



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 873 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 895 097	2 774 065
Sum inntekter		2 895 097	2 774 065
Kostnader			
Lønnskostnad		95 787	99 267
Annen driftskostnad		2 645 703	2 383 310
Sum kostnader		2 741 490	2 482 577
Driftsresultat		153 607	291 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 613	34 903
Sum finansinntekter		39 613	34 903
Annen finanskostnad		27	148
Sum finanskostnader		27	148
Netto finans		39 586	34 755
Ordinært resultat før skattekostnad		193 193	326 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 193	326 243
Årsresultat		193 193	326 243
Totalresultat		193 193	326 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 193	326 243
Sum overføringer og disponeringer		193 193	326 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		304 400	304 785
Sum fordringer		304 400	304 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 389	504 741
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 389	504 741
Sum omløpsmidler		1 007 790	809 666
SUM EIENDELER		1 257 790	1 059 666

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 068 651	875 457
Sum opptjent egenkapital		1 068 651	875 457
Sum egenkapital		1 068 651	875 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 119	134 485
Annen kortsiktig gjeld		52 020	49 724
Sum kortsiktig gjeld		189 139	184 209
Sum gjeld		189 139	184 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 257 790	1 059 666



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426852

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 873 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 895 097	2 774 065
Sum inntekter		2 895 097	2 774 065
Kostnader			
Lønnskostnad		95 787	99 267
Annen driftskostnad		2 645 703	2 383 310
Sum kostnader		2 741 490	2 482 577
Driftsresultat		153 607	291 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 613	34 903
Sum finansinntekter		39 613	34 903
Annen finanskostnad		27	148
Sum finanskostnader		27	148
Netto finans		39 586	34 755
Ordinært resultat før skattekostnad		193 193	326 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 193	326 243
Årsresultat		193 193	326 243
Totalresultat		193 193	326 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 193	326 243
Sum overføringer og disponeringer		193 193	326 243



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		304 400	140 304 785
Sum fordringer		304 400	304 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 389	504 741
Sum omløpsmidler		1 007 790	809 666
SUM EIENDELER		1 257 790	1 059 666
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 068 651	875 457
Sum opptjent egenkapital	1 068 651	875 457
Sum egenkapital	1 068 651	875 457
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	137 119	134 485
Annen kortsiktig gjeld	52 020	49 724
Sum kortsiktig gjeld	189 139	184 209
Sum gjeld	189 139	184 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 257 790	1 059 666



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Grefsenseteren Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Grefsenseteren Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 3. mai 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 6. mai

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til Jan Torbjørn Tangen, Grefsenkollveien 20 G, innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 3. mai 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21.

Selskapsnummer: 1209 **Selskapsnavn** Grefsenseteren Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Godkjenning av møteleder

Det er foreslått at Guni Haukland er møteleder i det elektroniske møtet.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Jan Torbjørn Tangen velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--



5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås av valgkomiteen satt til kr 83 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6: Vedtektsendring iht. ny lov.

Se innkalling. Endringer iht. nye lovbestemmelser godkjennes.

Styrets forslag til avstemming om kortidsutleie. **Stem på ett av forslagene.**

Forslag til vedtak: 60 dager

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak: 90 dager.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 7: Forslag om anskaffelse og installasjon av halvautomatisk bom fra Jean-Pierre Minassian.

Stem på ett av forslagene

Forslag til vedtak: Halvautomatisk bom installeres

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes grunnet økonomi og sikkerhet.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 8. Forslag ventilator/avtrekksanlegg fra Kjersti Oberg Vikar.

Stem på ett av forslagene

Forslag til vedtak: Avtrekksanlegg på kjøkken MÅ forbedres

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak: Styrets igangsetter videre utredning for forbedring av ventilasjonen.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 9. Forslag om bredbånd fra Kjersti Oberg Viker.

Stem på ett av forslagene

Forslag til vedtak: Ønsker at sameiet utvider TV-avtalen med Telia slik at den også inkluderer bredbånd.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at felles avtale for TV/bredbånd inngås med Telia.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 10. Retningslinjer for valgkomite fra styret.

Forslag til vedtak: Retningslinjene godkjennes av årsmøtet. Valgkomiteen og styret gis mandat til å justere disse etter en felles evaluering slik at disse best mulig er tilpasset sameiet vårt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 11. Forslag fra valgkomiteen.

Stem på ett av forslagene

Forslag til vedtak: Vi foreslår at 1 av medlemmene som er på valg neste år, velges for 1 år.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes for å ikke binde arbeidet for fremtidige styre.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 12. Smekklås og bevegelsesstyret lys i boder fra Andreas Heier Sødal.

Stem på ett av forslagene

Forslag til vedtak: Spiller inn forslag om å endre låser og lys i alle boder til smekklås og bevegelsesstyrt lys. Først og fremst er det et sikkerhetstiltak da det til stadighet står åpne boder med lyset på, i hvertfall i vår blokk. Forslaget vil også forenkle det å gå inn- og ut av boder, da man gjerne har hendende fulle. Dersom årsmøtet er usikre på kostnaden, kan en mulighet være å vedta en kostnadsramme for tiltaket og gi styret fullmakt til å hente inn priser og gjennomføre tiltaket innenfor kostnadsrammen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak: Overføres til styret for behandling.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak13. Forslag om lademulighet i sykkelbod fra Åse Jerstad.

Stem på ett av forslagene

Forslag til vedtak: Installere strømuttak for lading av elektriske sykler og sparekesykler.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes ikke grunnet brannfare.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Styremedlem og varamedlem velges for 2 år. Valgkomiteen velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Åse Jerstad	
Varamedlem	Ida Mari Sandhalla	
Valgkomite	Arshad Mubarak Ali	
Valgkomite	Gaute Hagen	
Valgkomite	Henriette Nerby	

Skjemaet leveres til Jan Torbjørn Tangen, Grefsenkollveien 20 Gr innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Grefsenseteren Boligsameie. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1209>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revidering av vedtekter iht. ny lov
7. Forslag om anskaffelse og installasjon av en halvautomatisk bom ved porten til blokk E, F og G.
8. Ventilatorer / avtrekksanlegg
9. Forslag årsmøte: Bredbånd i sameiet
10. Retningslinjer for valgkomite
11. Fra valgkomiteen
12. Smekklås og bevegelsesstyrte lys i boder
13. Forslag om lademuligheter i sykkelbod
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Grefsenseteren Boligsameie

Maria Greenberg Bergheim

Siri Therese Flamme-Larsen

Ole Ovrum

Bent Rodem



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møtet avholdes via Vibbo grunnet koronasitasjonen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Guni Haukland fra Obos Eiendomsforvaltning AS er møteleder i det elektroniske møtet. Hun vil da følge møtet daglig under møteperioden og

har ansvaret for å besvare spørsmål/kommentarer daglig i samarbeid med styret.

Forslag til vedtak

Guni Haukland velges som møteleder i det elektroniske møtet.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Jan Torbjørn Tangen velges som protokollvitne

Forslag til vedtak

Jan Torbjørn Tangen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 193 193,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1209 Årsrapport til styrerommet.no (1) (3).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Greenberg Bergheim	Grefsenkollveien 20 F
Styremedlem	Siri Therese Flamme-Larsen	Grefsenkollveien 20 G
Styremedlem	Ole Ovrum	Grefsenkollvn 20 A
Styremedlem	Bent Rodem	Grefsenkollveien 20 G
Varamedlem	Ida Mari Sandhalla	Grefsenkollveien 20 C
Varamedlem	Knut Toset	Grefsenkollveien 20 B

Valgkomiteen

Arshad Mubarak Ali	Grefsenkollveien 20 F
Gaute Hagen	Grefsenkollveien 20 E
Øystein Jensen	Grefsenkollveien 20 F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Grefseneteren Boligsameie

Sameiet består av 77 seksjoner. 70 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. Grefseneteren Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975873315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Grefsenkollveien 20 A - G

Gårds- og bruksnummer :
75 2

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.

Grefseneteren 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 EY.



Styrets arbeid 2020

Diverse vedlikehold

Generelt vedlikehold opprettholdt. Utenom dette rapporterer styret om følgende arbeid gjennomført i 2020.

Et større arbeid knyttet til sameiets oppganger ble påstartet i 2020. Det ble gjennomført oppussing og maling av oppgangene til en kostnad på 430 000,- inkl.mva. For 2021 skal inngangsdørene til boenhetene males. Styret har videre hatt en befaring av selskapet Boligenergi for å kartlegge hvordan styret kan ha en mer grønn tilnærming til drift at sameiet gjennom energieffektiviserende tiltak. Styret besluttet i den forbindelse at det er på tide å skifte ut gammel og energikrevende lysarmatur og installere energigjerrige lyskilder med sensorer i oppgangene. Når dette er ferdigstilt ilo 2021 ser styret på prosjektet knyttet til oppussing av oppgangene som fullført. Vi oppfordret alle til felles ansvar for å ivareta de nyoppussede oppgangene.

Noen vinduer med utslitt mekanikk eller andre skader er skiftet ut. Rutinen er at Brochmann befarer og vurderer om det er nødvendig eller ikke. Han gir sine vurderinger av situasjonen til styret som vedtar utskiftingen. Ytterligere utskifting av vinduer er planlagt gjennomført i 2022. Det har videre vært gjennomført noe utskifting av skyvedørmekanisme. Det er mulig for beboere å skifte låsmekanisme og øvrig beslag slik at det bli lettere å åpne/lukke døra. Arbeidet kan gjerne utføres av Øyvind Brochmann som kjenner sameiet og er kjent med problemstillingen knyttet til disse dørene. Han kan nåes på 901 73 018. Arbeid og materialkostnader ca kr 7.500. Dette dekkes av den enkelte sameier.

Det er i tillegg fjernet noen trær som har vært til sjenanse for beboere i samarbeid med omkringliggende sameier.

Videre ble det utført en teknisk spyling av garasjeanlegget etter en vurdering av behovet for å opprettholde effekten i dreneringsasfalten i anlegget. Styret anbefaler at dette gjennomføres årlig.

Kontrakter og samarbeidsavtaler

Det er gjort en gjennomgang av leverandører til sameiet og det ble i den forbindelse gjort en innhenting av nye forsikringstilbud. Tilbudene vi fikk nådde ikke opp til den avtalen sameiet har i dag, så dagens avtale videreføres.

Det er videre gjort en endring i kontrakten mellom sameiet og forretningsfører i Obos som har ført til kostnadsreduksjon på utgifter knyttet til denne bistanden videre.

Vibbo

Det er gjort et betydelig arbeid knyttet til Vibbo og sameiernes tilgjengelighet til informasjon på et sted. Styret har valgt Vibbo som kommunikasjonskanal mellom beboere og styret, og opplever å få flere og flere henvendelser her. Arbeidet med å få full funksjon ut av Vibbo vil fortsette i året som kommer.

Utskifting av markiser

Flere beboere har skiftet markiser. Dette gjøres på den enkelte sameiers bekostning, og fargekode for markiser skal være grå/mellomgrå ensfarget. Når det gjelder motorscreens som også installeres utvendig hos noen beboere så er fargekoden svart.

Pipevifte på taket

Noen beboere har hatt utfordringer knyttet til trekk fra pipeviftene. De eldste viftene er fra slutten av 1980 tallet. Mange har stoppet etter hvert og er skiftet ut.

Jf presisering i vedtektene om at bruk av ildsted forutsetter montert pipevifte. Utskifting av vifte kan gjøres av Haugen EL-installasjon v/ Tom Haugen, 907 93 104.

Trykkforsterkerpumpe

Ny trykkpumpeforsterker ble montert i 2020. På grunn av for svakt vanntrykk i ledningsnett har vi 2 trykkforsterkerpumper med automatisk styring. Begge pumpene og styringssystemet er skiftet ut i 2018/2019.

Gjesteparkering

Gjesteparkeringsopplegget ser ut til å fungere etter hensikten. Pass på så ikke gjestekort forsvinner. Styret har innført gebyr på kr 100 for erstatningskort. Unipark tar jevnlig besøk og håndhever regelverket knyttet til bruken. Unipark kan kontaktes på 900 63 063.

EL-bil lading i garasjen

Flere beboere har ønsket elbil lading på sin garasjeplass. Grunnet endring av regler for tilgang til ladepunkt for beboere er det nå etablert en søknadsrutine fra beboer til styret ved ønske om elbil lading i garasjeplassen. Styret må ha søknad fra sameiere som ønsker el-opplegg for lading fram til bilplass slik at elbil laderen blir knyttet opp mot riktig parkeringsplass i garasjesystemet, el systemet og Obos systemet. Obos er ansvarlig for faktureringen av strømutgiftene til den enkelte sameier. Opplegg av kabel fra sikringskapp og til bilplass og ladeenhet betales av den enkelte Sameier og strøm faktureres av Obos. Styret minner om at det ikke er tillatt å lade fra ordinær stikkontakt.

Avtale utomhus vedlikehold

Avtalen med Uterom Entreprenør as v/ Marius Myhre om beskjæring av busker og trær, luking av sprøyting av bed og løvblåsing ble sagt opp grunnet ufullstendig utført arbeid dette året. Styret er i den forbindelse i dialog med nært tilknyttede sameier for å høre deres anbefalinger på firma for slikt arbeid for fremtiden.

Vaktmester og renhold

Vaktmesteravtale ble inngått fra 1.oktober 2019 med JK Evensen Vaktmestertjenester v/ Jørn K. Evensen. Avtalen omfatter gressklipping, snørydding og «ordinære» vaktmestertjenester. Vaktmesteren kan treffes på 993 92 076. Vaktmester har inngått samarbeid med vårt rengjøringsbyrå Bentes rengjøring slik at arbeidet mellom disse to tjenestene koordineres best mulig. Midlertidig økt avtale for rengjøring ble gjort på bakgrunn av sameiernes sikkerhet knyttet til smittevern for Covid-19 og ble gjeldende fra oktober 2020. Denne evalueres fortløpende etter råd og veiledning fra myndigheter.

Næringseiendommen

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøtet etter forespørsel fra kjøper av næringseiendommen. Årsmøtet besluttet å ikke åpne opp for en reseksjonering og omregulering av næringseiendommen til boligformål.

Dugnad

Det ble i 2020 gjennomført første dugnad på flere år. Det var et godt oppmøte og mange praktiske oppgaver ble løst. Styrets evaluering etter dugnaden er at så lenge det er stemning blant beboerne for dugnad bør styret tilrettelegge for gjennomføringen av dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 895 097,-.

Dette er lavere enn budsjettet grunnet mindre kostnader/inntekter for felleskostnader ekstra garasjer – for høyt budsjettet i 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 741 490,-.

Dette er kr 58 403,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på ordinært vedlikehold iht. budsjett. Dette er knyttet til mindre utgifter til Uterom da denne er avsluttet. Arbeidet har blitt utført på dugnad slik at sameiet har redusert kostnadene.

Resultat

Årets resultat på kr 193 193,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 818 651,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til større vedlikehold som omfatter fullføring av oppussing oppganger og nye el-besparende lys i oppgangene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 11 174,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenseteren Boligsameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Grefsenseteren Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenseteren Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 6. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Grefsenseteren Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 58

2

Pemseo Dokumentmøkkel: 8VZNVW-NYK14-0J10E-X51TA-0P7WC-VDQAS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-06 11:14:22Z



Penneo Dokumentmøkkel: 8VZNV-WYK4-0J0E-X51TA-0P7WC-VDQAS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 59



GREFSENETEREN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 877 712	2 738 174	2 885 000	3 172 000
Andre inntekter	3	17 385	35 891	30 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 895 097	2 774 065	2 915 000	3 192 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 787	-12 267	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-87 000	-87 000	-87 000	-83 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-6 250	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-147 880	-144 130	-150 000	-106 944
Konsulenthonorar	7	-3 268	-2 578	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-775 913	-631 438	-850 000	-1 205 000
Forsikringer		-319 261	-280 646	-290 000	-330 435
Kommunale avgifter	9	-669 674	-620 331	-665 500	-676 848
Energi/fyring		-53 460	-63 400	-60 000	-60 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-218 123	-212 992	-225 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-450 999	-421 546	-442 500	-474 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 741 490	-2 482 577	-2 799 500	-3 197 227
DRIFTSRESULTAT		153 607	291 488	115 500	-5 227
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 613	34 903	35 000	32 000
Finanskostnader	12	-27	-148	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		39 586	34 755	35 000	32 000
ÅRSRESULTAT		193 193	326 243	150 500	26 773
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		193 193	326 243		



GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		250 000	250 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		125	6 846
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		304 275	297 939
Driftskonto OBOS-banken		101 475	303 584
Sparekonto OBOS-banken		601 914	201 157
SUM OMLØPSMIDLER		1 007 790	809 666
SUM EIENDELER		1 257 790	1 059 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 068 651	875 457
SUM EGENKAPITAL		1 068 651	875 457
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 963	45 667
Leverandørgjeld		137 119	134 485
Annen kortsiktig gjeld	13	4 057	4 057
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 139	184 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 257 790	1 059 666
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.mars 2021
Styret i Grefsenseteren Boligsameie

Maria Greenberg Bergheim/s/ Siri Therese Flamme-Larsen/s/ Ole Ovrum/s/

Bent Rodem/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 826 696
Strøm EI-Bil	33 600
Garasje	11 200
Bod	4 200
Fryseboks	2 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 877 712

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	17 375
Korrigeringer på reskontro	10
SUM ANDRE INNETEKTER	17 385

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 267
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 787

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 87 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 176, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 268
------------------------------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 268
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malemestrene AS	-125 000
-----------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-125 000
-----------------------------------------------	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-460 012
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-40 893
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-2 978
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 424
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 299
---------------------------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-10 000
------------	---------

Kostnader dugnader	-1 308
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-775 913
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-415 022
-----------------------	----------

Feieavgift	-10 539
------------	---------

Renovasjonsavgift	-244 113
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-669 674
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 832
-----------	--------

Driftsmateriell	-12 870
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-12 975
-----------------------	---------

Vaktmestertjenester	-195 098
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-155 296
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-45 432
--------------------------	---------

Trykksaker	-1 848
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-8 176
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-936
-----------------------	------



Telefon, annet	-251
Porto	-2 444
Gaver	-1 377
Bank- og kortgebyr	-3 371
Velferdskostnader	-3 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 999

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	757
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	787
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 847
SUM FINANSINTEKTER	39 613

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-27

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-4 057
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 057



Annen informasjon om sameiet

Hjemmeside/Vibbo.

Klikker du inn på <https://vibbo.no/grefsenseteren> finner du vår hjemmeside, med faktaopplysninger om sameiet og annen aktuell info. Vi utfaser hjemmesiden www.grefsenteren.net og den vil være inaktiv etter 31.12.21. Lenke til facebook ligger på Vibbo.no.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Snørydding og plenklipping er inkludert i tjenesten. Vaktmester Jørn Evensen treffes på telefon 993 92 076.

Nøkler / skilt

Leilighetsnøkler kan bestilles hos forretningsfører v/ Guni Haukland, tlf 22 86 82 58. Postkasseskilt kan bestilles hos Stansefabrikken Products, tlf 23 03 11 10. Skilt til ringetablå fås hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83160966. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger, skadedyr og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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.

AVTALER / SERVICEKONTAKTER

BONING (årlig etter avtale)	Erik Wennemo	924 14 413
CONTAINERLEIE	Norsk Gjenvinning AS	09700
DIVERSE VEDLIKEHOLD	Øyvind Brochmann	901 73 018
DØRLÅSER	Certego Oslo	08911
DØRTELEFONANLEGG	Dormakaba Norge AS	06866
ELEKTRISK MATERIELL	Haugen EL-installasjon Tom Haugen	90 79 31 04
FORRETNINGSFØRER	OBOS Eiendomsforvaltning	22 86 82 58
GARASJEPORT	Nordport AS	32 16 13 10
KABEL-TV	Telia	924 05 051
MATTELEIE (8 matter hver 14.dag)	Berendsen Tekstil Service AS	22 88 48 00
PIPEVIFTER	Haugen El-installasjon Tom Haugen	90 79 31 04
RØRLEGGER	Comfort Storo AS Rørleggervakta AS	23 40 10 40 23 12 65 50
TRAPPEVASK (hver uke)	Erik Wennemo	924 14 413
VAKTMESTER	Jørn K. Evensen	993 92 076
VANNPUMPER	Svein Arild Nilsen	90 56 1623
VENTILASJONSANLEGG (årlig serviceavtale)	Systemair AS	91 62 66 90

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelos (tidligere LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Grefsenseteren Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppmaling
2019	Utbedret murskade I 20 C
2018	Utbedret verandarekke i 20 B Skiftet vinduer, i B, E og F Skiftet 1 stk. trykkforsterkerpumpe og styringsenhet Avløpsledning i 20 F er utbedret Sikringssskap el-bil lading
2017	Nye lekeapparater montert Skiftet vinduer i A/B og E/F Asfaltert gangvei Malt inngangsdører
2016	Rens av ventilasjonskanaler
2015	Ny sosial uteplass/riving søppelskur
2014 - 2015	Nye avfallsbrønner
2014	Utvidelse av gjesteparkering
2012 - 2103	Takrehabilitering
2008 - 2008	Murskade i C og G utbedres
2008 - 2008	Skadede vinduer skiftes
2006 - 2007	Maling av oppgang 20 E og G
2005 - 2006	Varmtvannstanker sjekket
2004 - 2005	Maling av vinduer og terrasser



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Valgkomiteen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er foreslått satt til kr 83 000,- av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 83 000,-.



Sak 6

Revidering av vedtekter iht. ny lov

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at de nye lovendringene tas med i våre vedtekter.

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 (2) om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner

Ny bestemmelse:

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett: Ny § 2-1 (4) – gjeldende bestemmelse (4) får nytt (5).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

Her ønsker styret at årsmøtet skal stemme over antall døgn som korttidsutleie skal gjelde for:

90 dager – lovens hovedregel

60 – dager

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (4).

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om "Pålegg om salg av seksjonen» § 7-2."

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Styrets innstilling

A. Styrets forslag til vedtektsendring



Fremlagte vedtekter godkjennes med valgte periode for kortidsutleie med 90 eller 60 dager

Forslag til vedtak 1

Vedtektene godkjennes med lovpålagte endringer og bestemmelse om kortidsutleie med inntil 60 dager.

Forslag til vedtak 2

Vedtektene godkjennes med lovpålagte endringer og bestemmelse om kortidsutleie inntil 90 dager.

Vedlegg

1. 1209 Vedtekter med foreslåtte endringer.pdf



Grefsenseteren Boligsameie

VEDTEKTER

for

Grefsenseteren Boligsameie, org. nr. 975 873 315

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 08.11.1985

Revidert i sameiermøte den 4. mars 1999

Tillegg i § 3-1 (4) (tidligere vedtekter § 2), vedtatt i sameiermøte 13. mars 2006

Tillegg i § 3-4 (tidligere vedtekter § 2) vedtatt i sameiermøte 21. mars 2013

Tillegg i § 3-1 (10) (tidligere vedtekter § 2) vedtatt 5. april 2017

Revidert iht. ny Eierseksjonslov av 16. juni nr. 65 med endring av 6-2 i årsmøte 5. april 2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Grefsenseteren Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 8. november 1985

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 75, bnr. 2 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Salg av seksjon skal meldes til styret for registrering.



Grefsenseteren Boligsameie

Erverver av seksjon og leietaker til bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(4)

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90/60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

(3) Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

(4) Alle seksjonseiere har bruksrett til en garasje plass i Grefsentoppen Boligsameie. Denne retten faller bort 30 år etter at lov av 16. juni nr. 65 trådte i kraft.

Garasjeanlegget er kameraovervåket.

Seksjonseiere som har kjøpt midlertidig bruksrett til ekstra garasje plass kan ikke selge denne bruksretten til andre enn seksjonseiere i eller til sameiet Grefsenseteren Boligsameie, gnr. 75, bnr. 2 i Oslo kommune.

Ved salg av midlertidig bruksrett skal melding om overdragelse sendes til styret og til forretningsfører for registrering. Oversikt over eiere av ekstra garasje plass vedlegges vedtektene. Ved overdragelse endres listen av styret uten årsmøtets godkjenning.

Utleie av midlertidig bruksrett til garasje plass kan bare skje til seksjonseiere i Grefsenseteren BS eller Grefsentoppen BS.

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

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

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



Grefsenseteren Boligsameie

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

(10) Som ventilator til kjøkken/baderom skal det kun brukes ventilator beregnet på sentralstyrt avtrekk Til kjøkken for eksempel Villavent 251-10/B. (ventilator uten motor). Bruk av ildsted (ovn/peis) forutsetter montert pipevifte.

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

(12) Felling av større trær skal på forhånd skriftlig forelegges berørte beboere.

(13) A. Mindre meldepliktige arbeider.

Sameiere som vil igangsette mindre meldepliktige arbeider (jfr. bygningsloven) skal sende nabovarsel til samtlige sameiere. I nabovarselet skal det angis en svarfrist på 2 uker. Deretter skal saken med eventuelle uttalelser fra sameiere (naboprotester) forelegges styret. Styret skal vedlegge sine eventuelle merknader til byggeomelders søknad til Plan- og bygningsetaten. Styret skal innhente sakkyndig bistand fra arkitekt eller lignende

Byggeomelder skal dekke utgifter i denne forbindelse.

(14) B. Vesentlige arbeider

Bygningsmessige arbeider som medfører vesentlige endringer i eksteriør i boliganlegget som for eksempel balkonger, tillates ikke gjennomført.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



Grefsenseteren Boligsameie

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



Grefsenseteren Boligsameie

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

(11) Som ventilator til kjøkken/baderom skal det kun brukes ventilator beregnet på sentralstyrt avtrekk. Til kjøkken for eksempel Villavent 251-10/B. (ventilator uten motor). Bruk av ildsted (ovn/peis) forutsetter montert pipevifte.

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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



Grefsenseteren Boligsameie

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet forfaller forskuddsvis **hver måned**.

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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



Grefsenseteren Boligsameie

Styre kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år å gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

- (2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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



Grefsenseteren Boligsameie

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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



Grefsenseteren Boligsameie

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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



Grefsenseteren Boligsameie

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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



Grefsenseteren Boligsameie

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger



11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



Grefsenseteren Boligsameie

TILLEGG TIL VEDTEKTENES § 3-1 (4)
MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS

Plassnr	Seksjnr.	Eier
4	9	Erik Eken
6	61	Bjarne og Kjersti Viker
12	70	Odd Reidar Bjørnstad
35	34	Egil Seem
60	59	B. Eek-Johansen
62	60	Eggum/Skrettingland
67	64	Engelsland/Klæboe
72	76	Randi Ovind (dbo)
75	73	Lars K. Rudsrud
84	38	Gunnar K. Halvorsen
86	67	Jan Tangen



Sak 7

Forslag om anskaffelse og installasjon av en halvautomatisk bom ved porten til blokk E, F og G.

Forslag fremmet av: Jean-Pierre Minassian

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlegget

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget med begrunnelse iht. andre kostnadskrevende tiltak. Det estetiske i sameiet bør også ivaretas samtidig som barns sikkerhet opp mot trafikken i Grefsenkollveien bør være et bærende argument for å ikke støtte forslaget.

Forslag til vedtak 1

Se vedlegget

Forslag til vedtak 2

Forslaget forkastes grunnet økonomi og sikkerhet

Vedlegg

1. Halvautomatisk bom 3.pdf

Forslag som ønskes behandlet av Grefsenseteren Boligsameie årsmøte 3. mai 2021

Forslag om anskaffelse og installasjon av en halvautomatisk bom ved porten til blokk E, F og G.

Forslagsstiller: Jean-Pierre Minassian, seksjonsnr 37.

Det er bemerket at uvedkommende og enkelte beboere langtids parkerer sin bil på fellesområde mellom blokkene E, F og G og lar porten være åpen etter inn- eller utkjøring. Fellesområdet er uegnet til uautorisert bilparkering og åpen port inviterer til enda flere bilparkeringer samt adgang for uvedkommende.

For å begrense og vanskeliggjøre bilparkering i fellesområdet og for å stenge automatisk inngangen etter bilpassering til og fra fellesområdet foreslås det anskaffelse og installasjon av en halvautomatisk bom ved porten til blokk E, F og G, til erstatning for nåværende port.

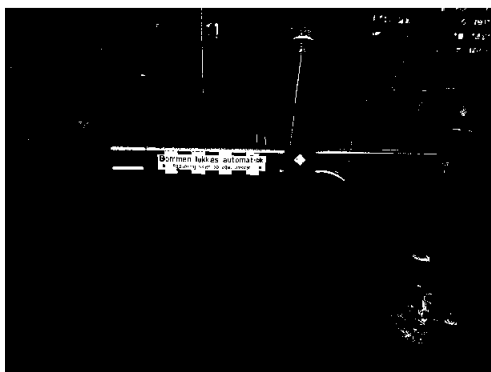
Bommen kan passeres ved å gå ut av kjøretøyet og simpelheten skyve bommen til åpen stilling.

Det tar ca 40 sekunder fra bommen står i åpen posisjon til den automatisk lukker seg.

Samme bomsystem kan også være egnet ved porten ved siden av blokk A.

Bildet nedenfor viser et eksempel av bommen.

Denne type bom koster anslagsvis ca. kr. 59.000 inkl. montering og MVA.



Med vennlig hilsen

Jean-Pierre Minassian 4. februar 2021
Sign.



Sak 8

Ventilatorer / avtrekksanlegg

Forslag fremmet av: Kjersti Oberg Viker

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har i enkelte år vært tatt opp på årsmøtet at enkelte kjøkkenvifter/ ventilatorer / avtrekksanlegg fungerer tildels svært dårlig. Ref. også vedtektenes punkt 3-1 (10) som sier at det kun skal brukes ventilator som er beregnet på sentralstyrt avtrekk.

Styret har også hengt opp informasjon om dette i september 2019.

Vi har nå bodd i sameiet i over 11 år og det er ingen bedring å merke hos oss gjennom disse årene.

Vi ber derfor om at styret nå tar en skikkelig gjennomgang av avtrekksanleggene slik at vi en gang for alle får løst dette problemet.

Uansett om det er dårlig avtrekk, sjenerende lukt eller eventuelt begge deler som er problemet så må vi kunne forvente en bedring, i hvertfall så lenge problemene oppstår fordi det er installert feil type ventilator i enkelte leiligheter.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått alle feilmonterte avtrekksvifter men igangsetter nye undersøkelser for å finne ut av problemet .

Forslag til vedtak 1

Avtrekksanlegg på kjøkken MÅ forbedres

Forslag til vedtak 2

Styret igangsetter videre utredninger for forbedring av ventilasjonen



Sak 9

Forslag årsmøte: Bredbånd i sameiet

Forslag fremmet av: Kjersti Oberg Viker

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På årsmøtet for ca 10 år siden snakket vi om å inkludere bredbånd i felleskostnadene. Dette fordi det kan være tildels mye penger å spare i forhold til at den enkelte beboere tegner avtale direkte med Telia.

Den gangen var konklusjonen at det ikke var ønskelig idet sameiet da hadde mange eldre sameiere som ikke brukte bredbånd og som derved ville få en unødvendig økning i fellesutgiftene. Naturlig nok !

Det har imidlertid vært stor utskiftning av sameiere i de senere år hvorav mange av de eldre er flyttet ut og erstattet av den yngre garden som vi tror ønsker at bredbånd inkluderes i felleskostnadene.

Det er tildels mye penger å spare for den enkelte i forhold til at hver sameier må tegne egen avtale med Telia (for eksempel betaler vi ca. 550,- pr. måned for den laveste hastigheten).

Vi ønsker at styret innhenter tilbud fra Telia slik at det på årsmøtet kan presenteres et forslag som viser hva inkludering av bredbånd vil koste den enkelte sameier og slik at det kan gjennomføres en avstemming om eventuelt bredbånd på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud fra Telia. jfr. vedlegg og det stemmes om inngåelse av vedlagte avtale. Vi har fått bekreftet fra Telia at avtalen gjelder fortsatt.

Forslag til vedtak 1

Ønsker at sameiet utvider TV-avtalen med Telia slik at den også inkluderer bredbånd

Forslag til vedtak 2

Styret innstiller på at felles avtale for TV/Bredbånd inngås med Telia.

Vedlegg

1. 1209 Flex tilbud Grefsenseteren Boligsameie 03.09.2020.pdf



TILBUD FRA GET

GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

v/ Maria Greenberg Bergheim

Tilbudsdato: 9/3/2020

43 av 58



TILBUD PÅ FELLESAVTALE

- Kollektiv Flex Premium 50
- Service og vedlikehold

Kollektiv Flex gir beboere et grunntilbud med tv-pakken Start og 50 Mbps bredbånd. Beboere kan individuelt velge bort tv og få 750 Mbps hastighet i stedet, eller velge bort bredbånd og få vår største tv-pakke med 110 poeng, helt kostnadsfritt.

Pris pr. husstand: 399,- / MND

INDIVIDUELLE PRISER

TV

Oppgradering fra START 50 for beboere med/uten bredbånd:

FAMILIE 149,- / 0,-

Se vedlagte produktark for mer informasjon.

BREDBÅND

Beboere kan oppgradere bredbånd etter følgende prisliste:

For beboere med tv og bredbånd					For beboere med kun bredbånd	
100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1 250 Mbps	750 Mbps	1 250 Mbps
149,-	199,-	289,-	349,-	599,-	0,-	399,-

Beboere som i dag har kjøpt seg opp utover den kollektive avtalen vil ved aktivering av ny avtale bli flyttet til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

ØVRIGE TJENESTER

Beboere kan kjøpe flere produkter og tjenester for egen regning.

Se get.no for mer info.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år.
- Alle husstander tilknyttes avtalen.
- Get sikres tilgang til boligselskapets spredernet for å ivareta drift og service.
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser frem til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Stig Arne Birkeli
Key Account Manager
Get, en del av Telia Norge AS



Sak 10

Retningslinjer for valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Retningslinjene godkjennes av årsmøtet. Valgkomiteen og styret gis mandat til å justere disse etter en felles evaluering slik at disse best mulig er tilpasset sameiet vårt.

Vedlegg

1. 1209 Forslag til retningslinjer valgkomite.pdf



Retningslinjer for valgkomite i Grefsenseteren Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet

Valgkomiteens sammensetning

- Sameiet skal ha en valgkomite som skal bestå av tre medlemmer.
- Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
- Valgkomiteens medlemmer velges for ett år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
- Valgkomiteen skal velges av årsmøtet.
- Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
- Valgkomiteen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av sameiets beboere.
- Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles sameiets styre.

Møter og beslutninger

- Styret i sameiet plikter å sørge for at valgkomiteens arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes årsmøtet der det skal foretas valg til tillitsverv.
- Styret i sameiet skal gi valgkomiteen en liste med kontaktinformasjon (navn, e-post, mobiltelefon og andelsnummer) til alle andelseiere.
- Valgkomiteens leder sørger for innkalling til valgkomiteens møter.
- Valgkomiteen avholder det antall møter som er nødvendig.
- Beslutninger treffes med alminnelig flertall. I tilfeller av stemmelikhet vil valgkomiteens leder ha dobbel stemme.
- Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle valgkomiteemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

Møteprotokoll

- Det skal føres protokoll fra møtene.
- Det skal protokolleres hvilke henvendelser valgkomiteen har gjort, og hvor mange forslag på kandidater som har innkommet til valgkomiteen.
- Det skal også protokolleres om kandidater har vært innkalt til samtale med valgkomiteen.
- Navn på kandidater og valgkomiteens vurderinger av disse skal ikke fremgå av protokollen.
- Valgkomiteens endelige forslag på kandidater skal protokolleres.
- Protokollen undertegnes av de fremmøtte/deltakende medlemmene.

Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteens oppgave er å innstille kandidater til de tillitsverv som skal besettes i henhold til vedtektene:

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomite for 1 år

- Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre at alle etasjer i sameiet er representert, samt ivareta ønsket om en lik kjønnsmessig fordeling blant de kandidatene som foreslås.
- Valgkomiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene.



- Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
- Valgkomiteen bør vurdere å fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av tillitsvalgte både i styret og valgkomiteen.
- Valgkomiteen kan ikke foreslå medlemmer av valgkomiteen til verv i styret med mindre medlemmet trer ut av valgkomiteen straks forslaget fremmes, enten det fremmes av valgkomiteen eller andre. Ønsker ikke medlemmet å trekke seg, skal forslaget avvises.
- Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villige til å påta seg tillitsverv.
- Valgkomiteen skal forvise seg om at kandidatene er kjent med omfanget av arbeidet i de ulike verv.
- Valgkomiteen skal på egnet måte oppfordre sameiets andelseiere til å komme med forslag til kandidater til de ulike verv.
- Forslag på kandidater må være kommet fram til valgkomiteen innen den frist som valgkomiteen fastsetter.

Forslag til honorar til styret

Valgkomiteens oppgave kan også være å legge frem forslag til honorar til styret for årsmøtet. Valgkomiteen skal konferere med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget.

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

- Valgkomiteens skal levere sin innstilling til sameiets forretningsfører innen den fristen styret har satt.
- Valgkomiteen offentliggjør sin innstilling i innkallingen til sameiets årsmøtet.
- Valgkomiteen kan i tillegg sende ut egen informasjon om innstillingen.
- Valgkomiteens forslag til honorar til styret offentliggjøres også i innkallingen.

Valg av tillitsvalgte på årsmøtet

- Valgkomiteens leder og/eller annet medlem av valgkomiteen presenterer innstillingen på årsmøtet.
- Årsmøtet kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen (såkalt benkeforslag).
- Årsmøtetens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

Endringer i disse retningslinjene må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.



Sak 11

Fra valgkomiteen

Forslag fremmet av: Øystein Jensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er ved dette valget en skjevhet i styret når det gjelder valgperiode.

1 medlem er på valg i år,

3 (inkl. styreleder) neste år.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke valgkomiteens forslag da hvert årsmøtet kan velge hvor lang periode de enkelte kandidater kan stille for. Styret ønsker ikke at fremtidige valgkomiteer blir bundet til et vedtak fra årsmøtet av 2021.

Forslag til vedtak 1

Vi foreslår at 1 av medlemmene som er på valg neste år, velges for 1 år.

Forslag til vedtak 2

Forslaget forkastes for å ikke binde arbeidet for fremtidige valgkomiteer



Sak 12

Smekklås og bevegelsesstyrte lys i boder

Forslag fremmet av: Andreas Heier Sødal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Spiller inn forslag om å endre låser og lys i alle boder til smekklås og bevegelsesstyrt lys. Først og fremst er det et sikkerhetstiltak da det til stadighet står åpne boder med lyset på, i hvertfall i vår blokk. Forslaget vil også forenkle det å gå inn- og ut av boder, da man gjerne har hendende fulle. Dersom årsmøtet er usikre på kostnaden, kan en mulighet være å vedta en kostnadsramme for tiltaket og gi styret fullmakt til å hente inn priser og gjennomføre tiltaket innenfor kostnadsrammen.

Styrets innstilling

Styret har vedtatt å gjennomføre endringer knyttet til sensorbelysning i fellesarealene og vil gjennomføre dette ilo 2021. Kostnadsbildet på dette ser ut til å bli ca. 200 000nok. Styret syns en utskifting til smekklåser er en god ide, men anbefaler årsmøtet å gi styret mandat til å ta en vurdering på kostnadene knyttet til dette sett opp mot sameiets regnskap på slutten av regnskapsåret. Dette ligger under styrets beslutningsmyndighet iht. Eiesl. § 58.

Forslag til vedtak 1

Godkjenning av forslag ovenfor.

Forslag til vedtak 2

Overføres til styret for behandling



Sak 13

Forslag om lademuligheter i sykkelbod

Forslag fremmet av: Åse Jerstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det blir stadig mer populært med elektriske sykler og sparkesykler. Per i dag er det ikke noe opplegg for lading i sykkelboden (E), noe vi bør etablere slik at det blir enda enklere å bruke disse miljøvennlige og supre fremkostmidlene

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget med bakgrunn i at alle kan ta batteriet med seg og lade dette inne i sin egen seksjon under oppsyn. Iht. brannfare ved oppbevaring/lading av batterier i område hvor lading kan bli stående på uten oppsyn og i fellesarealer hvor brannvarsling ikke er montert anbefales derfor ikke.

Forslag til vedtak 1

Installere strømuttak for lading av elektriske sykler og sparkesykler.

Forslag til vedtak 2

Forslaget godkjennes ikke grunnet brannfare



Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har fremmet følgende innstilling:

Innstilling

Styret vil gi honnør til valgkomiteen for godt gjennomført arbeid. Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Åse Jerstad

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Ida Mari Sandhalla

Vedlegg

1. 1209 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 15

Valg av valgkomite

Alle kandidater velges for 1 år.

Innstilling

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlemmer Velges for 1 år

Arshad Mubarak Ali

Gaute Hagen

Henriette Nerby



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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