610 125
Sparekonto OBOS-banken II- Vedlikeholdsfond		868 403	855 255
SUM OMLØPSMIDLER		2 150 463	2 258 731
SUM EIENDELER		2 235 575	2 360 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 896 423	1 970 218
SUM EGENKAPITAL		1 896 423	1 970 218
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 942	73 096
Leverandørgjeld		257 210	315 115
Annen kortsiktig gjeld		0	1 888
SUM KORTSIKTIG GJELD		339 152	390 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 235 575	2 360 316
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2016,
STYRET I GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Thor Johnsrud/s/

Tron Høglund/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	186 840
Felleskostnader	2 368 332
Kabel-TV	222 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 777 988

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Grefsenseteren Boligsameiets andel av forsikringspremie	19 276
Korrigeringer på reskonto	30
SUM ANDRE INNETEKTER	19 306

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 170
Norconsult AS	-26 938
Hjellnes Consult AS	-23 649
SUM KONSULENTHONORAR	-52 757

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 617
Drift/vedlikehold VVS	-128 672
Drift/vedlikehold elektro	-17 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 740
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 340
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-312 934
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-7 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-921 172

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-355 352
Renovasjonsavgift	-203 561
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-558 913

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-850
Driftsmateriell	-7 004
Lyspærer og sikringer	-21 689
Vaktmestertjenester	-147 000
Renhold ved firmaer	-171 325
Snørydding/gressklipping	-4 676
Andre fremmede tjenester	-13 812
Kontor- og datarekvisita	-119
Trykksaker	-1 922
Andre kontorkostnader	-2 798
Porto	-4 137
Bankgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-3 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-381 511

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 528
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
SUM FINANSINNEKTER	23 763

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvvasker		
Kostpris 2014	115 313	
Avskrevet tidligere	-13 728	
Avskrevet i år	-16 473	
		85 112
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		85 112
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-16 473

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Domeneshop 2016 (blir kostnadsført i 2016)	125
Canal Digital, 1. halvår 2016 (blir kostnadsført i 2016)	168 582
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	168 707

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

Vedlegg innkomne forslag

A. Maling av vinduer/terrassedører i blokka.

Styret foreslår for sameiermøtet at vinduene og terrassedørene i blokka blir malt i løpet av sommeren 2016.

Det vil da være 10 år siden blokka ble oppført, og etter styrets vurdering er det på tide å få malt ytre vinduskarmer og terrassedørskarmer.

Styret har utarbeidet et tilbudsgrunnlag, som er sendt ut til 5 seriøse malerfirmaer.

På det nåværende tidspunktet er ikke tilbudsprosessen ferdigstilt, men styret vil gjerne ha en formell beslutning fra sameiermøtet om å gjennomføre maling som beskrevet.

En tidligere vurdering har antydnet en total kostnad på NOK 650.000-700.000. Styret kan ikke garantere at dette blir den endelige sum for inngått kontrakt, men vil selvsagt inngå kontrakt med det firmaet som gir lavest tilbud.

Tilbudsdokumentet og ytterligere informasjon om prosessen vil bli lagt ut på sameiets hjemmeside.

Styrets forslag til vedtak: *Sameiermøtet vedtar at vinduene og terrassedørene i blokka blir malt i løpet av 2016, finansieringen gjøres av oppsparte midler, styret får fullmakt til å velge entreprenør og inngå avtale.*

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen registrerer at styret fungerer godt, og at det er stor interesse for å fortsette. En kandidat går imidlertid ut pga. skolegang (varamedlem Jorid Hillestad Lundeborg). Valgkomiteen har vektlagt at kandidatene har en positiv holdning til egeninnsats i kommende valgperiode.

A. Som leder for 2 år foreslås:

Thor Johnsrud (gjenvalg) Grefsenkollveien 21

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Torgeir Foss Knudsen Grefsenkollveien 23

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Tron Høglund (gjenvalg) Grefsenkollveien 21

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Knut-Erik Grorud (gjenvalg) Grefsenkollveien 21

Saba Muneer Zahid (ny) Grefsenkollveien 23

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingunn Roald leder (ny leder) Grefsenkollveien 21

Jørn Morten Hansen Grefsenkollveien 23

Alexander Gaden (ny) Grefsenkollveien 23

Oslo, 16. mars 2016

I valgkomiteen for Grefsentoppen Boligsameie

Jørn Morten Hansen
Ingunn Roald

Orientering om sameiets drift

Styret

For å kontakte styret, se sameiets hjemmeside: www.grefsentoppen.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester og renhold utføres av firmaet J. R. Vaktmesterservice, ved Jon Rundgren. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 915 40 624. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Sameiet har 92 parkeringsplasser i eget garasjeanlegg. Garasjeplass kan følge leilighet ved salg, og/eller fritt omsettes eller leies ut til andre eiere av seksjoner i sameiet. Se vedtektene § 21.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565820. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 8 000, ved vannskade kr 10 000.

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Kabel-TV

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen.

Energimerking

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