



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 377 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 569 870	2 397 603
Sum inntekter		2 569 870	2 397 603
Kostnader			
Lønnskostnad		152 837	136 920
Annen driftskostnad		2 093 872	2 209 647
Sum kostnader		2 246 708	2 346 567
Driftsresultat		323 162	51 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324 005	401 820
Sum finansinntekter		324 005	401 820
Annen finanskostnad		319 286	396 654
Sum finanskostnader		319 286	396 654
Netto finans		4 719	5 166
Ordinært resultat før skattekostnad		327 881	56 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 881	56 202
Årsresultat		327 881	56 202
Totalresultat		327 881	56 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 881	56 202
Sum overføringer og disponeringer		327 881	56 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		100 585	88 959
Sum varige driftsmidler		100 585	88 959
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		9 553 619	10 138 808
Sum finansielle anleggsmidler		9 553 619	10 138 808
Sum anleggsmidler		9 654 204	10 227 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		215 600	
Andre fordringer		85 632	237 707
Sum fordringer		301 232	237 707
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 046 903	924 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 046 903	924 012
Sum omløpsmidler		1 348 135	1 161 718
SUM EIENDELER		11 002 339	11 389 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 005 253	677 372
Sum opptjent egenkapital		1 005 253	677 372
Sum egenkapital		1 005 253	677 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 553 619	10 138 808
Sum annen langsiktig gjeld		9 553 619	10 138 808
Sum langsiktig gjeld		9 553 619	10 138 808
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 514	2 222
Leverandørgjeld		101 115	521 400
Annen kortsiktig gjeld		340 837	49 683
Sum kortsiktig gjeld		443 466	573 305
Sum gjeld		9 997 085	10 712 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 002 339	11 389 485



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479159

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 377 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 569 870	2 397 603
Sum inntekter		2 569 870	2 397 603
Kostnader			
Lønnskostnad		152 837	136 920
Annen driftskostnad		2 093 872	2 209 647
Sum kostnader		2 246 708	2 346 567
Driftsresultat		323 162	51 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		324 005	401 820
Sum finansinntekter		324 005	401 820
Annen finanskostnad		319 286	396 654
Sum finanskostnader		319 286	396 654
Netto finans		4 719	5 166
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 881	56 202
Årsresultat		327 881	56 202
Totalresultat		327 881	56 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 881	56 202
Sum overføringer og disponeringer		327 881	56 202



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		100 585	88 959
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		9 553 619	10 138 808
Sum anleggsmidler		9 654 204	10 227 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		215 600	85 632
Sum fordringer		85 632	237 707
Investeringer			
Sum investeringer		301 232	237 707
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 046 903	924 012
Sum omløpsmidler		1 046 903	924 012
SUM EIENDELER		11 002 339	11 389 485
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 005 253	677 372
Sum opptjent egenkapital	1 005 253	677 372
Sum egenkapital	1 005 253	677 372
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 553 619	10 138 808
Sum annen langsiktig gjeld	9 553 619	10 138 808
Sum langsiktig gjeld	9 553 619	10 138 808
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 514	2 222
Leverandørgjeld	101 115	521 400
Annen kortsiktig gjeld	340 837	49 683
Sum kortsiktig gjeld	443 466	573 305
Sum gjeld	9 997 085	10 712 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 002 339	11 389 485



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bs Grindbakken Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 29. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bs Grindbakken Terrasse. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1035>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Grindbakken Terrasse

Harald Briskodden

Geir Kristian Landsverk

Solbjørg Lie

Liv Rindahl



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Liv Rindahl er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Briskodden	Grindbakken 52
Styremedlem	Geir Kristian Landsverk	Grindbakken 58
Styremedlem	Solbjørg Lie	Grindbakken 66
Styremedlem	Liv Rindahl	Grindbakken 70
Varamedlem	Tor Aaberg	Grindbakken 60

Valgkomiteen

Terje Gulseth	Grindbakken 50
---------------	----------------

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

Generelle opplysninger om Bs Grindbakken Terrasse

Sameiet består av 60 seksjoner.

Bs Grindbakken Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979377878, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Grindbakken 50
Grindbakken 52
Grindbakken 54
Grindbakken 56
Grindbakken 58
Grindbakken 60
Grindbakken 62
Grindbakken 64
Grindbakken 66
Grindbakken 68
Grindbakken 70
Grindbakken 72

Gårds- og bruksnummer :
33 2205



Bs Grindbakken Terrasse

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bs Grindbakken Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret bekrefter etterlevelse av «Retningslinjer for styrearbeid» vedtatt av tidligere styre angående krav til styret som tillitsvalgt organ. Kravene omfatter forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Det er i løpet av 2020 avholdt 9 styremøter, 101 saker er behandlet, og det er lagt ut informasjonsskriv hver måned på Vibbo siden juni 2020. I 2021 er det foreløpig avholdt 6 styremøter.

Styret som ble valgt i 2019 inngikk forlik med Alliero og saken er nå lukket.

Det nye styret har siden juni i 2020 i hovedsak arbeidet med å få oversikt over sameiets økonomi og drift, sette seg inn i bygningsmassens tilstand og digitalisere styrearbeidet.

Digitalisering:

Styret i Grindbakken terrasse har i 2020 tatt i bruk OBOS sin løsning; www.styrerommet.no for å systematisere styrearbeidet. Her registreres alle innkallinger, protokoller, innkomne saker, dokumenter tilknyttet styresaker og fakturabehandling. Her registreres også alle avtaler og kontrakter med leverandører og leietakere. En slik digital registrering og oppfølging av styrearbeidet gjør at all historikk blir søkbar, og sikrer sporbarhet for fremtiden.

I styrerommet.no inngår en modul for HMS-arbeid, og sameiet har nå etablert et tilfredsstillende HMS-system. Systemet sikrer at sameiet følger opp minstekrav og dokumenterer avvik som avdekkes i tilknytning til driften av sameiets bygningsmasse. Avvik som beboere avdekker kan varsles styret på sameiets e-postadresse grindbakkenterrasse@styrerommet.no.

Som varslet alle beboere sommeren 2020 formidlet styret nå informasjonsskriv og andre beskjeder via modulen som heter VIBBO. [Nyheter \(vibbo.no\)](http://nyheter.vibbo.no). Styret er godt fornøyd over engasjementet beboerne viser med tilbakemeldinger på nyheter og andre beskjeder.



Bygningsmassen:

Styret startet kartleggingen etter å ha gjennomført første vernerunde etter HMS-planen. Resultatet av vernerunden viste til dels mange avvik som indikerte etterslep på vedlikehold de siste årene. Siden ingen av styremedlemmene har byggfaglig bakgrunn ble det høsten 2020 bestilt en «Tilstandsrapport 1» etter Norsk Standard 3424NEK. Sluttrapporten ferdigstilles 2. Tertial 2021. Rapporten vil danne grunnlag for prioritering og finansiering av nødvendige vedlikeholdstiltak innværende og de nærmeste årene. Styret håper det lar seg gjøre å avholde et ekstraordinært fysisk beboermøte i løpet av tidlig høst der det blir anledning til å utveksle synspunkter på prioritering av tiltak, finansiering og timing av tiltak.

Høsten 2020 ble sameiet varslet om elkontroll fra Elvia. Elvia hadde som mål å gjennomføre kontroll i hele bygningsmassen. Oppstart og befaring av fellesanlegg ble gjennomført, styreleder og et styremedlem representerte sameiet. Under befaringen fikk sameiet muntlig varsel om avvik som ville medføre krav om utbedring. I hovedsak omhandlet avvikene belysning i fellesareal og daværende ladeløsning for ladbare kjøretøy. Ut fra denne tilbakemeldingen vedtok styret å starte utbedringen av de varslede avvikene, og arbeidene ble konkurranseutsatt for utbedring. Alle lamper i fellesareal som garasje og boder er byttet. Ladeanlegg ble bestilt og ble ferdigstilt tidlig 2021. Videre elsjekk av leilighetene ble utsatt av Elvia grunnet koronasituasjonen, og vil bli gjenopptatt når forholdene tillater det.

I og med at styret har bestilt en komplett tilstandsrapport på sameiets bygningsmasse er arbeidet med VVS midlertidig stoppet, det er nødvendig å se VVS i sammenheng med øvrige vedlikeholdstiltak. Men styret vil ut fra nettsøk på VVS-anlegg med tilsvarende alder som i vårt sameie, opprettholde at det er nærliggende med en totalreovering av badene, på linje med varslet fra forrige styre.

Det har også i år vært hyppige utfordringer med garasjeporten vinterstid. Rosing Industrier AS har påpekt behov for utbedring av elektriske kabelføringer og utbedring blir foretatt.

Videre er det gjennomført arbeid med sanering av skjeggkre i de leiligheter som meldte om problemet. Arbeidet ble slutført i midten av mai med godt resultat.

Det er skiftet callinganlegg i nr. 70. Vi registrerer at de øvrige anleggene også er i dårlig forfatning og vil ha behov for utskiftning.



Bs Grindbakken Terrasse

Styret har fått bistand av Hallgrim Berg for å opprettholde presset på kommunen i forbindelse med opprydding etter arbeidene som er gjort i forbindelse med oppsettingen av trappen nord for sameiet. Kommunen har etter godt press fra Berg lovet å rette forholdet, og arbeidet er for tiden under utbedring.

Som et resultat av sameiets HMS-kartlegging er det avdekket tildels dårlig/manglende overholdelse av kravene til kildesortering. Det ble derfor besluttet å gjennomføre tiltak med lokale servicepunkt for å tilrettelegge bedre for kildesortering av avfall. Det er opprettet servicepunkt for gjenvinning av glass/metall og tekstiler på nedre parkering.

Sameiets beboere har fortsatt forbedringspotensiale på kildesortering, spesielt sortering/pressing av papp og papir, og styret vil fortsatt arbeide for bedre vilkår for kildesortering.

Som et smitteverntiltak, er det også inngått avtale med Posten om utplassering av postbokser for utlevering av pakker. Posten plasserte ut løsningen våren 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 569 871.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 246 708.

Resultat

Årets resultat på kr 327 881 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 904 669.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 402 000. Konsulentonorar er budsjettert med kr 100 000 for forprosjekt rehabilitering. Styrehonoraret økes med kr 50 000 på bakgrunn av mye arbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 354. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Grindbakken Terrasse.

Lån

Bs Grindbakken Terrasse har 2 lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 1,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Grindbakken Terrasse 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 avvikle 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 regnskapsestimaterne 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 bokføringskikk i Norge.

Bodø, 6. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Boligsameiet Grindbakken Terrasse

A member firm of Ernst & Young Global Limited

15 av 34

2

Penneo Dokumentnøkkel: KFWWMS-UQJ6Z-ZOGUX-USTNMA-Y8ZOI-IJ25B



Bs Grindbakken Terrasse

BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE ORG.NR. 979 377 878, KUNDENR. 1035

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 452 808	2 397 603	2 445 000	2 463 000
Andre inntekter	3	117 063	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 569 871	2 397 603	2 445 000	2 463 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 837	-16 920	-17 000	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-5 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-99 200	-96 685	-98 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-79 254	-35 925	-110 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-348 250	-483 699	-473 500	-402 000
Forsikringer		-161 010	-146 848	-151 000	-166 300
Kommunale avgifter	9	-491 099	-456 893	-491 000	-496 400
Energi/fyring		-173 618	-255 151	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 606	-288 352	-290 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-445 084	-440 470	-435 400	-418 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 246 708	-2 346 567	-2 491 900	-2 465 620
DRIFTSRESULTAT		323 162	51 036	-46 900	-2 620
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	324 005	401 820	0	0
Finanskostnader	12	-319 286	-396 654	-70 000	-274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 719	5 166	-70 000	-274 000
ÅRSRESULTAT		327 881	56 202	-116 900	-276 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 881	56 202		



Bs Grindbakken Terrasse

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	100 585	88 959
Langsiktige fordringer	13	9 553 619	10 138 808
SUM ANLEGGSMIDLER		9 654 204	10 227 767
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 629	459
Kundefordringer		215 600	0
Forskuddsbetalte kostnader		76 217	235 913
Andre kortsiktige fordringer	14	1 786	1 335
Driftskonto OBOS-banken		436 532	216 799
Sparekonto OBOS-banken		610 371	707 212
SUM OMLØPSMIDLER		1 348 135	1 161 718
SUM EIENDELER		11 002 339	11 389 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 005 253	677 372
SUM EGENKAPITAL		1 005 253	677 372
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 553 619	10 138 808
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 553 619	10 138 808
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 444	49 683
Leverandørgjeld		101 115	521 400
Påløpte renter		1 514	2 222
Annen kortsiktig gjeld	16	305 393	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		443 466	573 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 002 339	11 389 485
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	671 406	918 770



Bs Grindbakken Terrasse

Oslo, 05.05.2021

Styret i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

Harald Briskodden /s/

Geir Kristian Landsverk /s/

Solbjørg Lie /s/

Liv Rindahl /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.



Bs Grindbakken Terrasse

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 082 768
Kabel-tv	290 160
Garasje	44 352
Strøm elbil	23 240
Bod	12 288
Kapitalkostnader IN light lån 1	211 152
Kapitalkostnader IN light lån 2	419 286
Regulering kapitalkostnader, IN light lån 1	-2 025
Regulering kapitalkostnader, IN light lån 2	-5 714
Fratrekk kapitalkostnader IN light lån 1	-209 127
Fratrekk kapitalkostnader IN light lån 2	-413 572
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 452 808

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Rettshjelpsforsikring	117 063
SUM ANDRE INNTEKTER	117 063

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Andre personalkostnader	-15 917
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 837

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-68 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 292
Andre konsulentonorarer	-3 681
SUM KONSULENTHONORAR	-79 254



Bs Grindbakken Terrasse

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-87 874
Drift/vedlikehold VVS	-140 624
Drift/vedlikehold elektro	-47 502
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 373
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 789
Egenandel forsikring	-24 088
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-348 250

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-281 198
Feieavgift	-14 035
Renovasjonsavgift	-195 866
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-491 099

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 401
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 087
Driftsmateriell	-2 192
Lyspærer og sikringer	-294
Vaktmestertjenester	-249 025
Renhold ved firmaer	-104 463
Kontor- og datarekvisita	-552
Trykksaker	-3 191
Andre kontorkostnader	-22 705
Porto	-3 376
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferdskostnader	-6 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 084

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	123
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 159
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
Renteinntekter av eierandel i Hovseter Vaktmestersentral	1 204
Dekning rentekostnader, IN ligt lån 1	78 720
Dekning rentekostnader, IN ligt lån 2	240 566
SUM FINANSINTEKTER	324 005



Bs Grindbakken Terrasse

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, IN light lån 1	-78 720
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, IN light lån 1	-240 566
SUM FINANSKOSTNADER	-319 286

NOTE: 13

LANGSIKTIGE FORDRINGER

IN light lån 1	2 312 759
IN light lån 2	7 240 860
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	9 553 619

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN light lån	1 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 786

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN AS, In light lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-4 954 368
Nedbetalt tidligere	2 438 144
Nedbetalt i år	203 465
	-2 312 759

OBOS-BANKEN AS, In light lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Nedbetalt tidligere	6 377 416
Nedbetalt i år	381 724
	-7 240 860

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 553 619
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Infrastruktur, elbil	-281 600
Påløpte kostnader	-23 793
	-305 393



Bs Grindbakken Terrasse

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 5,085 % / deler av Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral og utgjør kr 671 406.

Selskapets andel i Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Hovseter Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og godkjente årsregnskap for fjoråret.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Gudmund Sydness Grindbakken 70

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tor Aaberg Grindbakken 60

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liv Rindahl Grindbakken 70
Terje Gulseth Grindbakken 50

I valgkomiteen for Bs Grindbakken Terrasse

Terje Gulseth

Fra styret - Benkeforslag på kandidat til ledig verv som styremedlem.

Bakgrunn:

I dagens samfunn er det forventet at virksomheter ivaretar en god kjønnsbalanse i styre og ledelse, og at det er en bevisst holdning til likestilling. Sameiet har ivaretatt sitt ansvar ved at sittende styre har en kjønnsbalanse med en 50/50 fordeling mellom kjønnene.

Styremedlem Liv Rindahl har dessverre varslet at hun ikke ønsker gjenvalg.

Styret forventet følgelig at valgkomiteen ville foreslå en kvinnelig kandidat til den ledige styreplassen. Men ved mottak av valgkomiteens innstilling videreføres ikke denne praksisen. Styret har tillatt seg å bemerke at valgkomiteens forslag vil medføre en kjønnsmessig skjevfordeling, men ikke fått gehør for sin bemerkning. Etter valgkomiteens vurdering er det ingen kvalifiserte kvinnelige kandidater i sameiet.



Begrunnelse:

Styret er av den oppfatning at sameiet som enhet i størst mulig grad skal etterleve samfunnets forventninger til kjønnsbalanse. Styret har derfor tillatt seg å søke etter en kvinnelig kandidat til styret.

Styret har funnet minst en god kandidat med sterk motivasjon for å bidra i utviklingen av sameiet, og hun har hun takket ja til å bli foreslått som kandidat til styret. Kandidaten har vært beboer i sameiet siden 2019, gir uttrykk for fremtidsrettet fokus, og vil med sin unge alder bidra til at styret kan se saker fra flere sider. Hun har erfaring fra toppidrett og er kjent med å stå på for å oppnå resultater.

Styret fremmer Martine Ek Hagen som kandidat til ledig verv som styremedlem i sameiet.

Styret ber årsmøtet om å støtte forslaget slik at styresammensetningen gjenspeiler sameiets aldersspenn og kjønnsbalanse.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Bs Grindbakken Terrasse har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkkelbestilling

Systemnøkler bestilles ved henvendelse til styrets leder.

Bestilling av postkasse – og dørskilt

Henvendelse til styret

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599509. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Innfrielse dato årlig sammen med hovedforfall 30.04.xx og 31.10.xx (husk at innbetaling må være Obos Eiendomsforvaltning i hende innen 10 dager før hovedforfall på lån)

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bs Grindbakken Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført andre del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Bærekraftmodulen inneholder spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2021	Ladeanlegg	Infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy er etablert og satt i drift
2020 - 2020	Vedlikehold	Callinganlegg i GB 72 er skiftet
2020 - 2020	Vedlikehold	Alle lyskilder i garasje og fellesboder er skiftet til LED lyskilde med bevegelsessensor
2017 - 2018	Vedlikehold	Brannstiger montert på alle bygningene for å sikre evakueringsutganger for de som utelukkende kan evakuere via trappeoppgangene Vedlikehold og rensing av alle luftesjakter i sameiet Utskifting og vedlikehold av avrenningsgrøft og montering av ny rist dimensjonert for tunge kjøretøy
2016-2017	Vedlikehold	Total betongrehabilitering av garasjeanlegg, av fasader og terrasser/balkonger. Maling av fasader og rekkverk i trappeoppganger er gjennomført.
2014 - 2015	Omlegging av tak og montering lufteluker	Rehabilitering /omlegging av tak i GB 50-52 og GB 70-72 Montering av nye lufteluker med elektrisk styring i GB 50, 52, 70 og 72
2013 - 2013	Vedlikehold	Utskifting av varmtvannsbereder. Maling og oppgradering av berederrommet. Utskifting av sirkulasjonsrør. Maling av garasjeanlegget.
2011 - 2011	Vedlikehold	Supplering av utebelysningen. Rehabilitering av tak på byggene i Grindbakken 52-68. Gjennomgang og reparasjon av terrassedører.



2006 - 2008	Vedlikehold 2006 - 2008	<p>2006: Maling av bygningene utvendig. Maling og reparasjon av betongkonstruksjonen</p> <p>2006 - 2008: Vedlikeholdet er spesifisert i eget vedlegg i innkalling til sameiermøte 17.01.2006. Finansiert med opptak av lån på kr 3 350 000,- og oppspart egenkapital. Betongkonstuksjoner - reparasjon og maling Kledning av trepanel, vindskier Balkongbrystninger Rekkverk i fellesarealer Dører, vinduer og porter</p> <p>Utskifting av dører Oppgradering av callinganlegg Asfaltering og kanteinlegging av gangveier mellom blokkene Malerarbeider i garasjeanlegget Legging av keramiske fliser i reposer og trapper Nye lysarmaturer i oppgangene</p>
2004 - 2004	Vedlikehold 2004	Utskifting og oppgradering av garasjeporten



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Gudmund Sydness Grindbakken 70

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tor Aaberg Grindbakken 60

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liv Rindahl Grindbakken 70

Terje Gulseth Grindbakken 50

I valgkomiteen for Bs Grindbakken Terrasse

Terje Gulseth

Fra styret - benkeforslag på kandidat til ledig verv som styremedlem.

Bakgrunn:

I dagens samfunn er det forventet at virksomheter ivaretar en god kjønnsbalanse i styre og ledelse, og at det er en bevisst holdning til likestilling. Sameiet har ivaretatt sitt ansvar ved at sittende styre har en kjønnsbalanse med en 50/50 fordeling mellom kjønnene.

Styremedlem Liv Rindahl har dessverre varslet at hun ikke ønsker gjenvalg.

Styret forventet følgelig at valgkomiteen ville foreslå en kvinnelig kandidat til den ledige styreplassen. Men ved mottak av valgkomiteens innstilling videreføres ikke denne praksisen. Styret har tillatt seg å bemerke at valgkomiteens forslag vil medføre en kjønnsmessig skjevfordeling, men ikke fått gehør for sin bemerkning. Etter valgkomiteens vurdering er det ingen kvalifiserte kvinnelige kandidater i sameiet.

Begrunnelse:

Styret er av den oppfatning at sameiet som enhet i størst mulig grad skal etterleve samfunnets forventninger til kjønnsbalanse. Styret har derfor tillatt seg å søke etter en kvinnelig kandidat til styret.

Styret har funnet minst en god kandidat med sterk motivasjon for å bidra i utviklingen av sameiet, og hun har takket ja til å bli foreslått som kandidat til styret. Kandidaten har vært beboer i sameiet siden 2019, gir uttrykk for fremtidsrettet fokus, og vil med sin unge alder bidra til at styret kan se saker fra flere sider. Hun har erfaring fra toppidrett og er kjent med å stå på for å oppnå resultater.



Styret fremmer Martine Ek Hagen som kandidat til ledig verv som styremedlem i sameiet.

Styret ber årsmøtet om å støtte forslaget slik at styresammensetningen gjenspeiler sameiets aldersspenn og kjønnsbalanse.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Gudmund Sydness

Martine Ek Hagen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Tor Aaberg

Valg av 2 Valgkomitee Velges for 1 år

Liv Rindahl

Terje Gulseth



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett 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 generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.