



INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2007

Ordinært sameiermøte i Grefsentoppen Boligsameie,
avholdes torsdag 26.april 2007,
kl. 1900 på Trollvannstua.

Kontonr: 8200.01.63046

(merk: 5754)

Org.nr: 990895074

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og to sameiere til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING FOR 2006

3. BUDSJETT 2007 (vedlegg 1)

- A) Styret foreslår at oppstartsmidlene på kr 430.000,- som ble innbetalt av sameierne ved kjøp av leilighetene tilføres sameiet som fri egenkapital og overføres balansen.
- B) Styret foreslår at styret gis fullmakt til å iverksette de tiltak som er nevnt i årsberetningen punkt 4.2 med en øvre kostnadsramme på kr 250.000,-.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. VEDTEKTSENDRINGER (vedlegg 2)

Styret foreslår at vedtektenes § 4, 5 og 21 endres i henhold til vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år.
- B) Valg av ett styremedlem for ett år.
- C) Valg av to varamedlemmer for ett år.
- D) Valg av valgkomité.

Oslo, 12.04.2007

Styret i Grefsentoppen Boligsameie.

Jørn Morten Hansen /s/
Even Widerøe Kristoffersen /s/

Bjørn Erik Dørstad /s/
Stein Hansen /s/

Etter sameiermøte avholdes et beboermøte hvor utfyllende orienteringer vil bli gitt. Forslag fra sameierne og dialog mellom sameiere og styre.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Endring av vedtektenes § 21 krever flertall fra 2/3 av de sameierne som har bruksrett til biloppstillingsplass. Styret ber derfor at de som ønsker å fjerne bestemmelsen om forkjøpsrett og ikke kan stille på møtet gir sin fullmakt til styreleder.

ÅRSBERETNING FOR 2006.

Styret ble valgt på konstituerende Sameiermøte i OBOS møtelokaler i Oslo og har etter dette bestått av;

Styrets leder: J. Morten Hansen
Styremedlem: Bjørn Erik Dørstad
Styremedlem: Even W. Kristoffersen
Styremedlem: Stein Hansen
Varamedlem: Gro Hagen
Varamedlem: Willy Herrmann

2.0. Virksomhetens art.

Virksomheten (org. nr. 990 895 074) styres og ledes av ett årsmøtevalgt sameierstyre for å forvalte, vedlikeholde alle felles anliggender i boligsameiet. Sameiet ligger i Oslo kommune og eiendommen har matrikkelen gårdsnummer 75, bruksnummer 13.

Styret har i løpet av perioden gjennomført 5 styremøter samt at enkelte styremedlemmer har fått delegert myndighet til å treffe tiltak og gjennomføre nødvendige oppgaver som ligger til styrets oppgaver.

Sett i lys av at nesten 85 leiligheter skulle innflyttes rett før jul, har man i ettertid sett alle har vist en rimelig toleranse for hverandre i denne tiden, mens det til innflyttingstider kunne være "litt armer og bein". Styret understreker at vi har erfart at samtlige sameiere har hatt den nødvendige toleranse og alt ser ut til å bli et hyggelig sameie i fremtiden.

For styret har følgende oppgaver vært sentrale;

2.1. Overtakelse av fellesarealene.

Styret gikk overtakelsesbefaring med NCC Bolig AS og konstaterte en rekke små mangler og disse ble fortløpende notert. Under overlevering av nøklene ble det notert særlig protokoll om to vesentlige mangler;

2.1.1. Alle tallene på fjellet i forankringspunktene i fjellet i bakgården.

Styret er i dialog med NCC Bolig AS rundt tallene på fjellveggen i bakgården. Beplantning står sentralt i vårt forslag til løsning på utfordringen.

2.1.2. Fasaden i grense mellom grøntarealer og garasjebygget, kvaliteter på utførelse og estetikk.

Under tiden har mye av utfordringen rundt dette sakskomplekset ordnet seg. Vi har trygg forankring i fagforståelse internt, og kun praktiske enkle oppgaver gjenstår for å utbedre svakhetene.

Andre vesentlige oppgaver:

2.2. Store vannansamlinger i parkeringsanlegget.

Styret kunne ikke ved overtakelsen se de konsekvenser som senere har oppstått etter bruk, men har gjort NCC Bolig AS oppmerksom på forholdet som vi anser som en vesentlig mangel.

Styret har ført dialog korrespondanse med NCC Bolig AS, og anser at vi har den nødvendige kontroll, og forventer at vi kommer til en tilfredsstillende løsning med NCC Bolig AS.

Andre forhold og oppgaver:

2.3. Mellom sameierne og styret.

Styret gjorde tidlig og ved oppslag og informasjon om delegerte oppgaver og informasjon mellom beboere og styret. Styret er av den oppfatning at disse forhold har fungert tilfredsstillende.

2.4. Felles områder og andre felles anliggender.

Styret har sett det som en sentral oppgave at vår fasade skal fremstå mest mulig ensartet.

Vi har derfor anmodet våre beboere om å benytte Kjells Markiser AS etter en gjennomgang i styret av flere aktuelle entreprenører.

Videre arbeider styret med en felles lysløsning på verandaene, og når vi nå går mot lysere tider anmoder vi beboerne om å vente litt, eller evt. gi uttrykk på herværende møte at dette er feil forståelse av styrets oppgaver.

2.5. Renovasjon og ryddighet.

I forbindelse med innflytting, senere bruk osv. har styret måttet bestille en stor container for fjerning av avfall som hopet seg opp.

Styret er av den oppfatning at de som;

- henlegger avfall utenfor oppstilte avfallsdunker, og stiller opp søppelposer osv. i fellesgangen utenfor sin egen dør
- ikke gjør forsøk på å presse, legge sammen avfall,
- kaste sigarettneiper både her og der,
- ikke overholde reglementet for forsvarlig husdyrhold,
- anbringe juletreet litt lenger opp i Grefsenkollveien ultimo februar, "har brudd på bildesambandet med den øvrige verden" og anmodes om å ta kontakt med styret.

2.6. Indre og ytre miljø samt HMS.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

Arbeidsmiljøet i styret er godt, men den nye valgkomitéen anmodes om å se etter bedre balanse i styret mellom kvinner og menn.

Beboermiljøet er etter styrets kjennskap også godt. Styret arbeider etter arbeidsmiljølovens bestemmelser, og har innkjøpt særskilt Arbeidshåndbok om HMS arbeid for virksomhet som vår.

3. BUDSJETT 2007

3.1. Regnskap og balanse.

Sameierne overtok sine leiligheter i desember 2006. Virksomheten er derfor ikke regnskapspliktig pr. 31.12.06, og de disposisjoner som er gjort vil bli presentert sammen med regnskapet for 2007.

3.2. Styrets redegjørelse for budsjettet.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2007 (Vedlegg 1). Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2007. Sameiet har som alle nye boligbygg et behov for oppgradering av eiendommen for å tilfredstille de ulike forventningene sameierne har til bomiljøet i sameiet. Med bakgrunn i dette og styrets ønske om god likviditet i sameiet, anser styret det som nødvendig at de innbetalte oppstartsmidlene til sameiet tilføres sameiet som fri egenkapital. Styret har derfor foreslått dette under sak 3 A.

I postene drift og vedlikehold- bygning og utomhus har styret etter deres syn tatt nødvendige hensyn til innkomne forslag hvor det vil følge midler til felles anliggender så som;

- 4.2.2. Sykkelstativer
- 4.2.3. Lekeapparater
- 4.2.4. Sjøppel og askebegre
- 4.2.5. Planter
- 4.2.6. Utemøbler
- 4.2.7. Felles skismørrerrom

Styret trenger et vedtak i sameiermøtet for å gjennomføre disse tiltakene og har derfor foreslått at midler avsettes til dette under sak 3 B.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 274.000,-

For øvrig er de andre kostnader godt drøftet med bakgrunn i erfaringstall.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.

- 4.1. Styret anmoder årsmøte om å vedta et samlet styrehonorar på kr. 50 000,-.
- 4.2. Revisors honorar for 2006 vil legges sammen med honoraret for 2007.

5. STYRETS FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER.

Med bakgrunn stor misnøye med sameiets bestemmelser om regler vedrørende forkjøpsrett til garasje plasser foreslår styret at forkjøpsretten fjernes. Det er allikevel ønskelig at garasjeplassene ikke automatisk følger seksjonene men kan omsettes innenfor sameiet.

Bruken av grill på terrassene kan medføre stor sjenanse for andre beboere og det er også forbundet med en viss brannfare. Styret ønsker derfor å legge noen begrensninger på bruken av grill.

Styrets forslag til vedtektsendringer følger vedlagt som vedlegg 2.

Oslo, 12.04.2007
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Jørn Morten Hansen /s/

Bjørn Erik Dørstad /s/

Even Widerøe Kristoffersen /s/

Stein Hansen /s/

DRIFTSBUDSJETT 2007

DRIFTSINNTEKTER

Fellesutgifter (1)	1 388 832	1 399 000
Fellesutgifter garasje (2)	110 400	108 000
Kabel-tv (3)		105 000
Oppstartsmidler fra sameierne ved kjøp		430 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 042 000
		1 605 000

DRIFTSUTGIFTER

Revisjon		10 000
Forretningsførerhonorar		88 000
Styrehonorar		50 000
Konsulenttjenester		20 000
Kabel-tv abonnement		105 000
Forsikringer		154 000
Drift og vedlikehold bygninger		300 000
Drift og vedlikehold garasjeanlegg		111 000
Drift og vedlikehold utomhus		100 000
Drift og vedlikehold heiser		40 000
Kommunale avgifter		300 000
Strøm fellesanlegg		200 000
Vaktmestertjenester		100 000
Renhold		140 000
Andre driftskostnader - diverse		50 000
SUM DRIFTSUTGIFTER		1 768 000

ÅRSRESULTAT **274 000**

FORUTSETNINGER

Leiligheter	88
Parkeringsplasser	92
Areal totalt	6808

1 - Fellesutgifter kr 17,- pr kvm BRA

2 - Fellesutgifter garasje kr 100,- pr plass pr mnd

3 - Kabel-tv kr. 100,- pr. mnd. pr. leil.

SAK 5 STYRETS FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Styret foreslår at følgende bestemmelse tilføyes som 4. ledd.

”Det er tillatt å benytte elektrisk- og gassgrill så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming, nedkjøling, os, røyk og generell brannfare. Det er ikke tillatt å grille etter kl 22:00.”

§ 5 Rettslig råderett over eierseksjonene

Styret foreslår følgende tilføyelse i 2. ledd.

”Ethvert salg eller bortleie av seksjoner og **bruksrett til biloppstillingsplasser** skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.”

§ 21 Parkeringsanlegget

Styret foreslår at 2., 3., 4., 5., 6. og 10. ledd fjernes i sin helhet og at det tilføyes følgende 2. ledd.

”Bruksrett til biloppstillingsplasser kan fritt omsettes eller leies ut til andre eiere av seksjoner i sameiet.”

Alle vedtektsendringer krever flertall fra 2/3 av de avgitte stemmer foruten endringer i § 21 som krever 2/3 flertall fra de sameierne som har bruksrett til biloppstillingsplass.