

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010

Ordinært sameiermøte i Grefsentoppen Boligsameie, avholdes tirsdag 20. april 2010, kl. 18:30 på Trollvannstua, Trollvannsveien 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2009

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Morten Daland: Etablering av oppbevaringsboder på plattingen i 5. etasje.

Se vedlegg 1

- B) Forslag fra Kjell Helge Theodorsen: Reforhandling av kabel-tv avtalen med Canal Digital for å få flere kanaler med HD.

Se vedlegg 2

- C) Forslag fra familien Jahren Larsen om utbygging av leilighet 10D. Eier av seksjon 10D søker sameiets godkjenning for utbygging av sin leilighet. Arealet som ønskes utbygd er en del av leilighetens terrasse samt noe areal som i dag er tak for 9. etasje.

Se vedlegg 3

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

7. SAKER TIL ORIENTERING

Utbedringen av plattingen i 5. etasje vil begynne ifm årets dugnad. Dugnaden blir tirsdag 4. mai kl 1800. Ellers vil dugnaden fokusere på det samme som i fjor i tillegg til at enkelte vegger må males. Mer informasjon vil komme som oppslag.

Oslo, 16. mars 2010
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Even Widerøe Kristoffersen /s/

Willy Herrmann /s/

Øyvind Jahren /s/

Torill Jahren Larsen /s/

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Even Widerøe Kristoffersen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Willy Herrmann	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Øyvind Jahren	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Torill Jahren Larsen	Grefsenkollveien 21

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Bjørn H Isaksen	Grefsenkollveien 21
Varamedlem	Rajesh Kevin Boodhun	Grefsenkollveien 21

VALGKOMITEEN

Kåre Heggero	Grefsenkollveien 23
Harald Alexander Øksenberg	Grefsenkollveien 21
Hege Merete Berg	Grefsenkollveien 21

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 4 styremedlemmer er det 1 kvinne og 3 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 88 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer : 75 - 13

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE / RENHOLDSSERVICE

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

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i **If Skadeforsikring med polisenummer 5455754**. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – e-post : forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no.

KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

STYRETS ARBEID

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret vurderte i fjor å installere ett avfuktningsanlegg i garasjen, men har besluttet å gå for en annen permanent løsning for fjerning av smeltevann. Den valgte løsningen består i å lage 7-10 dreneringhull i asfaltdekket slik at vannet kan dreneres ned gjennom disse og videre i rør gjennom K1. Styret forventer at den valgte løsningen vil koste omtrent det samme som et avfukteranlegg. I forhold til et avfukteranlegg som krever en del strøm, vil det ikke være noen driftskostnader ved den valgte løsningen. Styret håper å påbegynne arbeidet i løpet av sommeren, men er avhengig av styret i Grefseteren sin godkjennelse.

Dette arbeidet er ikke hensyntatt i budsjettet og vil medføre et negativt resultatavvik med ca kr. 150 000,-. Erstatning fra NCC på kr 150 000,- for ufullstendig ferdigstilling av garasjeanlegget inngår i fjorårets regnskap.

REGULERING FELLES PARKERING

Styret skrev høsten 2008 kontrakt med CityPark for kontroll av parkeringsbestemmelsene på gjesteparkeringen. Det har vært en del misnøye med dette selskapet blant enkelte av beboerne. Styret har etter beste evne prøvd å informere om hvordan parkeringsbestemmelsene må overholdes, men det er dessverre ikke alle som har fulgt disse rådene. Resultatet har for mange blitt en bot pålydende kr 800,-! I særskilte tilfeller har styret fått slettet bøter.

Etter stort press fra en av beboerne høsten 2009 besluttet styret å ta opp til diskusjon fremtiden til CityPark. Styret besluttet å fortsette samarbeidet, men følger CityPark sin virksomhet med argusøyne. Dersom selskapet ikke opptre i tråd med den avtalen som er underskrevet vil kontrakten bli sagt opp.

FERDIGSTILLELSE FRA NCC

Styrets arbeid har også i inneværende periode vært dominert av dialog med NCC rundt ferdigstillingen av anlegget.

Utomhusutvalget som ble nedsatt i 2008 for å fremforhandle en god løsning for sameiet, avsluttet dette arbeidet høsten 2009. I denne sammenheng vil styret spesielt få fremheve utvalgets leder Thor Johnsrud for sin strålende innsats og tette oppfølging av NCC. Resultatet har blitt svært bra, og styret er svært takknemlig for det engasjement Johnsrud og hans kone Berit Nestor viste da de i 2007 klaget NCC inn til Plan- og bygningsetaten. Takket være dem har NCC oppgradert utomhusområdet vårt for nær én million kroner.

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

15. september ble det innkalt til ekstraordinært sameiermøte for å stemme over forslag til oppgradering av uteområdet på plattformen i 5. etasje. Både utomhusutvalgets forslag og styrets forslag ble nedstemt. Styret lovet på møtet å fortsette arbeidet med en tilfredstillende løsning for plattformen, og vi håper å komme i gang med utbedringen av iløpet av våren.

DUGNAD

Årets dugnad vil ha hovedfokus våre uteomhusområder. Som i fjor, blir det hengt opp oppslag med detaljer for aktuelle arbeidsoppgaver. Forhåpentligvis blir alle oppgavene besatt av arbeidsvillige beboere. Etterpå koser vi oss med den tradisjonelle grillfesten.

FJELLSIKRING

Grunnet et stort press i markedet, var det i fjor høst ikke mulig å gjennomføre planlagt inspeksjon og vedlikehold av fjellveggen. Dette har derfor blitt utsatt til i år. Norconsult vil i før sommeren gjennomføre en tilstandsbefaring av fjellveggen. På bakgrunn av denne rapporten vil vi iverksette de tiltak som anbefales. Dette vil minst innebære fjerning av stein fra sikringsnett samt rydding av trær og busker.

Norconsult gjennomførte i januar en særskilt befaring av den fredede delen av fjellveggen ved gjesteparkeingsplassen. Årsaken til dette er at styret mener parkeringsplassen burde vært sikret mot steinsprang. Rapporten fra Norconsult konkluderte også med dette. Styret har bedt OBOS om juridisk bistand for å vurdere NCC sitt ansvar i denne sammenheng. Ettersom fjellveggen er fredet må styret uansett få godkjenning fra kommunen før eventuelle sikringstiltak kan iverksettes.

DRENERING K2

Smeltevann i K2 er fortsatt et problem om vinteren. Styret testet i fjor ut et avfukteranlegg. Dette fungerte til en viss grad, men ikke tilfredsstillende nok. Anlegget trekker i tillegg en del strøm. Styret arbeider nå med en permanent løsning som vil drenere vannet gjennom hull i asfaltdekket. Styret er avhengig av Grefsenseteren sameie sitt samtykke før arbeidene kan starte. Det er et komplisert arbeide som krever god planlegging, men styret håper å kunne starte arbeidet allerede til sommeren. Styret håper sameiermøtet vil godkjenne disse planene.

MALING AV FASADE

De stygge saltutsalgflekkene på fasaden ble i fjor klaget inn til NCC. Til vår store forundring tok NCC raskt tak i dette. Styret er meget godt fornøyd med det arbeidet som ble utført.

GJENSTÅENDE ETTER ETTÅRSBEFARING AV FELLESOMRÅDER

Styret har i løpet av perioden lagt et stort trykk på NCC i forhold til utestående punkter fra ettårsbefaringen. NCC har i løpet av sommeren og høsten heldigvis tatt tak i problemene og utført flesteparten av disse punktene. Fortsatt gjenstår noen få punkter, men styret regner med å kunne fullføre listen i løpet av året.

JUL

Styret valgte i fjor å kjøpe inn juletre til Jul. Samtidig ble det montert en juletre fot ved gjerdet foran blokken. Styret har også brukt midler til å pynte i oppgangene. Dessverre ble store deler av pynten fjernet eller ødelagt. Dette synes vi selvfølgelig er veldig beklagelig, men styret kommer allikevel til å fortsette å pynte til jul. Det blir også juletre i år. Styret håper også at flere av beboerne vil ta del i tenningen av juletreet.

STRØMBRUDD

Nyttårsaften ble leiligheter i Grefsenkollveien nr. 21 – 4, 5 og 6 etg. utsatt for strømbrudd. Årsaken var et brudd på stigeledningen fra hovedtavlen i K2. Styret tok kontakt med installatør Lys og Varme som omsider fikk rettet feilen. Det samme skjedde for øvrig igjen fredag 8 januar.

Styret har i etterkant tatt kontakt med Lys og Varme som har gått over alle stigeledninger og justert disse i hovedtavlen. Styret håper dette har løst problemene og at tilsvarende episoder ikke vil skje igjen.

INNBRUDD

Det har i løpet av perioden vært flere innbrudd i blokken. Det ble blant annet gjort omfattende ødeleggelser i en bil som stod parkert i garasjelegget i K2. Innbruddstyvene kom seg inn ved å bryte opp døren til søppelrommet.

Styret har i perioden montert smekklåser i dørene til bodene for å begrense uvedkommende sin tilgangen til disse.

ØKNING FELLESKOSTNADER

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra årsskiftet. Hovedbegrunnelsen for dette er forventede utgifter knyttet til fjellveggen. Det er noe usikkerhet rundt dette beløpet, men styret har tatt høyde for at det kan dreie seg om nærmer kr 200 000,-.

GARASJEPORT

Det har vært flere hendelse med garasjeporten i løpet av perioden. Garasjeporten er ikke av best kvalitet, og det er lite som skal til før noe går i stykker. Dette skjer både som følge av vanlig bruk men også som en følge av skader påført av biler eller feiloperering ved manuell åpning. Garasjeporten har derfor medført en del uforutsette utgifter. Styret henstiller beboerne til å vise varsomhet ved inn-/utkjøring. Dersom garasjeporten ikke åpner seg SKAL ansvarlig i styret kontaktes. Garasjeporten skal IKKE åpnes uten instruks fra en i styret. Det kan føre til at den ødelegges.

Styret vil vurdere å skifte ut garaskjeporten dersom problemene fortsetter.

HUSORDENSREGLER

Styret er veldig godt fornøyd med overholdelsen av sameiets husordensregler. Det er så få overtredelser at styret finner det unødvendig å kommenter disse ytterligere. Våre beboere viser hensyn og respekt for sine naboer og andre sameiere, og da er alt som det bør være.

FORTAU/FARTSDUMPER

Styret har i samarbeid med vår nabo i Grefsenseteren kontaktet Samferdselsetaten for å forsøke å få gjenopprettet gangfeltet i Grefsenkollveien. Vi har også anmodet om fartsdumper for å kunne begrense farten forbi utkjøringen fra garasjeanleggene. Samferdselsetaten har avslått begge våre ønsker med begrunnelse i at dette vil skape falsk trygghet.

DUGNAD

Dugnaden i mai ble veldig velykket. Oppmøtet var bra og været var enda bedre. Fokus var rengjøring inne, rydding av fellesarealer samt luking ute. Det ble på forhånd laget lister slik at den enkelte kunne sette seg opp på de enkelte gjøremål. Dette fungerte veldig bra. Dugnaden ble som vanlig avsluttet med grilling foran blokken.

POSTKASSESKILT

Styret har besluttet å bestille nye postkasseskilt til alle beboerne i sameiet. En felles bestilling vil skje i løpet av mars 2010. Prisen for samtlige skilt er kr 5000,-. Dersom det er behov for å endre skiltene, skal dette meldes inn til den ansvarlige i styret som vil bestille nytt skilt. Kostnaden for dette vil belastes den aktuelle beboer. Styret ønsker en helhetlig utforming av postkasseskiltene, og håper samtlige beboere respekterer dette og unnlater å henge egne navnelapper.

SAMSVARSERKLÆRING

Det har i vinter blitt avdekket at ingen av leilighetene mottok samsvarserklæring fra NCC ved innflytting. Disse er nå skaffet til veie og distribuert til samtlige sameiere.

REGNSKAPET FOR 2009

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 377 623,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2009 var til sammen kr 1 993 056,- mot budsjettet med kr 1 729 900,-.

Andre inntekter består av: Utbetalt kompensasjon fra NCC AS og NCC Construction AS på til sammen kr. 184 350,-. I tillegg er det innbetaling fra Grefseneteren SE kr 41 898,- Som er deres andel av forsikring, garasjeanlegg for årene 2006-2009.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var på kr 1 629 164,- mot budsjettet med kr 1 686 350,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 240 000,-, mens regnskapet viser kr 184 187,-.

Andre driftskostnader ble budsjettet med kr 317 650,-, mens regnskapet viser kr 291 978,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca 2,5%. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2010 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2010.)

Oversikten er basert på 5% økning av felleskostnader fra 1. januar, i tillegg er avgiften for kabel TV økt fra kr 143,- til kr 150,- per mnd.

Av større vedlikehold har styret budsjettert med kr 140 000,- for tilstandsbefaring og vedlikehold av fjellveggen.

Styret planlegger også å lage en drenering i K2. Sameiet fikk i 2009 kompensert for ujevnheter i garasjedekket i K2 med kr 150 000,- fra NCC Construction AS som forventes brukt til dette arbeidet.

Likeså planlegges utbedring av plattingen i 5. etasje. Til denne utbedring ble det avsatt kr 300 000,- i 2007 regnskapet som forventes brukt.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 5 890,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 16. mars 2010

I styret for Grefsentoppen Boligsameie

Even Widerøe Kristoffersen /s/

Willy Herrmann /s/

Øyvind Jahren /s/

Torill Jahren Larsen /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 994 855 573 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til årsmøte i
Grefsentoppen Boligsameie

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsentoppen Boligsameie for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 377.623,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

23. mars 2010
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 766 808	1 684 644	1 470 900	1 888 250
Innbetalinger		0	0	151 000	0
Andre inntekter	3	226 248	5 000	108 000	14 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 993 056	1 689 644	1 729 900	1 902 250
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 408	-12 408	-12 500	-15 510
Styrehonorar	5	-88 000	-88 000	-88 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-6 176	-6 850	-10 000	-4 700
Forretningsførerhonorar		-97 998	-93 948	-96 300	-99 900
Konsulenthonorar	7	-80 027	-19 538	-20 000	-20 000
Kontingenter		-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Drift og vedlikehold	8	-184 187	-185 829	-240 000	-395 000
Forsikringer		-153 169	-165 367	-180 000	-166 900
Kommunale avgifter	9	-360 434	-345 421	-359 600	-378 400
Energi/ fyring	10	-201 977	-166 150	-210 000	-180 000
Kabel- / TV-anlegg		-151 510	-145 477	-151 000	-159 100
Andre driftskostnader	11	-291 978	-399 452	-317 650	-364 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 629 164	-1 629 739	-1 686 350	-1 899 860
DRIFTSRESULTAT:		363 892	59 905	43 550	2 390
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 731	24 078	12 500	3 500
Finanskostnader		0	-50	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 731	24 028	12 500	3 500
ÅRSRESULTAT		377 623	83 932	56 050	5 890
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		377 623	83 932		

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		3 139	10 350
Kortsiktige fordringer	13	77 603	0
Driftskonto i OBOS		271 035	311 797
Sparekonto i OBOS		784 675	271 932
SUM OMLØPSMIDLER		1 136 452	594 078
SUM EIENDELER		1 136 452	594 078
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		919 314	541 691
SUM EGENKAPITAL		919 314	541 691
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		52 884	23 270
Leverandørgjeld		163 725	29 118
Annen kortsiktig gjeld	14	529	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 138	52 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 136 452	594 078
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.03.2010,
 STYRET FOR GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Even Widerøe Kristoffersen /s/

Willy Herrmann /s/

Øyvind Jahren /s/

Torill Jahren Larsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	108 000
Felleskostnader	1 507 800
Kabel TV	151 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 766 808

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Grefsenseteren Bolig -andel forsikringspremie 2006-2009	41 898
NCC Bolig AS - kompensasjon	34 350
NCC Construction AS - kompensasjon	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	226 248

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 88 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6 176 og er i sin helhet knyttet til revisjon

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 500
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 967
Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-53 559
SUM KONSULENTHONORAR	-80 027

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 443
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-1 970
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 508
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 093
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 138
Kostnader dugnader	-8 105
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-184 187

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-243 600
Renovasjonsavgift	-116 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-360 434

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-201 977
SUM ENERGI / FYRING	-201 977

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 896
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 400
Driftsmateriell	-98
Lyspærer og sikringer	-8 217
Vaktmestertjenester	-118 125
Renhold ved firmaer	-127 464
Kontor- og datarekvisita	-2 644
Trykksaker	-2 259
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 200
Andre kontorkostnader	-5 123
Telefon/bredbånd	-7 555
Porto	-6 490
Bankebyr	-949
Velferdskostnader	-810
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 978

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	840
Renter sparekonto OBOS	12 744
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	147
SUM FINANSINNTEKTER	13 731

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisert TV- avgift	77 603
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	77 603

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-529
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-529

Vedlegg 1

Forslag fra Morten Daland: Etablering av oppbevaringsboder på plattingen i 5. etasje.

Styrets forslag til vedtak: Styret gis mandat til å sette opp 2-3 boder på plattingen i 5 etasje for oppbevaring av diverse fellesutstyr.

Vedlegg 2

Forslag fra Kjell Helge Theodorsen: Reforhandling av kabel-tv avtalen med Canal Digital for å få flere kanaler med HD.

Styrets forslag til vedtak: Styret gis mandat til å reforhandle avtalen med Canal Digital for å bedre HD-tilbudet til beboerne.

Vedlegg 3

Forslag fra familien Jahren Larsen om utbygging av leilighet 10D.
Eier av seksjon 10D søker sameiets godkjenning for utbygging av sin leilighet. Arealet som ønskes utbygd er en del av leilighetens terrasse samt noe areal som i dag er tak for 9. etasje.
Tegninger vil bli presentert på sameiermøtet.

Eierne er inneforstått med at husleien vil øke pr. kvadrat som bygges ut.

Forslag pris takareal: markedspris pr. kvadratmeter - byggekostnad.

Styrets forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner utbyggingsplanene slik at utbygger kan forberede byggesøknad til kommunen. Godkjenningen innebærer at utbygger betaler en kompensasjon til sameiet for den delen av fellesarealet som benyttes tilsvarende markedspris minus utbyggingskostnader. Kompensasjonen innbetales til Sameiets konto i OBOS. Markedsprisen skal bestemmes av takstmann før utbyggingen starter. Utbyggingen vil innebære at felleskostnadene for leilighet 10D oppjusteres.