

Til seksjonseierne i Grefsentoppen Boligsameie

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Grefsentoppen Boligsameie 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 sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Grefsentoppen Boligsameie
avholdes mandag 24. april 2017 kl. 18:00 på Trollvannstua, Trollvannsveien 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 13.03.2017
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Thor Johnsrud/s/

Tron Høglund/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor Johnsrud	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Tron Høglund	Grefsenkollveien 21
Styremedlem	Torgeir Foss Knutsen	Grefsenkollveien 23
Varamedlem	Knut-Erik Grorud	Grefsenkollveien 21
Varamedlem	Saba Muneer Zahid	Grefsenkollveien 23

Valgkomiteen

Alexander Gaden	Grefsenkollveien 23
Jørn Morten Hansen	Grefsenkollveien 23
Ingunn Roald	Grefsenkollveien 21

Styret består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Grefsentoppen Boligsameie

Grefsentoppen Boligsameie består av 88 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel 8 Nordre Aker i Oslo Kommune, med 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Grefsentoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets beretning for 2016 (perioden 18.04.16-24.04.17)

Det har i perioden fra årsmøtet i 2016 til årsmøtet i 2017 vært avholdt 9 styremøter.

Styret har i styremøtene behandlet en relativt stor mengde saker, både betydelige vedlikeholdssaker og mindre saker, som også påvirker sameiet og beboernes trivsel og dagligliv.

På et ekstraordinært sameiermøte 12.10.15 ble styrets forslag til opplegg for uttak av strøm til elbiler vedtatt. I løpet av vinteren 2016 ble prosess for å få mer strøm inn i blokka gjennomført, og det praktiske arbeidet med ny tavle, måler, stigeledninger og fordelingstavle i vår garasjekjeller var ferdig tidlig i april. Det er nå montert 5 ladestasjoner i garasjen.

Styret arbeidet gjennom vinteren med et omfattende grunnlag for å innhente tilbud om maling av alle vinduene i sameiet. Forslaget om å male vinduene ble formelt fremmet til beslutning i sameiermøtet i april 2016. Sameiermøtet godkjente enstemmig forslaget, med fullmakt til styret om å inngå avtale etter en tilbudskonkurranse.

Resultatet av tilbudskonkurransen ble at styret skrev kontrakt med Regnbuen Malermesterbedrift AS. Malingen ble gjennomført i løpet av sommeren, med en kontraktsfestet kostnad på NOK 712.000.

Dugnad ble avholdt 09.05.16 med meget god deltagelse og godt vær. Mye verdifullt arbeid ble utført. Dugnaden ble avsluttet med burgere, salat og hyggelig samvær.

Vannskader på en vegg ved inngangen til K2 i nr. 23 ble reparert, ved at deler av veggene ble skiftet ut. Det ble samtidig satt inn en fuktsperre mot garasjen. Veggene ble deretter malt.

I forbindelse med malingen av vinduer, ble det også besluttet å reparere synlige skader i pussene på nordveggen. I løpet av prosessen kom det inn melding fra beboere om andre skader, særlig nederst på vestveggen. Det endte med et nytt prosjekt med tilbud fra to firmaer, og alle kjente puss-skader er nå reparert. Den totale kostnaden for dette arbeidet er om lag NOK 140.000.

Varmeelementene i bodgangene er skiftet ut i løpet av høsten (på grunn av varmeskader på ledningene inn til elementene).

Lysene på julegranen foran blokka ble tent søndag 27. november. Tradisjonen tro ble det servert pepperkaker og gløgg til de frammøtte.

Etter at det fra oktober kom inn et nytt firma som skal håndtere søppeltømming i hele Oslo, har det vært til dels betydelige problemer med regulariteten av tømmingene hos oss. Det har derfor vært nødvendig å følge opp i søppelrommet jevnlig, og det er oppdaget at det fremdeles blir kastet for mye farlig avfall (maling etc), elektrisk avfall, glass, metall etc. i restavfallet. Denne typen avfall skal fraktes til mini-stasjonen på Engebråten (eller til flaskemottak andre steder). Styret oppfordrer alle beboere til god kildesortering.

Sameiets hjemmeside benyttes til å orientere beboerne løpende om aktuelle hendelser. Her finnes også en mengde praktisk informasjon om ulike funksjoner i sameiet. Hjemmesidens adresse er: grefsentoppen.no.

Styret har sameiets HMS-opplegg på dagsordenen i to styremøter i løpet av året for oppdatering. Styret sender i desember ut en påminnelse om enkle tiltak for å forebygge brann og vannskader hos den enkelte beboer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2016 var til sammen kr 2 890 716,-, dette er kr 19 716,- høyere enn budsjettet.

Andre inntekter kr 27 071,- består i hovedsak av andel av forsikringspremie som viderefaktureres Grefsenseteren BS for bruk av garasjelegget K2.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 3 546 982.-.

Dette er kr 363 302,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installering av infrastruktur for lading av elbiler i garasjelegget.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 619 672,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1 208 112.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 12 899. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsentoppen Boligsameie.

Lån

Grefsentoppen Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 3 % økning av kategorien felleskostnadene, kabel-TV er økt med kr 18,- per måned fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13.03.2017
Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Thor Johnsrud/s/

Tron Høglund/s/

Torgeir Foss Knutsen/s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Grefsentoppen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Grefsentoppen Boligsameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 dekning av tap 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, 16. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 890 716	2 777 988	2 871 000	2 990 000
Andre inntekter	3	27 071	19 306	20 400	21 100
SUM DRIFTSINNEKTER		2 917 787	2 797 294	2 891 400	3 011 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger		-16 473	-16 473	-13 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-8 534	-13 545	-8 500	-8 600
Forretningsførerhonorar		-124 580	-121 275	-126 000	-127 500
Konsulenthonorar	7	-4 720	-52 757	-25 000	-25 000
Kontingenter		-1 490	-1 400	-1 400	-1 490
Drift og vedlikehold	8	-1 467 111	-921 172	-1 138 000	-510 000
Forsikringer		-235 687	-226 776	-240 400	-245 600
Kommunale avgifter	9	-566 036	-558 913	-567 740	-582 500
Energi/fyring		-256 460	-188 382	-190 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-326 769	-252 906	-316 000	-334 000
Andre driftskostnader	10	-379 383	-381 511	-397 900	-389 723
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 546 982	-2 894 851	-3 183 680	-2 652 153
DRIFTSRESULTAT		-629 195	-97 557	-292 280	358 947
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 523	23 763	6 000	3 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 523	23 763	6 000	3 500
ÅRSRESULTAT		-619 672	-73 794	-286 280	362 447
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		619 672	73 794		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	68 639	85 112
SUM ANLEGGSMIDLER		68 639	85 112
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 016	3 310
Kortsiktige fordringer	12	174 146	168 707
Driftskonto OBOS-banken		432 721	490 538
Sparekonto OBOS-banken		22 057	619 505
Sparekonto OBOS-banken II		874 665	868 403
SUM OMLØPSMIDLER		1 513 605	2 150 463
SUM EIENDELER		1 582 244	2 235 575
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 276 751	1 896 423
SUM EGENKAPITAL		1 276 751	1 896 423
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 779	81 942
Leverandørgjeld		253 714	257 210
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 493	339 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 582 244	2 235 575
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2017,
STYRET I GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

Thor Johnsrud/s/

Tron Høglund/s/

Torgeir Foss Knutsen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	186 840
Ladekontakt el-bil	16 200
Strøm el-bil	3 600
Felleskostnader	2 368 332
Kabel-TV	315 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 890 716

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Reparasjon callinganlegg, vid.fakt. utlegg	1 311
Opprydninger reskontro	1 906
Grefsenseteren Boligsameiets andel av forsikringspremie	20 034
Utskifting av nødløys, vid. fakt. utlegg	3 820
SUM ANDRE INNETEKTER	27 071

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket blomstergave for kr 206, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 534.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 720
SUM KONSULENTHONORAR	-4 720

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Regnbuen Malermesterbedrift	-731 550
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-731 550
Drift/vedlikehold bygninger	-154 541
Drift/vedlikehold VVS	-52 014
Drift/vedlikehold elektro	-54 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 131
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 732
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 459
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 499
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-297 626
Kostnader dugnader	-7 495
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 467 111

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-348 225
Renovasjonsavgift	-217 811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-566 036

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-813
Driftsmateriell	-1 296
Lyspærer og sikringer	-30 555
Vaktmestertjenester	-147 750
Renhold ved firmaer	-168 190
Snørydding/gressklipping	-9 750
Andre fremmede tjenester	-5 225
Trykksaker	-794
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 390
Andre kostnader tillitsvalgte	-206
Andre kontorkostnader	-5 589
Porto	-4 156
Bankgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-695
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-379 383

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 814
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
SUM FINANSINTEKTER	9 523

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Domeneshop 2017 (blir kostnadsført i 2017)	120
Canal Digital, 1. halvår 2017 (blir kostnadsført i 2017)	174 026
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	174 146

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvvasker		
Kostpris 2014	115 313	
Avskrevet tidligere	-30 201	
Avskrevet i år	-16 473	
		68 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		68 639
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-16 473

Valgkomiteen synes at styret fungerer veldig bra, og at det er stor interesse for å fortsette. Et varamedle går imidlertid ut (Saba Muneer Zahid) pga fødselspermisjon (vi gratulerer).

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder som ikke er på valg:

Thor Johnsrud

Grefsenkollveien 21
thjohn6@online.no

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tron Høglund

Grefsenkollveien 21
tron.hoglund@gmail.com

A Som styremedlem for 2 år foreslås:

Torgeir Foss Knudsen (gjenvalg)

Grefsenkollveien 23
torgeir.knutsen.grefsentoppen@gmail.com

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Knut-Erik Grorud (gjenvalg)

Grefsenkollveien 21
knut-erik@gorud.no

Ingunn Roald (ny)

Grefsenkollveien 21
ingunn.roald@online.no

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Alexander Gaden

Grefsenkollveien 23
alegaden@gmail.com

Magne Roald (ny)

Grefsenkollveien 21
magne.roald@online.no

Oslo, 8. mars 2017
Valgkomiteen

Ingunn Roald

Alexander Gaden

Jørn Morten Hansen

Orientering om sameiets drift

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

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 565820. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger 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 én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Maling av vinduer og terrassedører	
------	------------------------------------	--