



BOALLIANSEN
FORVALTNING



Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Boligsameiet Gregers Grams vei



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Til seksjonseierne i Boligsameiet Gregers Grams vei

Grunnet Korona-situasjonen er det også i år vanskelig å avholde årsmøte fysisk og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Det mest hensiktsmessige er derfor å gjennomføre årsmøte uten fysisk oppmøte ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale). Løsningen blir altså den samme som i fjor.

Årsmøtet blir avviklet på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på sameiets hjemmeside og sendes ut til alle seksjonseiere på epost. De som ikke har epost eller ønsker å få utsendelser per post, får innkallingen utdelt til sin postkasse. Seksjonseierne er allerede orientert om at det blir avholdt et nett-møte i forkant av åpningen av det digitale årsmøtet der alle som ønsker å stille spørsmål, kommentere og i tillegg få en gjennomgang av årsmøtepapirer kan delta. Da ikke alle seksjonseiere har tilgang til digitale løsninger, er dette ikke en del av det formelle årsmøtet. Nettmøtet, på Zoom, avholdes **15. april kl. 17.30**, og det blir sendt ut detaljer i informasjonsbrev.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta seksjonseierens rett til å stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives, som regnes som møtedato. Drøftelsesfasen starter torsdag 15. april. Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler/forslag på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@sggv.no eller legges i styreleders postkasse i GGV nr. 18 innen **17.04.2021 kl. 16.00**.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.sggv.no, eller gjennom våre Informasjonsskriv senest innen **19.04.2021 kl. 16.00**. De som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

OBS! Hvis du har motforslag til valgkomiteens forslag til styremedlemmer/varamedlem, må kandidaten du foreslår ha sagt seg villig til å påta seg vervet. Vi minner også om at fristen for å fremme nye saker for årsmøtet for lengst er utløpt slik at spørsmål og forslag utelukkende må relatere seg til de sakene som allerede er på saklisten.

3. Avstemmingsfasen:
 - a. Årsmøte åpnes for avstemming **20.04.2021**. Alle vil motta en SMS med en link. De som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post, vil få svarskjemaet utdelt i postkassen. Etter dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
 - a. Seksjonseierne får tilsendt en SMS med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
 - i. Det er kun 1 stemme per seksjon, men der det er flere eiere får alle tilsendt en SMS. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemme. Hvis alle har stemt, vil den sist innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
 - ii. Eier du flere seksjoner, så vil du kun motta 1 SMS og dine seksjoner vil være oppført i linken du mottar. Dine stemmer vil gjelde for alle seksjonene, altså eier du to seksjoner vil dine stemmer multipliseres med to.
 - iii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret, ved Vibeke Lem Nordahl på telefon 415 15 325 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271.

- iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail styret@sggv.no med kopi til regnskap@boalliansen.no før **17.04.2021** med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en SMS. Er du allerede en eier og det skal avgis ulik stemmeavgivning på egen seksjon og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Avstemmingen avsluttes **22.04.2021 kl. 14.00**. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand til Vibeke Lem Nordahl i GG vei nr. 22 innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må fullmakten vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **22.04.2021 kl. 19.00**.

Kontakt oss på styret@sggv.no om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

Med vennlig hilsen
Styret i Boligsameiet Gregers Grams vei

**INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I Boligsameiet Gregers Grams vei**

**Dato: 15.04. – 22.04. 2021
Uten fysisk oppmøte**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Valg av møteleder. Styreleder foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Hege Gathen i Boalliansen Forvaltning AS.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at seksjonseier Claudia Torner undertegner protokollen.
- Godkjenning av innkalling

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet, som viser et overskudd på kr 377.657,- godkjennes.
Resultatet føres i sin helhet mot fjorårets udekkede tap på kr.470.613,-.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Honoraret fordeles i henhold til forslag fra valgkomiteen i 2020.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Styret har ved fristens utløp ikke mottatt noen forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år og varamedlem for ett år samt valgkomite. Se innstilling fra valgkomiteen.

8) VINDUSUTSKIFTING OG EV. KOMPENSASJONSORDNING – EN ORIENTERINGSSAK

Det vises til vedlagte notat fra styret. Temaet vil også bli belyst i et informasjonsmøte på Zoom i forkant av årsmøtet.

Med vennlig hilsen for styret
Oslo, 7. april 2021

Dag Tørvold
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og styregodkjent budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Vindusutskifting og ev. kompensasjonsordning – notat fra styret
- Fullmaktsskjema

Årsmelding for 2020, Boligsameiet Gregers Grams vei

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Gregers Grams vei ligger i Oslo kommune og har org.nr 971 272 082.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Dag Tørvold	2020	2
Styremedlem	Ketil Manum	2020	2
Styremedlem	Helge Torp	2020	2
Styremedlem	Jan Sigurd Larsen	2020	2
Styremedlem	Vibeke Lem Nordahl	2019	2
Styremedlem	Anette Lambert Grave	2019	2
Varamedlem	Petter Langenes	2020	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

VALGKOMITE:

Hans Petter Hoel, Hanna Andresen og Kristin Aune har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 styremøter, hvor mer enn et femti-talls saker har vært behandlet og protokollert. Styret har også holdt jevnlig kontakt med seksjonseierne og fått god tilbakemelding på 15 utsendte informasjonsskriv.

Større saker som har vært – og er under arbeid:

- Overgang til Boalliansen Forvaltning – praktiske forhold
- Sameiets økonomi – månedlige økonomirapporter
- Oppfølging av LARK-forslag for sameiets uteområder – herunder bl.a. stimerking, skjerming og beplantning
- Skjøtselsplan for uteområdene
- Vedlikeholdsplan for sameiet
- Heisrehabilitering
- Plan for sykkelparkering i sameiet – på kort og lengre sikt
- Utskifting av vinduer
- Vaktmesteroppgaver
- Høringsuttalelse – Oslo Kommune: Kartlegging og verdisetting av friluftsområder, (område nr. 1111 Ullerntoppen)

Det har i 2020 ikke vært gjennomført større opprustings- eller vedlikeholdsoppgaver. Bygningsmassen er nærmere 50 år gammel, og kostnader knyttet til eiendommens infrastruktur må påregnes.

I tillegg har det vært et aktivt år med en rekke dugnader, der vi særlig har ryddet i kratt og gammel skog. Styret takker de som lojalt og etter evne stiller opp på dugnader. Skjøtselsplanen for uteområder blir fulgt opp også i 2021. Det er rapporten fra LARK som legges til grunn for skjøtselsplanen, men større tiltak foreslått av LARK er enda ikke igangsatt.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger styret i boligsameiet å sørge for systematisk oppfølging av krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området, først og fremst på området brannsikring.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service og utbedring av garasjeport
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Nye branninstrukser i alle trappehus
- Ukentlig desinfisering av håndløpere og inngangsdører i samtlige trapperom
- Kontroll av temperaturer i sameiets varmtvannsberedere
- I tillegg har vaktmester jevnlig tilsyn med tavlerom, berederrom, garasjer og andre fellesrom mm.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 46 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 28/763 og 28/773 og har følgende adresser: Gregers Grams vei nr. 18, 20, 22 og 27, 29, 31, 33.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier. Forsikringspremien utgjør i 2020 kr 282.000 og er følgelig en stor kostnad som øker hvert år. Hovedårsaken er vannlekkasjer i leilighetene. Seksjonseierne oppfordres til å følge nøye med på koblinger og kraner, også i boder.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret. Egenandelen kr.10 000 belastes seksjonseier dersom skaden skyldes forhold som omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2020 var det ingen juridiske seksjonseiere i Boligsameiet Gregers Grams vei.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS (fra 01.07.2020), og sameiets revisor har vært EY.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr.377.657. Styret foreslår at resultatet går til delvis dekning av underskuddet i 2019, stort kr. 470.613.

I perioden har sameiet ikke hatt større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntøende midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt. Se forklaring i regnskapets note 8

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 518.836 per 31.12.2020. Boligsameiets likviditet er bedre enn i 2019, særlig på bakgrunn av at vi fra 1.juli 2020 har økt månedlig innbetaling til vedlikeholdsfondet. Det gir oss noe større handlingsrom til utvikling av eiendom, bygningsmasse og vedlikehold i årene som kommer.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret. I dette budsjettet er det to store prosjekter som gjelder vindusutskifting og heisrehabilitering i nr. 33. Driften ellers er planlagt å gå i balanse.

Felleskostnadene økes med 2,3% fra 1.juli 2021.

I tillegg innkreves kr 850.000, - til heisrehabilitering i april 2021.

Lån i Handelsbanken nedbetales i henhold til plan med ca. kr 200.000, -.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, 07.04. 2021

I styret for Boligsameiet Gregers Grams vei

Dag Tørvold
(styreleder)

Ketil Manum

Helge Torp

Jan Sigurd Larsen

Vibeke Lem Nordahl

Anette Lambert Grave

RESULTATREGNSKAP

Boligsameiet Gregers Grams Vei

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	2 451 240	2 594 471	2 491 000	-103 471	2 480 000
3600 Innkrevde Felleskostn		2 451 240	2 594 471	2 491 000	-103 471	2 480 000
Andre inntekter		687 749	302 064	0	-302 064	1 786 130
3601 Innkrevd andel vedlikeholdsfond		245 076	245 227	0	-245 227	496 000
3602 Ekstraordinær innkreving til vedlik		0	0	0	0	1 250 000
3900 Annen driftsrelatert inntekt		402 545	26 760	0	-26 760	0
3901 Innkrevd andel garasje		40 128	20 077	0	-20 077	40 130
3902 Automatpenger		0	10 000	0	-10 000	0
Sum driftsinntekter	2	3 138 989	2 896 535	2 491 000	-405 535	4 266 130
Lønn og personalkostnader	3	57 050	57 050	57 050	0	68 460
5330 Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	0	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	7 050	0	8 460
Driftskostnader		2 152 674	2 146 309	2 193 900	47 591	2 139 470
6200 Elektrisitet		451 849	282 654	500 000	217 346	350 000
6300 Lokalleie		6 982	3 341	0	-3 341	5 000
6320 Renovasjonsavgift		132 940	132 504	0	-132 504	131 000
6321 Vann- og avløpsavgift		373 728	422 247	563 000	140 753	416 100
6322 Feieavgift		11 685	8 119	0	-8 119	11 700
6370 Vaktmestertjenester		593 958	614 983	594 000	-20 983	608 000
6380 Heistelefon		11 035	92 363	0	-92 363	14 000
6381 Skadedyrabeid		0	14 420	10 000	-4 420	12 000
6510 Verktøy og redskaper		2 355	0	0	0	0
6550 Driftsmateriale		5 805	118	3 000	2 882	3 000
6701 Revisorhonorar		17 500	6 250	6 000	-250	8 500
6705 Forretningsførerhonorar		100 975	93 300	83 000	-10 300	93 000
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		2 595	5 531	0	-5 531	0
6725 Honorar for juridisk bistand, fradra		11 375	0	0	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste		168	0	0	0	0
6810 Data/EDB kostnad		0	0	0	0	800
6815 Tv-Anlegg/Bredbånd		145 258	154 256	150 000	-4 256	153 300
6820 Trykksaker		1 849	1 809	0	-1 809	1 800
6890 Andre Kontorkostnader		18 297	18 235	0	-18 235	17 000
6907 Internett		0	1 741	0	-1 741	1 500
6940 Porto		2 761	1 447	2 200	753	1 500
6971 Konsulenthonorar		0	489	3 000	2 511	3 000
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		230	0	0	0	0
7395 Velferdskostnader		1 207	0	0	0	0
7400 Kontingenter		1 550	4 100	1 600	-2 500	2 050
7500 Forsikring Bygninger		255 490	282 072	275 000	-7 072	301 220
7740 Øres avrundning		-1	-104	0	104	0
7770 Bank og Kortgebyr		3 083	3 441	3 100	-341	3 000
7771 Fakturagebyr		0	660	0	-660	0
7790 Annen kostnad		0	2 333	0	-2 333	2 000
Reparasjon og vedlikehold	4	1 358 537	276 932	199 050	-77 882	1 807 500
6600 Reparasjon og vedlikehold bygnin		681 683	29 310	199 050	169 740	600 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		339 205	52 318	0	-52 318	230 000
6602 Drift/vedlikehold elektro		31 920	17 281	0	-17 281	25 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		86 556	58 471	0	-58 471	50 000
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		86 828	71 207	0	-71 207	900 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		35 897	0	0	0	0
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		77 478	45 194	0	-45 194	0
6614 Egenandel forsikring		18 970	1 288	0	-1 288	0
6615 Kostnader Dugnad		0	1 864	0	-1 864	2 500
Sum driftskostnader		3 568 261	2 480 291	2 450 000	-30 291	4 015 430
Driftsresultat		-429 272	416 244	41 000	-375 244	250 700
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		3 300	14 131	0	-14 131	400
8050 Andre Renteinntekter		672	363	0	-363	400
8051 Renteinntekter bank		2 628	13 768	0	-13 768	0
Annen finansinntekt		0	-248	0	248	0
8070 Annen finansinntekt		0	-248	0	248	0
Annen rentekostnad		44 641	52 470	41 000	-11 470	30 916
8151 Rentekostnader bank		44 641	52 170	41 000	-11 170	30 616
8170 Andre Rentekostnader		0	300	0	-300	300
Resultat av finansposter	5	-41 341	-38 587	-41 000	-2 413	-30 516
Ordinært resultat før skattekostnad		-470 613	377 657	0	-377 657	220 184
Ordinært resultat		-470 613	377 657	0	-377 657	220 184
Årsresultat		-470 613	377 657	0	-377 657	220 184
Overført til udekket tap		470 613	-377 657	0	377 657	0
8969 Avsatt til dekning av tidl. udekket t		0	-377 657	0	377 657	0
8990 Udekket tap		470 613	0	0	0	0
Sum overføringer		-470 613	377 657	0	-377 657	0

BALANSE

Boligsameiet Gregers Grams Vei

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	235 854	75 887
1500 Kundefordringer		235 854	75 887
Andre kortsiktige fordringer		75 304	146 733
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		75 304	146 733
Sum fordringer		311 158	222 620
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	779 505	557 770
1920 Driftskonto HB (9493.06.08410)		316 919	0
1921 Sparekonti HB (9493.06.08399)		462 586	0
1922 Driftskonto OBOS-banken		0	310 574
1923 Sparekonto OBOS-Banken		0	926
1924 Sparekonto 2 OBOS-banken		0	246 270
Sum omløpsmidler		1 090 663	780 390
Sum eiendeler		1 090 663	780 390

BALANSE

Boligsameiet Gregers Grams Vei

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-385 194	-762 851
2080 Udekket tap		-385 194	-762 851
Sum egenkapital	8	-385 194	-762 851
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		904 030	1 017 734
2240 Pantelån		904 030	1 017 734
Sum annen langsiktig gjeld		904 030	1 017 734
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		277 704	488 915
2400 Leverandørgjeld		277 704	488 915
Annen kortsiktig gjeld	10	294 124	36 592
2900 Forskudd fra kunder		248 523	36 347
2950 Påløpt rente		0	245
2990 Annen kortsiktig gjeld		45 601	0
Sum kortsiktig gjeld		571 828	525 507
Sum gjeld		1 475 858	1 543 241
Sum egenkapital og gjeld		1 090 663	780 390

Oslo, 26.03.2021
Styret i Boligsameiet Gregers Grams Vei

Dag Adne Tørvold /s/
styreleder

Jan Sigurd Larsen /s/
styremedlem

Helge Torp /s/
styremedlem

Ketil Manum /s/
styremedlem

Anette Lambert Grave /s/
styremedlem

Vibeke Lem Nordahl /s/
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember, med fratrekk av felleskostnader fakturert i desember som gjelder januar 2021. Sistnevnte fremkommer under posten 2900 under Kortsiktig gjeld i balansen.

Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten 15 Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder i hovedsak innkrevd andel til vedlikeholdsfond. I tillegg er det noe garasjeinntekter og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets personalkostnad er for styrehonorar for 2019 utbetalt i 2020
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 6 250

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 276 932,- på reparasjon og vedlikehold konto 66*. Dette gjelder i hovedsak serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr-13 883,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 52 470,-, hvorav kr 52 170,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer, dvs restanser vedr. felleskostnader.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 779 505,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1900	Kontanter		0	0
1920	Driftskonto Handelsbanken	9490.06.26376	316 919	0
1921	Sparekonti Handelsbanken	9490.06.26384	462 586	0
1922	Driftskonto OBOS Banken		0	557 770
1950	Bankinnskudd for skattetrekk		0	0
			779 505	557 770

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 385 194,- korrigeret for faktisk resultat 2020. Negativ egenkapital har oppstått som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Sameiet eier også garasjeanlegg som ikke er balanseført i regnskapet. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 518 836 per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	235 854	75 887
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	75 304	146 733
Bankinnskudd, kontanter og lignende	779 505	311 500
Sum omløpsmidler	1 090 663	779 505
Leverandørgjeld	-277 704	-488 915
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-294 124	-36 592
Disponible midler	518 836	253 998

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9493.70.40851,

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 4 år og 11 mnd.

Årlig rentesats: 3,55 % fra 01.08.2020

Utbetalingsdato: 01.08.2020

Dato siste termin: 15.06.2025

Sameiet refinansierte sin gjeld i Handelsbanken i 2020.

Selskapet har inge gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; utfakturerte felleskostnader med forfall 1.januar 2021 og strømkostnader fra Fjordkraft gjeldende for 2020 men mottatt i 2021.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Gregers Grams Vei

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Gregers Grams Vei som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 regnskapsskikk 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 6. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-06 11:05:17Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: HZTCI-Y56CY-70G3J-LK6LD-8WUPQ-HIOBM

6. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Til Årsmøtet i Boligsameiet Gregers Grams vei

Oversikt over kandidater pr. 23.03.2021 til styret for 2021

Navn	Rolle	Adresse	På valg 2021	Forslag 2021	Kommentar 2021
Dag Tørvold	Styreleder	Nr. 18	Nei		
Ketil Manum	Styremedlem	Nr. 33	Nei		Ansvar for bygningsmasse og utearealer
Vibeke Nordahl	Styremedlem	Nr. 22	Ja	Tar ikke gjenvalg	
Helle Andresen	Styremedlem	Nr. 33		Ny	Ansvar for Kommunikasjon
Helge Torp	Styremedlem	Nr. 22	Nei		
Jan Sigurd Larsen	Styremedlem	Nr. 20	Nei		
Anette Lambert Grave	Styremedlem	Nr. 29	Ja	Tar ikke gjenvalg	
Magnus Harneshaug	Styremedlem	Nr. 27		Ny	
Petter Langnes	Varamedlem	Nr. 27	Ja	Tar ikke gjenvalg	
Yafet Abraham	Varamedlem	Nr. 31		Ny	

Godtgjørelser:

Styrets samlede godtgjørelse er uendret kr. 60.000, og styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Valgkomite:

Det fremlegges følgende forslag til sammensetning av valgkomite – for et år:

- Hans Petter Hoel
- Hanna Andresen
- Kristin Aune

Problemstillinger knyttet til vedlikehold og utskifting av vinduer Styret i Boligsameiet Gregers Grams vei, april 2021

Bakgrunn

Vedlikehold av vinduer i Gregers Grams vei har alltid vært seksjonseierens ansvar. Vindusutskifting har frem til 2019 vært seksjonseiers ansvar, men lovendringen og vedtektsendringen som fulgte av denne, innebærer at eventuell utskifting nå er boligsameiets ansvar. Styret arbeider med omlegging av rutiner for vedlikehold og utskifting av vinduer. Kostnader knyttet til oppstart av dette arbeidet ligger i budsjett for boligsameiet 2021, men det er enda ikke tatt stilling til hvordan vi kan gjennomføre en slik oppgave slik at utgiftene fordeles mest mulig rettferdig for alle seksjonseiere. Mange har vedlikeholdt vinduene sine på en god måte, andre har ikke gjort noe særlig, mens andre igjen har byttet et eller kanskje alle vinduene i leiligheten. Det er derfor nødvendig at vi etablerer overgangsregler når vi nå skal endre praksis. Etablering av slike overgangsregler er ikke i strid med eierseksjoneringsloven..

Hensikten med dette notatet er å belyse problemstillinger som styret mener vi må ta med i betraktning, og invitere seksjonseierne til å komme med sine synspunkter og forslag i saken. Styret er uansett ansvarlig for å sikre nødvendig vedlikehold av vinduer og fasader, etter krav og retningslinjer gitt av eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtet.

Styret forutsetter at saken kan fremlegges for endelig beslutning på et ekstraordinært årsmøte som vi håper kan bli gjennomført som fysisk møte senere i 2021.

Om habilitet

Det har fra seksjonseiere vært hevdet at enkelte medlemmer i styret er inhabile i behandling av saken. Styret vurderer habilitetsspørsmålet slik:

§ 15 i vedtekter av 2019

«Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i»

I saken om vindusutskifting har de fleste seksjonseiere og medlemmer av styret økonomiske særinteresser.

- Noen har betalt for egen vindusutskifting og ønsker i tillegg å finansiere hele eller deler av utskifting av vinduer i andre seksjoner
- Noen har ikke skiftet vinduer, synes ikke det er nødvendig å skifte vinduer, og ønsker ikke å bruke midler på at andre seksjoner får nye vinduer
- Noen har ikke skiftet vinduer, ønsker at det skal gjøres, men vil ikke betale for at andre seksjonseiere får nye vinduer uten at de selv får nye vinduer

Den beste garantien for en god behandling av saken i styret og på årsmøte, er at ulike interesser i saken er representert i styret, og at styret kommuniserer godt om status og fremdrift til sameierne.

Tidligere vedtekter om vedlikehold av vinduer

§ 2 i vedtekter av 1982, sist revidert i 2006

«Til dekning av fellesutgifter i henhold til et av styret fremlagt budsjett, plikter sameierne å innbetale et stipulert forskuddsbeløp etter styrets nærmere bestemmelser.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, feieravgift, renholds avgift, forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmester og vaskehjelp, samt utvendige vedlikeholdsutgifter.

Sameierne er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.»

Sameiets tidligere vedtekter nevner ikke spesifikt utskifting av vinduer.

Nåværende vedtekter om vedlikehold

§ 8 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten, i vedtekter av 2019

«Vedlikeholdsplikten (styrets anmerkning: seksjonseiers vedlikeholdsplikt) omfatter, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til seksjonen»

Historikk om utskifting av vinduer og ansvar for vedlikehold av andre bygningselementer i sameiet

I løpet av de siste 15 år har en tredel av seksjonene skiftet noen eller alle vinduer for egen regning. En del av vinduene ble skiftet fordi det var nødvendig pga. råte og vannlekkasjer, og en del ble skiftet grunnet ønske om nye og mer energiøkonomiske vinduer.

Tidligere styrer har ved flere anledninger kommunisert at utskifting av vinduer var den enkeltes ansvar på lik linje med balkonger og dører til leiligheter. Felles utskifting av vinduer er ikke fremmet som sak eller behandlet på noe årsmøte. Seksjonseiere har nok vurdert denne saken som så komplisert og krevende at det har vært enklere å ta grep selv.

Sameiet hadde tidligere praksis for at den enkelte skulle holde sin balkong inkludert membran i god stand, og varslet om plikten gjennom brev og meldinger til seksjonseiere med balkonger som hadde synlige fuktskader. Under fasaderehabilitering i 2016 ble det besluttet at balkonger inkludert membran skulle ligge under sameiets vedlikeholdsplikt. Ved denne rehabiliteringen ble det også vurdert om vinduer skulle være en del av prosjektet, men dette ble av kostnadshensyn droppet. I stedet ble seksjonseiere oppfordret til å skifte vinduer for egen regning ved å benytte en av sameiet utpekt entreprenør. Dette tilbudet ble det ikke noe av da entreprenøren ønsket å ha kundeforhold med boligsameiet og ikke den enkelte seksjonseier. Sameiet hadde opprinnelig ingen definert praksis for utskifting av dører til seksjonene, men samtlige dører ble skiftet i 2015 og dette ble finansiert etter brøk.

Ansvar for balkonger og inngangsdører ligger i dag hos sameiet, så vinduer er den siste uklarheten i forhold til ansvar.

Vi inviterte i høst sameiere som selv mener vinduer er dårlige og modne for utskifting til å melde fra til styret. Det ble gjennomført befaringer med en uavhengig konsulent. Noen vinduer kan repareres, men det er helt klart at det er vinduer i sameiet som er i en slik teknisk stand at vedlikehold ikke er nok. Styret kan derfor ikke innta en vente-og-se holdning, men må finne gode løsninger så snart som mulig og uansett hva vi velger vil det koste penger i årene som kommer.

Lover og bestemmelser som kan være relevante for en beslutning i saken

Det er Eierseksjonsloven som regulerer forholdene for et boligsameie. I tillegg gjelder våre vedtekter. Hovedregelen er at alle kostnader fordeles etter brøk. Samtidig er det innarbeidet mekanismer som hindrer at et mindretall stanser «nødvendige» tiltak og at et flertall påfører et mindretall «unødvendige» tiltak. Styret er tillagt oppgaven å sikre forsvarlig vedlikehold, f.eks. av vinduer, dersom manglende vedlikehold påfører bygningen skade. Siden vi i denne saken kan risikere å havne i en situasjon der noen seksjonseiere «subsiderer» de øvrige er det nødvendig å etablere en kompensasjonsordning der det ved innkalling av midler fra seksjonseierne for å skifte ut vinduer gis noe kompensasjon for allerede gjennomført utskifting. En slik løsning er innenfor lovens rammer.

Økonomisk ansvar for vedlikehold, og overgangsordning i forbindelse med at sameiet fra 2019 har ansvar for utskifting

Vedlikeholdsansvaret

Både nye vedtekter (2019), tidligere vedtekter og tidligere praksis i sameiet har vært at den enkelte seksjon er ansvarlig for vedlikehold av vinduer. Herunder bør ligge ansvar for

- Tetningslister
- Vindusglass med pakningslister
- Innvendige og utvendige glasslister
- Lukke- og åpnemekanisme

Teknisk kunnskap og forståelse for vedlikehold varierer i stor grad blant seksjonseierne. Det finnes eksempler i Gregers Grams vei på vinduer som ikke er vedlikeholdt siden byggeåret. Det er urimelig at seksjoner med godt vedlikeholdte vinduer skal dekke vedlikeholdsetterlep i øvrige seksjoner, da dette blir en overføring av verdier til enkelte seksjoner. Sameiet bør heretter bekoste regelmessig befaring av alle vinduer, sørge for ved pålegg at vedlikehold blir utført, men den enkelte seksjon må selv dekke kostnaden for vedlikehold og utbedringer. Priser på vedlikehold beregnes ut fra medgått tid og materialer.

En slik regelmessig befaring vil også avdekke utskiftingsbehov. Arbeidet med vurdering av vedlikehold og utskifting settes bort til en entreprenør eller konsulentselskap med faglig kompetanse og kostnaden dekkes av boligsameiet.

Utskifting

Behovet for utskifting av vinduer varierer i stor grad avhengig av hvor værutsatt de er og vedlikehold.

Når sameiet skal betale for utskifting er det naturlig at alt dekkes, bortsett fra innvendig maling. Dersom noen ønsker oppgraderte løsninger i forhold til standard (f.eks. spesielle vinduskarmer, 3-lags glass, spesialglass dekker man det selv.

Det er noen norske leverandører som Nordan, Gilje, Magnor og Natre (H-vinduet) som leverer kvalitetsvinduer produsert i Norge.

De fleste tekniske rådgivere og entreprenører anbefaler å skifte alle resterende vinduer i en omgang. Dette vil være til en betydelig kostnad for sameierne, men da er også prosjektet gjennomført for de neste 30 – 40 år og man unngår uendelige diskusjoner på årsmøter og i styret om prioriteringer og hvem som er først i køen. Der det i dag kommer nye eiere inn i boligsameiet er utskifting av vinduer og balkongdør noe av det første styret får spørsmål om.

En gradvis utskifting etter hvert som vinduene ikke lenger er i god teknisk stand eller ytterligere vedlikehold har lav kost/nytte effekt er en annen måte å løse utfordringen på. Da vil kostnaden fordeles over flere år og mange seksjoner vil måtte vente svært lenge før det er deres tur. Det bør derfor være åpning for at seksjoner også i fremtiden kan skifte sine vinduer for egen kostnad. Denne løsningen betinger at boligsameiet etablerer standarder og prosedyrer for kvalitet og teknisk gjennomføring.

Styret har i tråd med årsmøtevedtaket i 2019 engasjert Selvaag Prosjekt for å kartlegge teknisk tilstand for vinduer, samt anbefale en fremgangsmåte for to alternative løsninger:

Alt 1: estimat for utskifting av alle vinduer eldre enn 2007. Utskifting gjennomføres i en eller to puljer, tentativt i 2021 og/eller 2022.

Alt 2: estimat for vedlikehold av vinduer for å forlenge deres levetid, og gradvis utskifting av vinduer etter behov, over en lengre periode på flere år.

Selvaag Prosjekts rapport foreligger enda ikke.

Overgangsordning

Ved at sameiet fra 2019 har tatt over ansvaret for utskifting av vinduer i sameiet, vil det være urimelig om seksjoner som selv har skiftet vinduer i nyere tid, også fullt ut skal dekke utskifting i andre seksjoner. Dette vil i så fall medføre en betydelig overføring av verdier fra seksjoner som har skiftet vinduer, til øvrige seksjoner som ikke har skiftet vinduer. Det er i etterkant av utskifting umulig å vurdere om alt som er gjort er på grunnlag av vinduets tekniske tilstand eller om det også ligger komfortsyn bak beslutningen. Det kan ellers opplyses at de seksjonene som har skiftet ut sine opprinnelige vinduer opplever reduserte strøm kostnader og en økt komfort. Årsaken til hvorfor vinduer er skiftet kan ikke tillegges vekt.

En løsning styret har vurdert, også etter innspill fra flere seksjonseiere, er at seksjoner som selv har skiftet vinduer etter at ny bygg standard ble innført i 2007, bør få redusert sin andel av felles vindusutskifting. Reduksjonen kan beregnes ut fra følgende

- Estimert kostnad av seksjonens vindusutskifting etter tilbudsprisen i forprosjektet (Selvaag Prosjekt 2021) for vindusutskifting. Standarden som legges til grunn i forprosjektet vil være tolags vinduer med utvendig vedlikeholdsfri ramme fra en kvalitetsleverandør
- Seksjoner som har montert vinduer med lavere pris, eller lavere standard enn normen vil få et fratrekk for standard
- Seksjonen får også et fratrekk for den tiden som har gått siden utskifting ble foretatt.

Seksjoner som har forsømt vedlikehold i den grad at utskifting er nødvendig som følge av denne mangelen, bør få et tillegg i prisen. Styret er klar over at dette kan være en tung regel å forvalte. Det kan vurderes om seksjoner der det er gjennomført vedlikehold ut over det som kan forventes og der dette vedlikeholdet forlenger levetiden på vinduene, også skal få en begrenset kompensasjon.

Konklusjoner fra Selvaag Prosjekt innarbeides i det endelige forslag for årsmøtet til en helhetlig løsning av saken. Totalkostnaden for utskifting anslås å være i størrelsesorden 10 mill. kroner. En gradvis utskifting vil være fordyrende, men kostnaden fordeles over 10 – 15 år (eller lengre), og kompensasjonen til seksjonseieres egen utskifting blir lavere etter som vinduene deres blir eldre.

Oppsummering

Styret har ikke konkludert i saken, men synes likevel den er så viktig at vi ønsker å starte prosessen med å komme frem til gode løsninger. Vi inviterer derfor seksjonseierne til å tenke gjennom saken der blant annet disse momentene bør tas i betraktning:

Det etableres en rutine for boligsameiets arbeid med vinduer basert på disse prinsippene, som på nåværende tidspunkt ikke er uttømmende

- Styret utarbeider en vedlikeholds instruks for vinduer der sameiet kan pålegge vedlikehold for seksjonseiers kostnad
- Årsmøtet vil bli forelagt forslag om utskifting av vinduer skal gjøres i et samlet prosjekt der alle gjenværende vinduer skiftes eller gradvis utskifting over tid
- Frem til beslutning fattes, skal det fortsatt være mulig for seksjonseiere å gjøre vindusutskifting når man selv ønsker det, men da basert på sameiets spesifikasjon av vinduer, kvalitet og utførelse
- Utskifting av vinduer som allerede har en teknisk stand som kan medføre skade på bygning kan bli iverksatt av styret inneværende år
- Det etableres en overgangsordning med delvis refusjon for alle som har skiftet vinduer etter 2007. Dette kan også gjelde de som har foretatt omfattende vedlikehold som forlenger vinduenes levetid og reduserer sameiets kostnad
- Seksjonseiere som på grunn av forsømmelse av vedlikeholdsplikten må skifte vinduer, kan bli pålagt en kostnad i tillegg

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameiet Gregers Grams vei den 15.04. – 22.04. 2021

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

