

Til seksjonseierne i Grefsentoppen Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Grefsentoppen Boligsameie avholdes onsdag 23. april 2014 kl. 18:00 i Gefsen og Disen Velhus, Kjelsåsveien 18.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkomne saker til behandling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 17.03. 2014
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Mette Marie Jonassen/s/

Eva-Cecilie Finstad/s/

Thor Johnsrud/s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Mette Marie Jonassen	Grindbakken 44
Styremedlem	Eva-Cecilie Finstad	Grefsenkollveien 23
Styremedlem	Thor Johnsrud	Grefsenkollveien 21
Varamedlem	Kåre Heggero	Grefsenkollveien 23
Varamedlem	Ragnhild Solbakk Storeide	Grefsenkollveien 23

Valgkomiteen

Hanna Dahl	Grefsenkollveien 23
Jørn Morten Hansen	Grefsenkollveien 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

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

Adresse: Grefsenkollveien 21 og 23

Gårds- og bruksnummer: 75 / 13

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har i perioden fra årsmøtet 2013 til årsmøtet 2014 vært avholdt 7 styremøter.

Kort tid etter sameiermøtet i 2013 skjedde det et uhell ved installasjon av kameraovervåkning i K2. En montør satte en drill gjennom en elektrisk ledning. Resultatet ble total mørklegging av hele blokka og ødelagt hovedtavle. Konsekvensene var blant annet heisstopp i 16 timer, utladede nødlys og ødelagt garasjeport. Kostnadene som en direkte følge av uhellet ble dekket av installasjonsfirmaet.

Uhellet og konsekvensene førte til at styret inngikk serviceavtale vedrørende EI-forsyningen til sameiet, slik at vi er sikre på å få nødvendig hjelp hvis lignende uhell skulle skje i fremtiden.

Styret har også inngått avtale om regelmessig ettersyn av garasjeporten, og serviceavtale for pumpene som sørger for vann til de øverste etasjene i blokka.

Vårdugnaden ble arrangert 7. mai 2013. Det var meget godt frammøte til dugnaden, og vi fikk gjort mye verdifullt arbeid både ute og inne. Som vanlig ble dugnaden avsluttet med grillmat og hyggelig samvær.

Garasjen ble vasket i juni 2013, med godt resultat.

Ved test av brannsikringssystemet i blokka i mai ble det konstatert at tilstedeværende beboere inne i leilighetene ikke hørte brann sirenene ute på svalgangene. Styret besluttet derfor å undersøke mulighetene for sterkere sirener utvendig på svalgangene fra 5. etasje og oppover.

Ved kontakt med Autronica (leverandøren av brannsikringssystemet i blokka) er det opplyst at den typen sirener som er montert i blokka er den kraftigste de har i sitt sortiment. Eventuell montering av sterkere sirener (fra annen leverandør) kan ikke gjøres direkte på eksisterende ledningsopplegg (sløyfe), hvilket betyr at det må trekkes nye ledninger. Dette vil medføre betydelige kostnader. En løsning med å montere alarmer i alle leiligheter ble vurdert som uaktuell.

Blokka er bygd etter branncelleprinsippet, og det skal derfor være svært sikkert å oppholde seg i sin egen leilighet i tilfelle brann i andre deler av blokka. Etter en grundig vurdering besluttet derfor styret ikke å gjøre endringer i det eksisterende opplegget for brannvarsling.

Det ble tidlig våren 2013 konstatert problemer med sørveggen i blokka i 10. etasje. NCC avviste umiddelbart å ha noe ansvar for problemene, med henvisning til 5-årsfristen for reklamasjoner. Fasadeentreprenøren Thorendahl ble etter hvert engasjert for å rette på skadene. Det viste seg at vann hadde trengt inn under beslaget på gesimskassen på sørveggen, med den følge at hele veggen var gjennomtrukket av vann under pussbelegget. Ifølge Thorendahl var det både brudd på byggeforskriftene i konstruksjonen av gesimskassen, og slurv i utførelse av arbeidet.

Veggen ble bygget opp på ny av Thorendahl høsten 2013. Styret har hatt en omfattende korrespondanse med NCC for å få firmaet til å akseptere at de har ansvar for feilen. Vi vet fra første eiere av leiligheten at det var samme problemer med samme vegg (sprekker i pussen) i 2008. NCC avviser dette, og hevder at arbeidet i 2008 kun gjaldt maling av fasaden på hele blokka på grunn av saltutslag. Dessverre finnes det ingen dokumentasjon som kan benyttes i en eventuell rettssak. Etter drøfting med sameiets advokat i saken, har styret besluttet ikke å gå videre med stevning av NCC. Kostnadene ved bygging av ny sørvegg i 10. etasje ble ca. NOK 200.000,-.

Styret har inngått avtale med firmaet Hageform om skjøtsel av busker og trær på uteområdet. Busker og trær har vokst fritt i 6 år (unntatt buskene på plataet), og det er nå behov for regelmessig stell for å holde hele området pent.

Hageform har også plantet en hekk (junisøtmispel) på sydvestsiden av garasjekjelleren, til erstatning for granhekken som ble fjernet.

Utemøblene ble beiset i september.

Høstdugnad ble gjennomført 14. oktober 2013. Det var godt frammøte, og nødvendig arbeid ble utført.

Det har vært noen hendelser med garasjeporten i løpet av året (strømbrudd, påkjørsel, innbrudd). Dette har ført til at drivmotor og vaiere er skiftet, og flere ledd i selve porten er nye. Vi har som nevnt ovenfor avtale om ettersyn/service på porten to ganger i året. Forutsatt at vi behandler porten på en ordentlig måte, bør den fungere problemfritt i mange år.

Styret har arbeidet med å etablere et fungerende Helse/Miljø/Sikkerhets-system for sameiet, basert på de risikoer som er relevante for oss. Vi har definert risikoer, og etablert relevante handlingsplaner for å redusere de viktigste risikoene. Informasjon om sameiets HMS-system vil bli lagt ut på hjemmesiden.

Styret har også sett på fremtidige større kostnader som vil påløpe i sameiet, for å sørge for at vi har tilstrekkelige midler til å dekke kostnadene når de oppstår.

Et notat om de fremtidige kostnadene er tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

Sameiets hjemmeside er utviklet i løpet av de siste månedene, og styret mener nå at den bør være en god informasjonskanal for beboerne. Adressen til hjemmesiden er grefsentoppen.no. Styrets ambisjon er at hjemmesiden skal være den viktigste informasjonskilden for beboerne når det gjelder hendelser, funksjoner, regler osv. Hjemmesiden skal være relevant, oppdatert og korrekt. Styret oppfordrer beboerne til å komme med forslag til ytterligere forbedringer.

Styret fikk tidlig i januar 2014 en henvendelse fra beboeren i en leilighet i 10. etasje om at det dryppet vann fra en dørkarm inne i leiligheten. Det ble konstatert at det ikke var noen lekkasje fra røropplegget i himlingen i leiligheten. Det må derfor antas at vannet stammer fra en lekkasje i taket.

Styret besluttet å gi Thorendahl AS (som bygde ny sydvegg i 10. etasje) i oppdrag å finne og tette lekkasjen på taket. Styret ba samtidig Thorendahl om å foreta en kvalitetssikring av hele taket og gesimskassene.

På grunn av snøfall og kulde var det ikke mulig å gjennomføre dette arbeidet i vinter. Thorendahl vil ta opp arbeidet når forholdene tillater det til (senvinter/vår).

Det har tidligere vært reklamert på fuktighet i overgangen mellom tak og vegg ved svalgangen i den angjeldende leiligheten, og NCC har hatt reparatører her. Hvis det nye problemet kan relateres til de tidligere problemene, vil dette være en reklamasjonssak overfor NCC.

Umiddelbart etter at snøen kom i januar 2014, oppsto det store vannansamlinger i garasjen. Dette problemet tiltok raskt mot slutten av måneden, da var det så mye vann i garasjen at det enkelte steder var problematisk å ferdes i til fots. Beboerne har ikke vært flinke til stoppe utenfor garasjen for å banke på hjulhusene på bilene sine for å unngå å dra snø med inn. Det må også konstateres at tilgang til sluk og flytting av vann med svabere, ikke er tilstrekkelig når det kommer mye snø. Styret valgte å gå til innkjøp av en kraftig maskin, slik at vann kan suges opp ved behov. Denne maskinen vil også bli benyttet til å vaske garasjen ved behov (sameiet betalte NOK 25.000 for å få vasket garasjen i 2013). Styret vil vurdere ytterligere tiltak for å få tørrere forhold i garasjen.

Styret iverksatte i januar 2014 en såkalt internkontroll på det elektriske anlegget i fellesområdene i blokka. Det ble funnet og reparert en del feil (jordfeil, punkterte kabler), og byttet 36 lysrør i lede- og markeringslys. Det ble også konstatert batterifeil i 4 markeringslys og 8 ledelys. Styret besluttet å skifte disse armaturene til LED-teknologi, noe som gir bedre driftssikkerhet.

Den gjennomførte internkontrollen er en viktig del av sameiets totale internkontroll.

For øvrig har styret vært involvert i en rekke mindre saker som gjelder enkelte beboere (kloakklukt, bekymring for "heksesot", betongsgøl på terrasserekkverk, klager på parkeringsbøter, ringeklokkeproblemer osv.)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 2 415 729,-.

Andre inntekter består i hovedsak av andel av forsikringspremien som viderefaktureres Grefsenseteren Boligsameie, for bruk av garasjeanlegg K2.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 2 235 569,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettetert med kr 591 500,-, mens regnskapet viser kr 549 654,-.

Resultat

Årets resultat på kr 228 335,- foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 963 366,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 10 140,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

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 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader tildrift for året 2014, mens kabel-TV avgiften er justert iht. kostnaden.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 17.03. 2014
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Mette Marie Jonassen/s/

Eva-Cecilie Finstad/s/

Thor Johnsrud/s/

Til sameiermøtet i Grefsentoppen Boligsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsentoppen Boligsameie, som viser et overskudd på kr 228 335. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Grefsentoppen Boligsameie per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

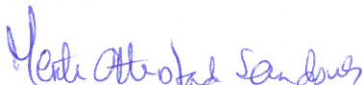
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. mars 2014

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 398 632	2 398 632	2 398 632	2 422 932
Andre inntekter	3	17 097	14 310	14 300	17 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 415 729	2 412 942	2 412 932	2 440 832
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-16 215	-16 215	-21 385
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 751	-6 849	-6 900	-7 500
Forretningsførerhonorar		-113 493	-109 555	-111 750	-116 330
Konsulenthonorar	7	-22 976	-6 738	-15 000	-15 000
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	8	-549 654	-304 066	-591 500	-632 000
Forsikringer		-201 210	-174 355	-201 146	-211 350
Kommunale avgifter	9	-448 915	-432 928	-448 849	-472 173
Energi/fyring		-199 840	-165 251	-230 000	-205 000
Kabel-/TV-anlegg		-188 293	-177 646	-186 500	-201 650
Andre driftskostnader	10	-370 822	-349 341	-376 350	-395 092
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 235 569	-1 859 343	-2 300 610	-2 418 880
DRIFTSRESULTAT		180 160	553 599	112 322	21 952
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 357	30 135	15 000	23 000
Finanskostnader	12	-182	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		48 175	30 135	15 000	23 000
ÅRSRESULTAT		228 335	583 734	127 322	44 952
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		228 335	583 734		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd	14	829 741	228 665
SUM ANLEGGSMIDLER		829 741	228 665
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 294	5 845
Kortsiktige fordringer		0	89 747
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		327 643	352 896
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		788 875	1 143 341
SUM OMLØPSMIDLER		1 118 812	1 591 829
SUM EIENDELER		1 948 553	1 820 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 793 107	1 564 772
SUM EGENKAPITAL		1 793 107	1 564 772
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 782	78 178
Leverandørgjeld		75 846	177 544
Kortsiktig gjeld	13	19 818	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 446	255 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 948 553	1 820 493
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 17.03. 2014,
STYRET FOR GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

METTE MARIE JONASSEN/s/

EVA-CECILIE FINSTAD/s/

THOR JOHNSRUD/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	162 000
Felleskostnader	2 059 224
Kabel-TV	177 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 398 632

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Grefsensetren Boligsameie`s andel av forsikringspremie	17 097
SUM ANDRE INNETEKTER	17 097

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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 2012/2013, og er på kr 115 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 751.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 906
OBOS Prosjekt AS	-6 728
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 342
SUM KONSULENTHONORAR	-22 976

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør 1 - Thorendahl AS	-201 573
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-201 573
Drift/vedlikehold bygninger	-50 740
Drift/vedlikehold VVS	-11 462
Drift/vedlikehold elektro	-41 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 633
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-825
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 810
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 733
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-6 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-549 654

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-281 375
Renovasjonsavgift	-167 540
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 915

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Driftsmateriell	-3 955
Lyspærer og sikringer	-17 177
Vaktmestertjenester	-148 548
Renhold ved firmaer	-167 170
Snørydding/gressklipping	-6 298
Andre fremmede tjenester	-5 481
Trykksaker	-2 328
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 950
Andre kontorkostnader	-6 484
Porto	-6 890
Bankgebyr	-990
Velferdskostnader	-2 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-370 822

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av øremerkede midler	18 042
Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	1 488
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	28 569
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	258
SUM FINANSINNEKTER	48 357

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-182
SUM FINANSKOSTNADER	-182

NOTE: 13**KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg skadesaker	-22 510
Tilgode OBOS, er overført selskapet i 2014	2 692
SUM KORTSIKTIG GJELD	-19 818

NOTE: 14**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som sameiermøtet har fastsatt.

Orientering om sameiets drift.

Styret

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

Vaktmestertjeneste

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

Parkering

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5455754. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe 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

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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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