

Innkalling til ordinært sameiermøte 2011

Ordinært sameiermøte i Grefsentoppen Boligsameie, avholdes torsdag 31. mars 2011, kl. 18:00 i Linderudkollen sportsstue, lillesalen.

Adresse: Solemskogen, ved hoppbakken.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2010

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2010

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Fra Beboer Knut-Erik Grorud:
Montering av trafikkspeil ved utkjørsel

Vedlegg 1

6. SAKER TIL BEHANDLING FRA STYRET

- A) Endring vedtekter: **§ 18 Forsikring 1 avsnitt** endres til:
"Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på sameiers bruksenhet der sameiets forsikring brukes, vil sameier bli belastet med 50 % av egenandelen som sameiet blir belastet. Sameiers andel er begrenset til maksimalt kr 4000,-".
- B) Endring vedtekter: Ny **§ 25 Kameraovervåkning** legges til:
"Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæververk, tyveri og vold".
- C) Fullmakt innkjøp av kameraovervåkingsutstyr
- D) Avsetning av midler til oppgraderinger
- E) Fullmakt bruk av avsatte midler – plattning 5. etasje
- F) Fullmakt bruk av avsatte midler – montering av sluk i K1

Vedlegg 2

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 2. mars 2011
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Even Widerøe Kristoffersen /s/

Øyvind Jahren /s/

Torill Jahren Larsen /s/

Torgeir Foss Knutsen /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 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Even Widerøe Kristoffersen	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Øyvind Jahren	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Torill Jahren Larsen	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Torgeir Foss Knutsen	Grefsenkollveien 23

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Jorid Hopstad	Grefsenkollveien 21
Varamedlem	Hege Merete Berg	Grefsenkollveien 21

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Jørn Morten Hansen	Grefsenkollveien 23
Valgkomite	Kåre Heggero	Grefsenkollveien 23
Valgkomite	Lillian Rønningen Woldvik	Sørbråtveien 23

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 ansettelse.

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 Foretaksregisteret 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 miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

VAKTMESTERTJENESTE

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-mail 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 skriftlig 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.

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/telenor

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. 09.00 – 20.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 20.00 – 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 antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse 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.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble 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 seksjonseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret besluttet ifjor å lage 7-10 dreneringhull i asfaltdekket i K1 for å drenere vekk smeltevann. Icopal fikk oppdraget, og ble samtidig bedt om å ha de nødvendige godkjenninger fra kommunen i orden før arbeidet skulle igangsettes. Dette kravet var tydeligvis nokså ukjent for underentreprenøren som skulle utføre arbeidet, og det hele stoppet av en eller grunn opp. Dette ble styret ikke informert om, og da styret ba om en status i arbeidet rundt august var svaret alt annet enn forventet. Etter det var det mange runder med oppdraghaver, og styret innså snart at målet om å bli ferdig før det første snøfallet var lite sannsynlig. Styret beklager at dette arbeidet har tatt så lang tid. Profesjonelle aktører som ikke vet hvordan de skal forholde seg til Plan- og bygningsetaten er overraskende, men styret har allikevel valgt å fortsette prosessen. Styret vil innen årsmøtet avgjøre om det skal innhentes nye tilbud. Målet er å få utført arbeidet i K1 i løpet av 2011.

Kort beskrivelse av løsningen: Det vil bli montert 5 sluk i den østre delen av garasjeanlegget. Det vil bli montert dreneringsrør fra slukene i K2 og ut gjennom veggen på baksiden av blokken. Det vil i tillegg bli vurdert om det skal monteres 2 sluk i den vestre delen. Utfordringen her vil bli dreneringsrørene som må være forholdsvis lange da disse også skal føres ut gjennom veggen på baksiden av blokken.

PLATTINGEN I 5. ETASJE

Styret nedsatte i fjor et utvalg ledet av styremedlem Øyvind Jahren som skulle foreslå en løsning for plattingen i 5. etasje. Løsningen skal være innenfor den rammen som foreslås avsatt på årets budsjett. Løsningen vil bli presentert på sameiermøtet.

FJELLSIKRING

Norconsult gjennomførte fjor en tilstandsbefaring av den sikrede delen av fjellveggen. På bakgrunn av denne befaringen ble det utarbeidet en rapport med anbefalt tiltak. Tiltakene bestod i å fjerne oppsamlet stein i nettingen samt fjerning av vegetasjon. Dette arbeidet ble også utført. Styret har siden overtagelsen i 2006 ivaretatt det ansvaret som er påkrevd av kommunen for å sikre at fjellveggen er så trygg som mulig. Dette ansvaret har hatt høyeste prioritet, og vil også ha det i fremtiden. Behov for ny befaring og vedlikehold av fjellveggen er tidligst om 5 år.

GJENSTÅENDE ETTER ETTÅRSBEFARING AV FELLESOMRÅDER

Det gjenstår fortsatt noen få arbeider, men disse forventes avsluttet i løpet av året.

INNBRUDD OG HÆRVERK

Det har i løpet av perioden vært flere innbrudd i blokken. Det ble blant annet gjort omfattende ødeleggelser på en bil som stod parkert i garasjeanlegget i K1. En annen bil fikk demontert alle hjulene. Innbruddstyvne kom seg inn ved å bryte opp døren til søppelrommet.

For andre året på rad er har det blitt utført herværk på julepynten. Noen av bildene som er hengt opp har også blitt forsøkt revet ned. Slike episoder ønsker vi ikke å oppleve igjen.

Styret anser montering av kameraovervåkning som eneste reelle løsning for å unngå slike hendelser i fremtiden. Styret fremmer derfor forslag om vedtektsendringer for å kunne gå til en slik anskaffelse i fremtiden.

ØKNING FELLESKOSTNADER

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra årsskiftet. Hovedbegrunnelsen for dette er økningen i stømutgiftene.

Styret har besluttet å øke garasjeleien med kr 50 per plass per måned fra 1. april. Årsaken til dette er kostnader knyttet til garasjeporten samt kommende kostnader i forbindelse med montering av sluk.

ENERGIBRUK

Strømforbruket lå faktisk noe lavere i 2010 enn 2009, men kun 2,5 kWh. Uansett, så er dette positivt når man vet at det var betraktelig kaldere i 2010 enn året før. Som regnskapene viser, kostet strømmen ca 27 % mer i 2010 enn året før. Dette medførte en langt høyere kostnad enn budsjettet, og har også bidratt til at felleskostnadene økte fra januar i år. Styret har hatt noe fokus på energisparende tiltak, men innser at vi kan bli mye bedre på dette området. Dette kommer til å bli et satsningsområde fremover. Styret mottar gjerne forslag til hvordan vi kan redusere strømforbruket vårt.

GARASJEPORT

Det har vært færre uhell med garasjeporten enn for året før. Dette er gledelig, og har medført mindre utgifter til reparasjon. Styret tror montering av manuell åpner kan ha bidratt til denne positive utviklingen.

DUGNAD

Dugnaden i fjor måtte utvides da det var såpass dårlig vær den dagen vi opprinnelig hadde planlagt. Denne dagen ble derfor viet til rengjøring innendørs. Den andre dagen ble brukt til gartnerarbeid og beplantning i blomsterkasser på plattingen i 5. etasje. Ellers bestod dugnaden av grilling og hyggelig samvær foran blokken.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 130 468,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 1 902 021,- mot budsjettert med kr 1 902 250,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra Grefsenseteren Boligsameie, andel premie forsikring for bruk av garasjeanlegg K2 .

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 1 794 162,- mot budsjettert med kr 1 899 860,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 395 000,-, mens regnskapet viser kr 240 755,-. Hovedårsaken til avviket er at sikring av fjellvegg ble ca kr 72 000,- lavere enn estimert samt at vedlikehold garasjeanlegg har blitt forsinket og ikke utført.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	3,00% under kr 500.000
	3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10% over kr 2 mill

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 6 %. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38%. 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 2011 (Budsjett)

Til orientering for sameiermøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr – 235 105,- og et forventet årsresultat på kr – 218 605,-.

Oversikten er basert på 5 % økning av felleskostnader fra 1. januar og en økning i garasjeplassleien på kr 50 per plass per måned fra 1. april.

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

Oslo, 2. mars 2011

I styret for Grefsentoppen Boligsameie

Even Widerøe Kristoffersen /s/

Øyvind Jahren /s/

Torill Jahren Larsen /s/

Torgeir Foss Knutsen /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til årsmøte i
Grefsentoppen Boligsameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsentoppen Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 130.468,-, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Grefsentoppen Boligsameie per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

8. mars 2011

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 888 140	1 766 808	1 888 250	1 982 200
Andre inntekter	3	13 881	226 248	14 000	13 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 902 021	1 993 056	1 902 250	1 995 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-12 408	-15 510	-16 215
Styrehonorar	5	-115 000	-88 000	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-6 218	-6 176	-4 700	-4 700
Forretningsførerhonorar		-101 385	-97 998	-99 900	-105 390
Konsulenthonorar	7	-51 938	-80 027	-20 000	-15 000
Kontingenter		-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Drift og vedlikehold	8	-240 755	-184 187	-395 000	-561 000
Forsikringer		-150 049	-153 169	-166 900	-159 050
Kommunale avgifter	9	-372 496	-360 434	-378 400	-423 750
Energi/ fyring	10	-256 572	-201 977	-180 000	-285 000
Kabel- / TV-anlegg		-157 053	-151 510	-159 100	-161 750
Andre driftskostnader	11	-325 181	-291 978	-364 050	-382 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 794 162	-1 629 163	-1 899 860	-2 230 305
DRIFTSRESULTAT		107 859	363 893	2 390	-235 105
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 632	13 731	3 500	16 500
Finanskostnader		-23	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 609	13 731	3 500	16 500
ÅRSRESULTAT		130 468	377 624	5 890	-218 605
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		130 468	377 624		

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		571	3 139
Kortsiktige fordringer		0	77 603
Driftskonto i OBOS		275 312	271 035
Sparekonto i OBOS		831 843	784 675
SUM OMLØPSMIDLER		1 107 26	1 136 452
SUM EIENDELER		1 107 726	1 136 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 049 782	919 314
SUM EGENKAPITAL		1 049 782	919 314
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 960	52 884
Leverandørgjeld		12 984	163 725
Annen kortsiktig gjeld		0	529
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 944	217 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 107 26	1 136 452
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 2. mars 2011,

STYRET FOR GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

EVEN WIDERØE KRISTIOFFERSEN/s/

ØYVIND JAHREN/s/

TORILL JAHREN LARSEN/s/

TORGEIR FOSS KNUTSEN/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 skattetrekkskonto 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	1 621 740
Kabel TV	158 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 888 140

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Grefsenetra Bolig - andel forsikringspremie 2010	12 694
Opprydning reskontro	87
Innbet. kjøp av skilt	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	13 881

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 115.000
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 860 jfr. note 11

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 218

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 344
Norconsult	-49 594
SUM KONSULENTHONORAR	-51 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 324
Drift/vedlikehold elektro	-6 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 497
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 337
Kostnader dugnader	-7 553
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-240 755

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-243 601
Renovasjonsavgift	-128 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-372 496

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-256 572
SUM ENERGI / FYRING	-256 572

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-567
Driftsmateriell	-2 405
Lyspærer og sikringer	-18 417
Vaktmestertjenester	-125 437
Renhold ved firmaer	-145 368
Trykksaker	-2 692
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 860
Andre kontorkostnader	-15 209
Telefon/bredbånd	-1 109
Porto	-6 408
Bankgebyr	-959
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-325 181

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	277
Renter bank	22 168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
SUM FINANSINNTEKTER	22 632

Vedlegg 1.

Innkomne forslag:

Montering av trafikkspeil i Grefsenkollveien.

Forslag er mottatt fra beboer Knut-Erik Grorud:

“Jeg vil gjerne ha ett speil, maken til det utkjøringen fra nedereste utkjøring fra garasjen i vår blokk har, på grunn av dårlig oversikt nedover Grefsenkollveien. Speilet nedenfor er plassert på andre siden av veien på en stolpe, noe som fører til bedre utsyn nedover veien. Jeg foreslår at vi setter opp ett liknende speil for å få bedre oversikt nedover Grefsenkollveien. Jeg har fått høre av andre beboere at dette har blitt foreslått før, men har blitt avslått på ”grunn av falsk trygghet”. Jeg tror ikke dette vil fremkalle noen falsk trygghet men heller gi en bedre oversikt nedover Grefsenkollveien. Hvis i så måte dette forslag ikke vil gi gehør, vil jeg foreslå en avstemning fra alle i sameiet. Jeg vil dessverre ikke ha anledning til å overvære sameiermøte da jeg skal på en lengre ferie. Jeg vil gjerne at det går klart fram at sakens ønskes behandles på sameiermøtet.

Styrets forslag til vedtak: *Trafikkspeil anses av styret som “falsk trygghet” og vil derfor ikke bli montert.*

Begrunnelse for forslaget: Styret har ikke registrert noen uhell i løpet av den tiden vi har bodd her. Det vil ofte være “nære på”, men det er ikke opplagt for styret at et trafikkspeil vil gjøre situasjonen noe bedre. Samferdselsetaten har brukt tilsvarende begrunnelse i sitt avslag om fotgjengerfelt.

Vedlegg 2.

Saker til behandling fra styret:

A: Vedtektene § 18 Forsikring endres til følgende:

§ 18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på sameiers bruksenhet der sameiets forsikring brukes, vil sameier bli belastet med 50 % av egenandelen som sameiet blir belastet. Sameiers andel er begrenset til maksimalt kr 4000,-.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Styrets forslag til vedtak: *Sameiermøtet vedtar forslag til ny § 18 som foreslått ovenfor i sin helhet.*

B: Ny paragraf legges til vedtektene § 25 med følgende tekst:

§ 25 Kameraovervåkning

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold.

Bakgrunn for forslaget: Styret tror montering av kameraovervåkning vil ha en preventiv virkning på tyverier og hærverk.

*Styrets forslag til vedtak: **Sameiermøtet vedtar forslag til ny § 25 som foreslått ovenfor i sin helhet.***

Forslag til reviderte vedtekter er i sin helhet satt inn sist i heftet.

C: Fullmakt til innkjøp av kamerautstyr

Bakgrunn for forslaget: Styret tror montering av kameraovervåkning vil ha en preventiv virkning på tyverier og hærverk. Forslaget gjelder kun om forslag B vedtas.

*Styrets forslag til vedtak: **Styret gis fullmakt til å kjøpe inn kameraovervåkningsutstyr for montering i garasjeanlegg, søppelrom og oppganger. Totalsum er begrenset til maksimalt kr 100.000.***

D: Avsetning av midler til oppgraderinger

Bakgrunn for forslaget: Midlene til oppgradering av plattingen i 5. etasje er tidligere vedtatt brukt til dette formålet. I utgangspunktet var det øremerket kr 300.000, men ca kr 85.000 er allerede bruk til arkitektonorar, blomstekasser og beplantning. Beløpet som foreslås avsatt til utbedringer i garasjen er tilsvarende en kompensasjon gitt av NCC til dette formålet. Styret mener det er mest ryddig at midlene avsettes slik at man sikrer at de benyttes til de nevnte formål.

*Styrets forslag til vedtak: **Styret gis fullmakt til å avsette kr 365.000 øremerket til følgende tiltak: kr 215.000 til oppgradering av plattingen i 5. etasje og kr 150.000 til montering av sluk i K1.***

E: Bruk av avsatte midler til oppgradering av platting i 5. etasje

Bakgrunn for forslaget: Forslaget vil kun stemmes over dersom forslag D vedtas. Det kreves vetak av sameiermøtet for å benytte avsatte midler.

*Styrets forslag til vedtak: **Styret gis fullmakt til å benytte avsatte midler pålydende kr 215.000 til oppgradering av plattingen i 5. etasje.***

F: Bruk av avsatte midler til montering av sluk i K1.

Bakgrunn for forslaget: Forslaget vil kun stemmes over dersom forslag D vedtas. Det kreves vedtak av sameiermøtet for å benytte avsatte midler. Styret forventer at slukene i K1 vil koste mellom kr 200.000 og kr 300.000. Styret har derfor behov for ytterligere kr 150.000 utover de avsatte midlene for å gjennomføre dette arbeidet.

*Styrets forslag til vedtak: **Styret gis fullmakt til å benytte avsatte midler pålydende kr 150.000 samt et tilleggsbeløp på maksimalt kr 150.000 til montering av sluk i K1.***

Forslag til reviderte vedtekter i sin helhet:

VEDTEKTER **for** **GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE**

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet.
§ 4, 5 og 21 endret på ordinært sameiermøte 26. april 2007
§18 endret, § 25 ny vedtatt på ordinært sameiermøte 31.mars 2011.

§ 1 **Navn**

Sameiets navn er Grefsentoppen Boligsameie.

§ 2 **Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive bruksenheter i eiendommen gnr. 75, bnr. 13 i Oslo kommune.

Sameiet består av 88 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i hele eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt evt. en eller flere tilleggsdeler. Terrasser inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler og samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt vinduer (unntatt innvendige flater), trapperom med heis, ganger, felles garasje, andre fellesrom og utearealet. Ståmledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3 **Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

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 rådighet over eierseksjonene

Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, eventuelle vedtak fattet av sameiet eller styret, disse vedtekter og eventuelle husordensregler, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Parkering

Sameiet har 2 garasjeplan, K1 og K2. K1 består av 87 biloppstillingsplasser som i sin helhet disponeres av sameiet Grefsentoppen. Se § 21 Parkeringsanlegget.

K2 består av 92 biloppstillingsplasser. Grefsenseteren Boligsameie har en tinglyst eksklusiv bruksrett til 87 av disse plassene (jf. vedlegg I). De øvrige 5 plasser i K2 disponeres av sameiet som midlertidige bruksrettigheter, se § 21 om Parkeringsanlegget.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre annen møteleder velges. Møteleder skal påse at det føres protokoll over saker som behandles og vedtak som blir fattet av sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de møtende sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller

skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer samt evt. inntil 3 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret forestår den daglige drift og vedlikehold av sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og eventuelle husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne. Styret fungerer som valgkomite.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12 Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet med alminnelig flertall. Gjeldende husordensregler er vedlagt som vedlegg 2.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten samt innvendige flater på vinduer og inngangsdør.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eller det følger av disse vedtekter.

Av kostnader som skal fordeles på øvrige sameiere forholdsmessig etter sameiebrøken er bl.a.

- a) Kostnader ved drift og vedlikehold av balkonger, felles utearealer, veier, gjesteparkeringsplasser, lekeplasser m.m.
- b) Lys og oppvarming av innvendige fellessarealer
- c) Drift og vedlikehold av heiser
- d) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal hovedsakelig til bruk for boligseksjonene.

Drift og vedlikehold av parkeringsetasjene K1 og de deler av K2 som sameiet Grefsentoppen disponerer, inklusive kjørebelegg og kjøreport, fordeles på sameierne i forhold til hvor mange plasser (evt. andel av plasser) de disponerer, jf. § 21.

Kostnadene til de øvrige 87 plasser i K2 betales av Grefsenseteren Boligsameie i henhold til tinglyst erklæring om bruksrett og avtale.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på sameiers bruksenhet der sameiets forsikring brukes, vil sameier bli belastet med 50 % av egenandelen som sameiet blir belastet. Sameiers andel er begrenset til maksimalt kr 4000,-.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21 Parkeringsanlegget

De 87 biloppstillingsplassene i parkeringsanlegget K1 og 5 biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget K2, er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for sameiere i sameiet. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Fordelingen fremgår av vedlegg 3.

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

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (strøm til garasjeport og belysning, feiing o.l.) skal dekkes av de sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et a-konto beløp for disse kostnader, jf vedtektenes § 15.

Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

§ 22 Innglassing av balkonger

Den enkelte seksjonseier står etter nedenstående regler fritt til selv å innglasse sin balkong forutsatt at det gjøres på en måte som er godkjent av styret. Styret skal ha forhåndsmelding om aktiviteten. Seksjonseieren må selv bære alle kostnader med innglassingen, fremtidig vedlikehold og eventuelle følgeskader på sameiets eiendom, og er selv ansvarlig for evt. byggesaksbehandling og lovligheten av arbeidet. Når det gjelder fordeling av felleskostnadene inngår ikke den innglassede balkongens areal i sameiebrøken.

§ 23 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 24 Midlertidig vedtektsbestemmelse vedrørende parkeringsanlegget

Ved innsending av seksjonsbegjæring for sameiet, har NCC Bolig AS eksklusiv bruksrett til usolgte (5 stk) biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget, se vedlegg 3.

NCC Bolig AS kan fritt overføre den eksklusive bruksretten til disse plassene til øvrige sameiere eller til boligkjøpere som skal bli sameiere. De øvrige sameieres forkjøpsrett, jf § 21, gjelder således ikke ved denne overføring fra NCC Bolig AS.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra NCC Bolig AS. Vedtektsbestemmelsen bortfaller (uten at vedtak i sameiermøtet er nødvendig) på det tidspunkt NCC Bolig AS ikke lenger er hjemmelshaver til noen av seksjonene i sameiet og heller ikke lenger har eksklusiv bruksrett til noen biloppstillingsplasser.

§ 25 Kameraovervåking

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold.
