

Til seksjonseierne i Gla'enga Eierseksjonssameie

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 Gla'enga Eierseksjonssameie avholdes
torsdag 10. april 2014 kl. 18:00-21:00 i Kampen bydelshus Bøgata 21.**

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

Styret går inn for å sette årsgodtgjørelsen til Styret til NOK 180 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opprettelse av egen telefon med telefontid for styret forslag innkommet fra Svernn Arne Strømsvåg
 - B) Informasjonstavler ved inngangen med servicetelefonnumre. Forslag innkommet fra Svernn Arne Strømsvåg.
 - C) Avlesning av varmtvann og varme for hver enkelt leilighet for beregning av forbruk i forhold til hva som skal betales. Forslag innkommet fra Ana Solberg.
 - D) Endring av husordensreglene vedrørende bruk av parabol. Forslag innkommet fra Roy L. Johansen
 - E) Forslag om innføring av innflyttingsgebyr på NOK 5 000 forslag fremmet av Geir Johansen og Jan Ove Vatne.
 - F) Kabling med fiberoptikk for internett. Forslag fremmet av Tor Ove Roalkvam.
 - G) Sjablonmessig avgift for bruk av kontakt for el-bil. Forslag fra Roy L. Johansen
 - H) Forslag om at byggesaker for naboeiendommer legges inn på våre hjemmesider slik at beboere kan uttale seg. Evt. Fremme forslag om at vi klager. Forslag fremmet av Berit Okstad.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 21.03.2014

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Roy Lasse Johansen/s/ Roger Jakobsen for Helene Løberg/s/ Kjersti Hovde Mathiassen/s/

Tor Ove Roalkvam/s/

Stine Skurdal/s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Roy Lasse Johansen	2013-2015
Styremedlem	Helene Løberg	2012-2014
Styremedlem	Kjersti Hovde Mathiassen	2013-2015
Styremedlem	Tor Ove Roalkvam	2012-2014
Styremedlem	Stine Skurdal	2012-2014

Varamedlem	Dulbic Dzevdet	2012-2014
Varamedlem	Runi Hoff	2012-2014
Varamedlem	Roger Jakobsen	2013-2015
Varamedlem	Luna Wei Shen	2012-2014

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 186 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898391442, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune. Adressen er Gladengveien 15 A-D. Gårdsnummeret er 129 og bruksnummeret er 33.

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.

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 6 749 500.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 6 636 820.

Vesentlige avvik i forhold til budsjett:

Kommunale avgifter var budsjettet med kr 680 000, mens regnskapet viser kr 1 036 108. Hovedårsaken til avviket var at avgifter for 2012, ble fakturert og bokført i 2013.

Resultat

Årets resultat på kr 125 775 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 1 115 190. 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 %.

Energikostnader

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

Forsikring

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

3,40 % for innskudd over 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 økning av felleskostnadene med 3 % fra 1.1.2014, i tillegg til et engangsgebyr på kr 1 000,- pr. seksjon for søppelfjerning i februar.

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

Oslo, 21.03.2014

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Roy Lasse Johansen/s/

Helene Løberg/s/

Kjersti Hovde Mathiassen/s/

Tor Ove Roalkvam/s/

Stine Skurdal/s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til sameiermøtet i GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE, som viser et overskudd på kr 125 775. 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 GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2014

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Merete Otterstad Sandsnes'.

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 747 000	3 932 364	6 740 376	7 136 952
Innbetalinger		2 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 749 500	3 932 364	6 740 376	7 136 952

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	0	-28 000	-25 500
Styrehonorar	4	-150 000	0	-150 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-10 801	-5 389	-9 999	-10 000
Forretningsførerhonorar		-195 440	-124 883	-192 863	-200 000
Konsulenthonorar	6	-39 824	-55 556	-30 000	-30 000
Kontingenter		-5 650	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-526 222	-308 881	-894 890	-585 000
Forsikringer		-375 707	-215 887	-334 967	-400 000
Festeavgift		-1 045 928	-517 414	-1 000 000	-1 080 000
Kommunale avgifter	8	-1 036 108	-165 905	-680 000	-840 000
Energi/fyring	9	-1 372 103	-547 967	-1 228 784	-1 228 784
Kabel-/TV-anlegg		-964 776	-620 798	-909 144	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-893 111	-381 614	-747 479	-882 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 636 820	-2 944 292	-6 206 126	-6 461 784

DRIFTSRESULTAT		112 680	988 072	534 250	675 168
-----------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 295	1 547	0	0
Finanskostnader	12	-200	-203	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 095	1 344	0	0

ÅRSRESULTAT		125 775	989 415	534 250	675 168
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		125 775	989 415		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 186	101 270
Kundefordringer		2 563	0
Kortsiktige fordringer	13	285 805	543 826
Driftskonto i OBOS-banken		433 698	1 374 844
Sparekonto i OBOS-banken		908 776	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 640 028	2 019 940
SUM EIENDELER		1 640 028	2 019 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 115 190	989 415
SUM EGENKAPITAL		1 115 190	989 415
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		166 109	216 586
Leverandørgjeld		156 364	813 939
Annen kortsiktig gjeld	15	202 364	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		524 838	1 030 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 640 028	2 019 940
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 21.03.2014,

STYRET FOR GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Roy Lasse Johansen/s/

Helene Løberg/s/

Kjersti Hovde Mathiassen/s/

Tor Ove Roalkvam/s/

Stine Skurdal/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Bolig: Felleskostnader	4 240 728
Bolig: Fjernvarme	1 169 856
Bolig: Bredbånd	426 024
Bolig: Kabel-TV	483 120
Bolig: Garasje	135 000
Bolig: Festeavgift	69 300
Næring: Felleskostnader	24 552
Næring: Fjernvarme	8 928
Næring: Festeavgift	6 624
Næringsparkering: Felleskostnader	16 704
Næringsparkering: Garasje	109 800
Næringsparkering: Festeavgift	56 364
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	6 747 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 150 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 801.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 313
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 439
Andre konsulentonorarer	-2 073
SUM KONSULENTHONORAR	-39 824

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 332
Drift/vedlikehold elektro	-16 491
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 619
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 284
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 814
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-108 960
Kostnader dugnader	-2 722
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-526 222

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-737 204
Renovasjonsavgift	-298 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER (vedr 2012: kr 236 260)	-1 036 108

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-30 508
Fjernvarme	-1 341 596
SUM ENERGI / FYRING	-1 372 103

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-42 374
Skadedyrarbeid	-10 000
Driftsmateriell	-25 008
Vaktmestertjenester	-243 776
Vakthold	-152 825
Renhold ved firmaer	-329 375
Snørydding	-35 684
Andre fremmede tjenester (Ab. hjemmeside)	-5 494
Kontor- og datarekvisita	-5 749
Trykksaker	-334
Kurs (Jus og HMS-kurs)	-5 200
Andre kontorkostnader	-79
Porto	-18 661
Bankgebyr	-1 979
Velferdskostnader	-14 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-893 111

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 776
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 328
SUM FINANSINNTEKTER	13 295

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-200
SUM FINANSKOSTNADER	-200

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	285 805
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	285 805

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

	BO7026	NÆ7026	NP7026	EK 7026
Resultat 2012	962 964	-501	26 952	989 415
Resultat 2013	51 084	-15 002	89 694	125 775
UB	1 014 048	-15 003	116 646	1 115 190

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Hafslund-avr fjernvarme/strøm

-190 623

OTIS

-11 741

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-202 364

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE - BO7026

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2013

	2013	2012
DRIFTSINNTEKTER:		
INNKR. FELLESKOSTN.	6 524 028	3 858 040
INNBETALINGER	2 464	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	6 526 492	3 858 040
DRIFTSKOSTNADER:		
PERSONALKOSTNADER	-20 841	0
STYREHONORAR	-147 810	0
REVISJONSHONORAR	-10 644	-5 310
FORR.FØRERHONORAR	-192 587	-123 063
KONSULENTHONORAR	-39 325	-55 206
KONTINGENTER	-5 294	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-472 282	-305 883
FORSIKRINGER	-370 222	-212 741
FESTEAVGIFT	-980 046	-484 839
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 036 108	-165 905
ENERGI / FYRING	-1 363 135	-543 876
KABEL- / TV-ANLEGG	-964 776	-620 798
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-885 263	-378 783
SUM DRIFTSKOSTNADER	-6 488 332	-2 896 404
DRIFTSRESULTAT:	38 160	961 636
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	13 120	1 532
FINANSKOSTNADER	-197	-203
RES. FINANSINNT/KOSTN.	12 923	1 329
RESULTAT	51 084	962 964

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE - NÆ 7026

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2013

	2013	2012
DRIFTSINNTEKTER:		
INNKR. FELLESKOSTN.	40 104	13 368
INNBETALINGER	19	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	40 123	13 368
DRIFTSKOSTNADER:		
PERSONALKOSTNADER	-159	0
STYREHONORAR	-1 125	0
REVISJONSHONORAR	-82	-40
FORR.FØRERHONORAR	-1 471	-943
KONSULENTHONORAR	-257	-181
KONTINGENTER	-38	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 212	-2 108
FORSIKRINGER	-2 818	-1 622
FESTEAVGIFT	-32 919	-3 426
ENERGI / FYRING	-8 968	-4 090
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 166	-1 465
SUM DRIFTSKOSTNADER	-55 213	-13 877
DRIFTSRESULTAT:	-15 090	-509
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	90	8
FINANSKOSTNADER	-2	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.	88	8
RESULTAT	-15 002	-501

7026 - GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE - NP7026

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2013

	2013	2012
DRIFTSINNTEKTER:		
INNKR. FELLESKOSTN.	182 868	60 956
INNBETALINGER	17	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	182 885	60 956
DRIFTSKOSTNADER:		
PERSONALKOSTNADER	-150	0
STYREHONORAR	-1 065	0
REVISJONSHONORAR	-76	-38
FORR.FØRERHONORAR	-1 383	-877
KONSULENTHONORAR	-242	-169
KONTINGENTER	-318	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 728	-889
FORSIKRINGER	-2 668	-1 524
FESTEAVGIFT	-32 964	-29 148
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 683	-1 365
SUM DRIFTSKOSTNADER	-93 275	-34 011
DRIFTSRESULTAT:	89 610	26 945
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	85	7
FINANSKOSTNADER	-1	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.	84	7
RESULTAT	89 694	26 952

Forslag til årsmøtet:**A) Opprettelse av egen telefon med telefontid for styret forslag innkommet fra
Svenn Arne Strømsvåg:**

Etter som jeg forstår fordeler i dag styret arbeidsoppgavene slik at ansvaret for å motta henvendelser går på omgang, én uke av gangen. Eneste mulighet for å kontakte styret er via e-post.

I et så stort sameie med 180 leiligheter burde det også være mulig å få kontakt med styret på telefon innenfor visse tidsrom. Foreslår derfor følgende:

Styret anskaffer en mobiltelefon med et fast nr. der utgiftene ved abonnementet dekkes av sameiets driftsbudsjett. Styremedlemmene som har «vakt» har også telefonen og telefontid annonseres på nettsidene. Utenfor de faste telefontidene kan det bare ringes til styret i nødtilfeller.

For e-post opprettes det et autosvar slik at avsender kan se at meldingen har kommet frem til styret. I dette autosvaret bør det også opplyses om forventet svartid.

Styrets innstilling: Styreleder Roy L. Johansen mottar allerede et betydelig antall telefoner også når han ikke har vakt. Det er ikke bare beboere men også leverandører og vaktmester som trenger styreleder som kontaktpunkt. En vakttelefon ved siden av privat telefon blir for styreleder i overkant. Når det gjelder styremedlemmene så er det fremdeles foretrukket at det brukes e-post som hovedkommunikasjonslinje. Dersom det er ting man trenger å drøfte så kan man oppgi telefonnummer og vi ringer opp.

En vakttelefon og telefontid fordrer at styremedlem for eksempel er hjemme og det vil ikke alltid være slik at man har adgang til å sjekke om det svaret man gir er korrekt. For notoriteten er det derfor mer korrekt at man skriver e-post. Styret vet og at pågang med en slik ordning vil bli stor. Mange telefoner dreier seg uansett om vaktmestertjenester og dette er ikke spørsmål skal svares på, på kveldstid. Ved å få disse spørsmålene på mail så kan man mye lettere også koble på vaktmester dersom det er noe som må ordnes.

B) Informasjonstavler ved inngangen med telefonnumre til Securitas etc.forslag innkommet fra Svenn Arne Strømsvåg.

Alle nr. til styret, vaktmester, Securitas osv. bør listes opp på tavlene i inngangspartiet slik at informasjon også kan finnes ved f.eks. strømbrydd/ikke tilgang til internett osv.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget. Vi skal sjekke om hva som henger der nå. Når det gjelder kontakt med vaktmester så bør denne i hovedsak skje via mail via styrets e-postadresse slik det er nå. Det fungerer faktisk greit med vaktmester slik det er nå.

Vaktmester er vaktmester for mange sameier og de tar ikke imot telefoner fra beboere da dette blir for uoversiktlig for dem. Det er også mange tjenester som bestilles fra vaktmester som medfører ekstra kostnader og styret må ha kontroll på disse. Alle oppdrag skal kvalitetssikres og bestilles av styret.

C) Avlesning av varmtvann og varme for hver enkelt leilighet m. ditto fakturering.. Krav innkommet fra Ana Solberg.

Hei!

Viser til tidligere kommunikasjon vedr fordeling av felleskostnadene, med tanke på kostnader til fjernvarme.

Min første henvendelse var for ca 1 år siden, og da ble jeg fortalt at disse kostnadene ville bli avregnet engang i løpet av vår/sommer 2013.

Senere fikk jeg beskjed av disse kostnadene ikke ville bli avregnet etter forbruk og ville bare fortsette som a-konto beløp ut fra antall kvm leilighet.

Sendt en ny henvendelse til styret for noen måneder siden via nettsiden, men jeg kan ikke se å ha mottatt noe svar på henvendelsen.

Etter vedtakene for Gla'enga Eierseksjonssameie av 4.4.2012, under § 7

Felleskostnader står det: "Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet etter individuelle målere i den enkelte seksjon".

Viser også til § 13 Styret "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedteker og vedtak i sameiemøte. Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter..."

Med dette i mine, vil jeg si at styret ikke kan bestemme at det ikke skal avregnes fjernvarme etter faktisk forbruk, da dette står i vedtakene, og for noen av oss var det en viktig parameter ved akkurat kjøp av leilighet i Gla,enga.

En avregning av fjernvarme kan lett ordnes administrativt internt ved at OBOS som er forretningsfører for sameie avregner dette, etter at seksjonene melder inn sine målertall.

Jeg vil med dette kreve å få en avregning for fjernvarmen som jeg selv har forbrukt (og ikke a-konto beløp etter størrelse på leiligheten).

Håper at dere i styret tar tak i denne saken og av vi snarest får på plass en bra system for avregning av fjernvarme.

Med vennlig hilsen
Ana Solberg

15D H0603

Styrets innstilling.

Styret har full forståelse for at Ana Solberg ønsker avlesning av varme og varmtvann. Styret kan imidlertid vanskelig imøtekomme dette tiltaket fordi det er for dyrt. Det var også OBOS som rådet sameiet til å forsøke å unngå å gjennomføre dette med samme begrunnelse.

Beboerne i sameiet er solidarisk ansvarlige for alle fakturaer vi får inn fra Hafslund. Dette er alene ca: 700 000 kroner i året. Disse fakturaene betales av sameiet som innkommet fellesutgift.

Vi har fått en antydning om at avlesning, fakturering etc vil koste sameiet ca. NOK 200 000 pluss økte kostnader fra OBOS som må forestå selve faktureringen og utbetalingene. Vårt sameie har i denne sammenheng ca. 220 enheter iberegnet hybler. All erfaring tilsier også at det vil bli problemer med avlesningen. Det er den erfaring man har gjort seg i OBOS sin øvrige sameier og borettslag.

Skal noen ha igjen et beløp så avhenger det av at noen har betalt for lite. De uttalelser vi har fått fra bl.a. tidligere forretningsfører Vislie i OBOS sier ganske klart at det er snakk om mindre summer og at de den utbetalingen enkelte er berettiget til fort blir spist opp i økte fellesutgifter. Med andre ord så går vinningen opp i spinningen.

Siden vi ikke har noen penger å fordele må det derfor når ordningen starter opparbeides en buffer for dette. Fellesutgiftene må derfor økes med det avlesningen koster pluss buffer. Siden det ikke er mindre jobb med små leiligheter enn store leiligheter blir det en flat husleieøkning.

Gården har i dag allerede øket husleien i januar i tillegg til et søppelgebyr på 1000 kroner i februar. Styret ønsker ikke flere husleieøkninger i år.

Vi mener å ha belegg for å si at økningen blir på flere hundre kroner i måneden men mest sannsynlig mindre enn fem hundre. Når en buffer er opparbeidet vil vi kunne gå litt ned i husleie igjen.

Styret foreslår derfor at vedtektene endres slik at det fremgår at varmtvann og varme ikke avleses men beregnes ut fra størrelse på leilighet slik det har blitt gjort frem til i dag.

Slik ser vedtekt § 7 ut i dag:

§ 7

Felleskostnader

Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon snr 184 i 1 etg. og næringsseksjonsnr 185 og 186 (næringsparkering) i 3 avdelinger/underregnskap. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremkommer av disse vedtekter.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, , etter samlet sameierbrøk for avdelingen(e).

For kostnad til sameiets bygningsforsikring fastsetter styret en forholdsmessig fordelingsnøkkel mellom boligseksjoner, næringsseksjon i 1 etg og p-plasser i garasjeanlegget.

For hver parkeringsplass i garasjeanleggene (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som sameier disponerer skal det, betales like stor utgiftsbidrag. Dette gjelder ikke for garasjeplasser som eventuelt leies.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet etter individuelle målere i den enkelte seksjon.

Årlig festeavgift er NOK 1.000.000,-. Bortfester kan regulere festeavgift i henhold til tinglyst festekontrakt. Boligseksjonene 1-183 og næringsseksjonsnr 184 skal dekke 87,44 % av årlig festeavgift, som skal fordeles etter innbyrdes eierbrøk. P-plasser i garasjekjeller skal dekke 12,56 % av årlig festeavgift, som skal fordeles med lik andel pr plass, uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag.

Sameiet er i henhold til utbyggingsavtale for området og avtale med eier av tilstøtende eiendom gnr 129 bnr 29 forpliktet til å bekoste vedlikehold av vei og fortau til minst kommunal standard til Kolberg Motors AS (org.nr 918 294 554) inntil Kolberg Motors AS starter arbeidet med utbygging/ombygging av sin eiendom. Vedlikeholdskostnadene deles deretter likt mellom de to eiendommer. Kartbilag som viser de to eiendommene følger som vedlegg til disse vedtekter.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Styret anbefaler § 7 endres til:

§ 7

Felleskostnader

Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon snr 184 i 1 etg. og næringsseksjonsnr 185 og 186 (næringsparkering) i 3 avdelinger/underregnskap. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremkommer av disse vedtekter. Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, , etter samlet sameierbrøk for avdelingen(e).

For kostnad til sameiets bygningsforsikring fastsetter styret en forholdsmessig fordelingsnøkkel mellom boligseksjoner, næringsseksjon i 1 etg og p-plasser i garasjeanlegget.

For hver parkeringsplass i garasjeanleggene (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som sameier disponerer skal det, betales like stor utgiftsbidrag. Dette gjelder ikke for garasjeplasser som eventuelt leies.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) fordeles etter sameiebrøken.

Årlig festeavgift er NOK 1.000.000,-. Bortfester kan regulere festeavgift i henhold til tinglyst festekontrakt. Boligseksjonene 1-183 og næringsseksjonsnr 184 skal dekke 87,44 % av årlig festeavgift, som skal fordeles etter innbyrdes eierbrøk. P-plasser i garasjekjeller skal dekke 12,56 % av årlig festeavgift, som skal fordeles med lik andel pr plass, uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag.

Sameiet er i henhold til utbyggingsavtale for området og avtale med eier av tilstøtende eiendom gnr 129 bnr 29 forpliktet til å bekoste vedlikehold av vei og fortau til minst kommunal standard til Kolberg Motors AS (org.nr 918 294 554) inntil Kolberg Motors AS starter arbeidet med utbygging/ombygging av sin eiendom. Vedlikeholdskostnadene deles deretter likt mellom de to eiendommer. Kartbilag som viser de to eiendommene følger som vedlegg til disse vedtekter.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

D) Endring av husordensreglene vedrørende bruk av parabol. Forslag innkommet fra Roy L. Johansen.

Setning nummer en i husordensreglene nummer 1:8 endres fra: Det er ikke tillatt å montere opp eller bruke parabolantennener endres til: Det er ikke tillatt å montere opp parabolantenne på vegg. Imidlertid kan parabolantenne tillates på stativ. Den skal ikke være mer enn 100 cm. I diameter.

Styrets innstilling: Forslaget er fremmet av styreformann Roy L. Johansen. Det øvrige styret er imidlertid ikke entydig enig i saken. Det er frykt for at dette vil medføre en overdreven bruk av parabolantennener. Saken stemmes over.

E) Forslag om innføring av innflyttingsgebyr på NOK 5000 forslag fremmet av Geir Johansen og Jan Ove Vatne.

Forslag til årsmøtet våren 2014, Gladenga eierseksjonssameie.

Det siste året har det fra styret kommet utallige oppfordringer om at beboerne må sørge for skikkelig avfallshåndtering og generell orden rundt seg i fellesarealene. Styret har dokumentert store merkostnader i forbindelse med ekstraordinær avfallshåndtering og opprydning. Styret har sett seg nødt til å pålegge eierne av seksjoner ekstra gebyr på kr 1000 i januar 2014 for å dekke nevnte merkostnader. I tillegg til disse merkostnadene, har bygningene i løpet av ett år blitt påført slitasjeskader som det har vært nødvendig å reparere.

Det foreslås derfor at det innføres Innflyttingsgebyr for alle seksjoner i Glaenga eierseksjonsameie.

Innflyttingsgebyret er på kr 5.000 pr. seksjon i sameiet Glaenga. Gebyret skal betales ved hver innflytting av beboere. Før innflytting godkjennes av styret og forretningsfører, skal dokumentasjon på innbetalt innflyttingsgebyr forevises.

Eiere av seksjoner som leies ut, plikter å kreve innflyttingsgebyr fra alle leietakere og påse at styret i Gladenga mottar gebyret.

Ordningen med innflyttingsgebyr trer i kraft fra 01. Mai 2014.

Gebyret skal dekke ekstra utgifter i forbindelse med inn- og utflytting i sameiet. Med ekstra utgifter menes særlig slitasje på heiser og malte flater i fellesarealer, restsøppel som blir stående ved utflyttinger, skilt til postkasser og ringeklokker og annet.

Hilsen

Geir Johansen og Jan Ove Vatne, leil D 701

Styrets innstilling: Det er juridisk galt av sameiet å innføre generelle straffegebyrer som ikke er bundet opp i en faktisk utgift. OBOS har uttalt at det er ikke lovmessig grunnlag for denne typen gebyrer og sameiet kan derfor ikke støtte dette forslaget.

F) Kabling med fiberoptikk for internett. Forslag fremmet av Tor Ove Roalkvam.

Forslag og informasjon vedrørende installasjon av fiberbredbånd

I forbindelse med at flere i sameiet ønsket bedre bredbånd & avtale enn vi har i dag, jfr sameiemøte den 27.11.2012, har jeg sjekket muligheter for forbedret nåværende avtale eller installasjon av fiber til vårt sameie. Vi er så heldige at det viser seg at vi kan tilknyttes fibernettet til HomeNet uten ekstra gravekostnader. De eier allerede fiberlinjen som er gravd ned i gaten og inn til vårt bygg.

Som HomeNet-kunder vil vi få tilgang til superraskt fiberbredbånd til svært konkurransedyktige priser. Vi kan ha individuelle avtaler eller vi kan gå for kollektiv avtale – der sistnevnte gir enda lavere pris. Vi kan i tillegg få tilgang til digital-TV med lynskarpe TV-bilder, et stort utvalg av TV-pakker, HDTV-kanaler, enkeltkanaler, mange tusen filmer, TV-serier og konserter. Det finnes også tilbydere av rimelig IP-telefoni hos HomeNet. Det er også mulig å velge utenlandske kanaler fra ulike land (da slipper man utgift til parabol). Men i hovedsak er det internett vi kan inngå avtale om i denne omgang (pga 36 mnd påtvunget bindingstid fra Canal Digital. Men kan være kontrakten ikke er helt formell korrekt, uten at jeg har fått sjekket dette opp med en jurist).

Jeg mener at fiberbredbånd fra HomeNet i boligsammenslutningen vår vil være veldig positivt for oss. Vi vil få et driftssikkert og svært stabilt bredbånd, som gjør at nettbaserte tjenester som f. eks Netflix og andre streaming-tjenester går som smurt. I tillegg vil sameiet sikre seg et nett som gjør oss rustet for fremtiden – og hvem vet hva fremtiden bringer av digitale tjenester med dertil behov for båndbredde (Jeg nevner f.eks 4k TV for og at flere og flere streamer tjenester online). Fiberbredbånd vil dessuten øke verdien i boligsammenslutningen og gjøre det enda mer attraktivt å bo her.

Eventuell installasjonskost er avhengig av hva slags type avtale vi inngår og hvordan type installasjon vi velger. Ved bygging av nytt internt sprednett, leverer HomeNet (i motsetning til mange andre aktører) fiber helt inn til hver leilighet. HomeNet prosjekterer og bygger nettet, og vi får overlevert et solid og driftssikkert internt sprednett som vil vare i mange år. Vi eier vårt eget nett og etter endt avtaletid disponerer vi nettet slik vi selv ønsker.

Fordelen med fibernett er at man slipper å være bekymret over hvor langt unna sentralen vi er, hvor mye trafikk det er på nettet hos naboer (at alle sitter og streamer samtidig) som er utslagsgivende for dagens løsning. Coaxkabelen har god kapasitet på hastighet (6gb/s). Fiber ekstremt mye høyere kapasitet. Coax kan håndtere høy hastighet, men bare i den ene retningen. Fiber går like raskt begge veier. Fordelen med coax er at det er billigere å bygge og installere, trolig derfor denne teknologien ble valgt av vår utbygger.

Canal Digital

Jeg har vært i kontakt med Canal Digital. Hver boenhet i sameiet betaler i dag kr 451,01,- per mnd for grunnpakken. Av dette er utgifter til TV-pakken ca 202,- og Internett & dekode 249. Det var ikke mulig å oppgradere hastigheten kollektivt

for dagens løsning (12/5). Hver enkelt beboer måtte selv oppgradere dersom man ønsket det (50/10 for 199,- ekstra pr mnd. og 100/10 for 299,- ekstra per mnd).

HomeNet kan tilby;

Forslag:

Styret anbefaler tilbud nr. 3 og ønsker at sameiet skal binde seg til en fem års avtale med HomeNet som utfører installasjon av fibernett i vårt sameie. Vi har valgt 30/30 som standard. Som man ser kan man billigt oppgradere til 100/100. Dette er i mine øyne ett godt tilbud.

Se vedlegg; Brev om informasjon om HomeNet.

Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget også fordi internettforbindelsene i sameiet er dårlig om kvelden spesielt og at dette er en teknologi som uansett vil presse seg på.



Hvem er HomeNet og hva kan de tilby?

Broadnet AS er Norges ledende leverandør av fiberbasert datakommunikasjon og leverer fibercom til bedrifter og operatører. HomeNet er deres datterselskap og leverer fiber og tradisjonelt bredbånd til privatmarkedet.

HomeNet er en relativt stor bredbåndsaktør og har levert fiber til privatmarkedet siden 2005. Selskapet har stor erfaring i å bygge og drifte fibernett, samt levere bredbåndstjenester, og har fiberkunder i både Nord- og Sør-Norge. Tradisjonelt bredbånd via ADSL kan vi levere i hele Norge.

HomeNet har som mål å *levere bredbånd med den aller beste kundeopplevelsen!*

Hvorfor bytte til fiberbredbånd fra HomeNet?

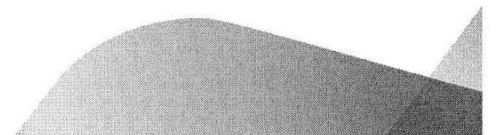
1. HomeNet har svært konkurransedyktige priser og stort fokus på kundeservice.
2. Vi har et stabilt, driftssikkert nett med svært god opptid.
3. Du får tjenesten du bestiller, ikke «opp til» en viss hastighet.
4. Alle beboere får like bra nett, uavhengig av hvor langt man er unna sentralen.
5. Du får skikkelig fart på både ned- og opplastning på nettet, bilde-delning går som en lek og det er slutt på kornete og hakkete Netflix-filmer.
6. Vi bruker ikke tid på å selge deg tilleggstjenester – disse finner du ofte bedre, og gratis versjoner av på nett. Vi har med andre ord fullt fokus på det vi holder på med: å gi deg det beste fiberbredbåndet.
7. Som fiberkunde hos HomeNet kan du også bestille digital-TV med sylskarpe bilder, få tilgang til et stort utvalg av TV-pakker, HDTV-kanaler, enkeltkanaler og mange tusen filmer, TV-serier og konserter. Skulle du ønske rimelig IP-telefoni, har vi også tilbydere av det i nettet.
8. Og til slutt; hvis vi må bygge nytt internt sprednett til boligsammenslutningen din, bruker vi det aller beste; fiber helt inn i alle leiligheter. Boligsammenslutningen får et topp moderne, driftssikkert og stabilt nett, som vil vare i mange år fremover.

Hvordan foregår installasjon og hva får hver boenhet?

Først sørger vi for at boligmassen blir tilknyttet fiberstamnettet. Hvis boligsammenslutningen består av en blokk, strekkes fiber frem til beste inntakssted. Består boligmassen av flere enheter strekkes det i tillegg fiber mellom enhetene. Dersom det er behov for å grave for å nå boligen vil vi sørge for at landskapet settes tilbake til opprinnelig stand når arbeidet er utført.

Dersom vi skal benytte eksisterende internt sprednett, settes fiberskapet vårt med elektronikk opp ved patche-panelet for eksisterende sprednett. Dersom boligsammenslutningen kun skal ha bredbåndleveranse kan vi benytte eksisterende datapunkt i leilighetene slik det er, men det er også mulig å sette opp en hussentral for flere tilkoblingsmuligheter.

Dersom boligsammenslutningen trenger et nytt internt sprednett, prosjekterer, bygger og leverer HomeNet et fiks ferdig fibersprednett. Boligsammenslutningen får med andre ord fiber fra A-Å og vil uten problemer kunne håndtere all datatrafikk som kommer i fremtiden, uten store investeringer i intern-nettet. Vi vil i samråd med styret bli enige om den beste løsningen for installasjon. Vi prøver å bruke eksisterende føringsveier for fiberen, slik at vi unngår større endringer inne i selve boligmassen. I hver bolig installeres det





en hussentral og fra denne går fiberkabel til vårt fiberskap som settes opp der det er mest hensiktsmessig. Skapet er lite og diskret og kan derfor plasseres hvor som helst i boligen.

Uavhengig av om vi skal bruke eksisterende nett eller det skal bygges nytt sprednett, påser vi at leveransen starter opp til avtalt tid. Dagen for oppstart kobler beboere PC (og eventuelt router) til datapunkt eller hussentral, åpner nettleser på sin PC, og så er de på nett☺

Feilretting

Vi har egen avdeling som overvåker nettet 24 timer i døgnet, 365 dager i året. Skulle det oppstå forhold i nettet som påvirker leveransen til boligsammenslutningen, blir nødvendige tiltak iverksatt. For å holde berørte beboere oppdatert, og samtidig redusere belastningen på styret, sender vi SMS med status fortløpende.

Ved eventuelle oppdateringer eller arbeid i nettet forsøker vi å utføre dette på natten. Blir det behov for å utføre arbeid på dagtid vil berørte kunder bli varslet i forkant.

G) Sjablonmessig avgift for bruk av kontakt for el-bil. Forslag fra Roy L. Johansen.

Det blir flere og flere elektriske biler i sameiet og det er i dag ikke noe system for betaling for bruk av strøm. For å unngå utgifter i forbindelse med avlesing og innkreving av strøm så foreslår styreformann Roy Johansen foreslår derfor at det innføres en avgift på NOK 200 pr. måned for lading av strøm. Avgiften avkreves en gang i året. Fakturering skjer fra OBOS og kreves inn som en ekstraordinær felleskostnad for de som har lader i parkeringsanlegg. For felles offentlig garasjeanlegg så avkreves tilsvarende sum. Det innføres samtidig et forbud mot hurtiglader for bil. Grunnen til dette er at dersom flere setter på hurtiglader samtidig så kan strømkretsene brenne av. De er energikrevende og systemet i blokka er ikke dimensjonert for dette. Det foreslås da også at det legges inn følgende tekst på passende sted i husordensreglene.

Oppsett av strømladere for bil i garasje må påkostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader bestilles via styret og vaktmester men faktureres den enkelte. Hurtiglader for bil er ikke tillatt og skader på anlegg som følges etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Styrets innstilling: Styret er enstemmig enig i dette.

H) Forslag om at byggesaker for naboeiendommer legges inn på våre hjemmesider slik at beboere kan uttale seg. Evt. Fremme forslag om at vi klager. Fremmet av Berit Okstad.

Bakgrunn for forslag:

Boligutvikleren Neptun Properties har startet arbeidet med et boligprosjekt i krysset Stålverksveien/Malerhaugveien på Ensjo. Det har vært avholdt oppstartsmøte med kommunen og det har vært offentlig kunngjøring av oppstart av arbeidet med boliger på eiendommen i desember 2013.

Forslagsstiller ønsker å regulere bygninger med byggehøyde på inntil 7 etasjer på deler av bebyggelsen. Plan- og bygningsetaten har tidligere gitt tilbakemelding om at høyere bebyggelse enn 5 etasjer ikke vil bli anbefalt og anbefaler en maksimumshøyde på 5 etasjer. I planleggingsprogrammet for Ensjo åpnes det for inntil 7 etasjer dersom plassering og utformingen tilfører stedet positive arkitektoniske kvaliteter.

Forslagsstillerens tiltak vil berøre alle oss som bor i Gladengveien 15 c og d, spesielt for de leilighetene som ligger lavest. Dagens bygg i Stålverksveien er på 5 etasjer, og forslagsstiller har planer om å bygge boliger som er 7 etasjer. Da tomten i Stålverksveien 1 ligger betraktelig høyere i terrenget enn Gladengveien 15, vil dette påvirke solforhold og lys/utsikt. Det bør være i vår interesse og forsøke å påvirke bystyret til å gå i mot planene om høyere bygg og samtidig ytre ønske om å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon.

I slike prosesser vil styret i sameiet være en høringsinstans, og være den instansen som taler sameiets sak i offentlige høringer. Det er derfor kun styret som mottar varslingsbrev om oppstart av planarbeid og videre varsel til offentlig behandling av reguleringsplan (som antas skal legges ut før sommeren).

Forslag:

Sameierne i Glaenga eierseksjonssameie må bli informert når offentlige instanser ber sameiet, ved styret, om å uttale seg om utbygging eller andre vesentlige endringer som gjelder naboeiendommene til Gladengveien 15.

Styret kan informere om slike forhold gjennom nettsiden glaenga.info i tillegg til oppslag ved utgangsdørene.

I dette konkrete tilfellet vil jeg anbefale at styret skriver en merknad på vegne av sameiet til forslagsstiller i forbindelse med utleggelse av reguleringsplan til offentlig ettersyn når den tid kommer.

Jeg synes det er viktig at vi beboere blir informert om hva som skjer i nabolaget og at styret gir informasjon videre. Jeg kan gjerne bistå med å utarbeide merknad til planarbeidet om styret ønsker det.

Berit Okstad, Gladengveien 15d

Styrets innstilling: Styret er positive til innkommet forslag. Imidlertid kommer byggesaker til sameiet som dokumenter. Noe kan scannes men ikke tegninger grunnet formatet på disse. Styret vil derfor legge inn tekst på hjemmeside og samtidig henvise til kommunen og hjemmesiden Ensjoenytter ytterligere informasjon.

Orientering om sameiets drift.

Styrets arbeid:

Styret har i året 2013 behandlet følgende større saker.

Styret sørget for at uteområdene rundt blokka ble oppgradert for ca. NOK 100 000 kroner.

Styret har organisert to dugnader med servering og innleie av søppelkontainere.

Styret har sørget for bedret sikkerhet ved bl.a. å sikre utgangsdører bedre, sørget for fjerning av elektroniske døråpnere til fellesgarasje og styrket sikkerheten til garasjeporter.

Styret har skiftet leverandør av nøkler og sørget for bedre rutiner rundt dette.

Styret har gjennomført to vernerunder på fellesarealene i løpet av året.

Styret har tatt initiativ og vært pådriver for de beboerne som hadde tilbakeslagsproblemer i toalett og luktproblemer på bad.

Styret har og hatt flere møter med OBOS og Veidekke dette året.

Styret har skrevet til Oslo kommune flere ganger for å få all parkering forbudt utenfor søppelbrønner i Stålverksveien. Dette fikk vi avslag på men har på nytt klaget.

Styret har flere ganger selv måttet ta kontakt med renovasjonsetaten for søppelavhenting.

Styret har måttet bistå Hørmann med endring av koding for ditto koding av alle kodeåpnere i garasjen. Dette var den alvorligste hendelsen i 2013 med innbrudd i fem biler i den private garasjedelen. Det var svært arbeidskrevende.

Styret bisto med gasslekkasjen i A oppgangen i fjor sommer. Både ved å bistå med innkalling av brannvesen og ved monitorering av hele hendelsen.

Styret har sjekket ut utallige brannalarmer gjennom året.

Styret har behandlet mellom to og tre tusen e-poster og spesielt styreformann har hatt løpende kontakt med vaktmester og beboere vedrørende mange gjøremål gjennom året.

Styret arrangerte julegrantenning med orkester og servering før Jul.

Styret har utallige ganger i samarbeid med vaktmester måttet bistå med fjerning av papp og husgeråd som blir satt igjen i gangene.

Styret har sørget for utvidet vask i gangene i vinterhalvåret og fasadevask for alle glassflater på fellesområdene.

Styret har avholdt 7 styremøter samt hatt tre møter med OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565658. 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. 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

Telefoni og 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.