



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 912 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990912432

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 319 436	3 140 660
Sum inntekter		4 319 436	3 140 660
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		9 896 176	3 573 351
Sum kostnader		10 067 326	3 744 501
Driftsresultat		-5 747 890	-603 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 940	35 422
Sum finansinntekter		29 940	35 422
Annen finanskostnad		72 775	
Sum finanskostnader		72 775	0
Netto finans		-42 835	35 422
Resultat før skattekostnad		-5 790 725	-568 419
Årsresultat		-5 790 725	-568 419
Totalresultat		-5 790 725	-568 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 790 725	-568 419
Sum overføringer og disponeringer		-5 790 725	-568 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 211	
Andre fordringer		391 778	378 418
Sum fordringer		412 989	378 418
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 578	1 506 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 578	1 506 570
Sum omløpsmidler		2 629 567	1 884 988
SUM EIENDELER		2 629 567	1 884 988

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 649 359
Udekket tap		4 141 365	
Sum opptjent egenkapital		-4 141 365	1 649 359
Sum egenkapital		-4 141 365	1 649 359
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 991 536	
Sum annen langsiktig gjeld		4 991 536	0
Sum langsiktig gjeld		4 991 536	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 276	
Leverandørgjeld		1 552 947	56 443
Annen kortsiktig gjeld		216 173	179 186
Sum kortsiktig gjeld		1 779 396	235 629
Sum gjeld		6 770 932	235 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 629 567	1 884 988



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 456170

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 912 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 319 436	3 140 660
Sum inntekter		4 319 436	3 140 660
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		9 896 176	3 573 351
Sum kostnader		10 067 326	3 744 501
Driftsresultat		-5 747 890	-603 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 940	35 422
Sum finansinntekter		29 940	35 422
Annen finanskostnad		72 775	
Sum finanskostnader		72 775	0
Netto finans		-42 835	35 422
Resultat før skattekostnad		-5 790 725	-568 419
Årsresultat		-5 790 725	-568 419
Totalresultat		-5 790 725	-568 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 790 725	-568 419
Sum overføringer og disponeringer		-5 790 725	-568 419



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 211	
Andre fordringer		391 778	378 418
Sum fordringer		412 989	378 418
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 578	1 506 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 578	1 506 570
Sum omløpsmidler		2 629 567	1 884 988
SUM EIENDELER		2 629 567	1 884 988
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 649 359
Udekket tap		4 141 365	



Sum opptjent egenkapital	-4 141 365	1 649 359
Sum egenkapital	-4 141 365	1 649 359
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 991 536	
Sum annen langsiktig gjeld	4 991 536	0
Sum langsiktig gjeld	4 991 536	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 276	
Leverandørgjeld	1 552 947	56 443
Annen kortsiktig gjeld	216 173	179 186
Sum kortsiktig gjeld	1 779 396	235 629
Sum gjeld	6 770 932	235 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 629 567	1 884 988



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025





Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Gråkammen Terrasse Boligsameie

Innkalling til ordinært årsmøte i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Tid: mandag 15. mai 2025, kl. 1800

Sted: Møteplass Vinderen (tidl. Vinderen seniorsenter)

Det er viktig at alle leser gjennom innkallingen i forkant av møtet.
Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1. KONSTITUERING

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1.1 Valg av møteleder | 1.4 Opptak av navnefortegnelse |
| 1.2 Valg av referent | 1.5 Godkjenning av innkalling |
| 1.3 Valg av to protokollvitner | 1.6 Godkjenning av saksliste |

2. ÅRSBERETNING FOR 2024 FRA STYRET

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024, BUDSJETT FOR 2025

4. VALG AV NYE MEDLEMMER TIL STYRET

Valg på to medlemmer og ett varamedlem for perioden 2025-2027.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMMNE FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE

7. STATUS VEDLIKEHOLDSARBEIDER

8. FINANSIERING AV VEDTATTE REHABILITERINGSTILTAK

VEDLEGG:

SAK 2: Styrets årsberetning for 2024

Uavhengig revisors beretning

SAK 3: Årsregnskap

Navneseddel og Fullmakt



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

Gråkammen, 15. mai 2025

Gråkammen Terrasse Boligsameie v/styret

SAK 1: KONSTITUERING AV MØTET

SAK 2: ÅRSBERETNING FOR 2024 FRA STYRET

Følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning for 2024 godkjennes.

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2024, BUDSJETT FOR 2025

Driftsinntektene i 2024 ble kr 4.319.436, en økning på 38% mot foregående år, hvorav kapitalinnkallingen utgjorde kr 898.219.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr -5.747.890 ekskl. finansinntekter/-kostnader mot et budsjettert underskudd på kr -949.525 for 2024. Avviket skyldes kostnader knyttet til membranprosjektet og nye varmtvannsberedere som ikke var budsjetterte. Tilsvarende tall i regnskapet for 2023 var hhv. et driftsresultat på kr -603.840. ekskl. finansinntekter/-kostnader mot et budsjettert underskudd på kr -888.664.

Tilsvarende er totale driftskostnadene for 2024 kr -10.067.326, hvorav Drift og vedlikehold sto for kr. -7.489.688. Membranprosjektet ble regnskapet med kr. -6.041.376. Sammenligningsvis var tallene for 2023 hhv. totale driftskostnader på kr-3.744.501 og Drift og vedlikeholdskostnader på totalt kr -1.433.586 i 2023.

Etter finansinntekter er årsresultatet for 2024 kr -5.790.725, sammenliknet med kr -568.419 i 2023.

Sameiets samlede omløpsmidler utgjør pr. 31.12.2024 kr 2.629.567, opp fra kr. 1.884.988 i 2023. Sameiets langsiktige gjeld er pr. 31.12.2024 kr 4.991.536, opp fra kr 0 ett år tidligere. Kortsiktig gjeld ved årsskiftet utgjør totalt kr 1.779.396, opp fra kr 235.629 i 2023. Leverandørgjelden utgjør kr -1.552.947, opp fra kr 56.443 ett år tidligere. Sameiets langsiktige gjeld er ved årsskiftet kr-4.991.536 etter opptak av lån i Svenska Handelsbanken AB på kr 5.000.000 i oktober 2024. Lånets rente er 6,85% og løpetiden 30 år.

Sameiet har en negativ egenkapital pr. 31.12.2024 på kr -4.141.365 mot en positiv egenkapital på kr 1.649.359 for 2023, en forverring på 5.790.724 kroner. For øvrig vises til regnskapet med noter.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap for 2024 godkjennes.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

Budsjett for 2025 tas til orientering.

SAK 4: VALG AV NYE MEDLEMMER TIL STYRET PERIODEN 2025-2027

Styreleder og styremedlemmer/varamedlemmer velges vanligvis alle for to år.

Styremedlem Pål Trost-Nielsen, Gråkamveien 8B, tar ikke gjenvalg i styret etter perioden 2023 – 2025.

To medlemmer tar gjenvalg i 2025:

Erik Hjort, Gråkamveien 10C, styreleder	For <u>ett</u> år, 2025 - 2026
Arve Framstad, Gråkamveien 10C, styremedlem	For to år, 2025 - 2027

Som nytt styremedlem foreslås:

Bjørn Salbu, Gråkamveien 8B, styremedlem	For to år, 2025 – 2027
--	------------------------

Følgende styremedlemmer er ikke på valg. Alle er valgt for perioden 2024-2026

Lars Christian Botten, Gråkamveien 8A, styremedlem
Juha Silvola, Gråkamveien 10E, varamedlem
Henning Sahlgaard, Gråkamveien 10F, styremedlem

SAK 5: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en ordinær godtgjørelsen på 150.000 kroner, samt en tilleggsgodtgjørelse på 100.000 kroner for ekstraarbeidet i forbindelse med rehabiliteringen av våre bygg. Samlet foreslås det en styregodtgjørelse på 250.000 kroner for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til godtgjørelse vedtas.

SAK 6: INNKOMNE FORSLAG FRA SEKSJONSEIERENE



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

Forslag 1: Individuelle tilpasninger på terrassene

Torveig Weum Abrahamsen
Tore Gunnar Abrahamsen
Gråkamveien10e

Oslo 29.04.25

Styret
Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøtet 2025

P1) Vi anmoder om at alle terrasser i Gråkamveien10e får det samme tilbudet fra Selvaagbygg om å få lagt treplater på terrassegulvene, lik det tilbudet 4 etg. beboere fikk. Vi er klar over at beboerne måtte bekoste det selv, derfor bør et lignende tilbud gå til alle i sameiet. Vi er flere som trenger å få gjort noe med dette.

P2) Vi bor i 3.etg med hoved terrassen mot sydvest. Der er det en åpning mellom rekkverket mot syd og blomstertrauet mot vest. Høyden på trauet er 60 cm fra terrassegulvet og det er store åpninger under rekkverk og trau. Her går det 10m rett ned til asfalt. Se bilder vedlagt.Vi er opptatt av sikkerhet og vi kan ikke være der med små barnebarn. Vi anmoder om at sikkerheten blir tatt i betraktning her også. Det er ikke en etasje som stikker ut under der. Dette må diskuteres. .

Mvh

Torveig Weum Abrahamsen og Tore Gunnar Abrahamsen

Disse forespørslene dreier seg om individuelle tilpasninger på seksjonseiernes terrasser. Disse er ikke fellesareal. Sameiet er ikke utrustet for å tilrettelegge og administrere slike tilpasninger. Ansvaret for slike tilpasninger påhviler seksjonseier/beboer, og alltid i henhold til sameiets vedtekter og husordensregler.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet å avvise forslagene.

Forslag 2: Forslag til installasjon av felles brannvarslingsanlegg



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

Til styreleder i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Forslag til installasjon av felles brannvarslingsanlegg

Bakgrunn:

Brannsikkerhet er et viktig ansvar i et boligsameie, og i dag er det ingen felles brannvarsling i bygningene våre utover de enkelte seksjonenes egne røykvarslere. Et felles brannvarslingsanlegg i hver bygning vil kunne styrke sikkerheten betydelig og sørge for at alle beboere blir varslet raskt ved branntilløp i fellesarealer eller andre boenheter. Dette kan også være et tiltak som forebygger skader og reduserer sameiets forsikringsrisiko.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å innhente vurdering fra brannfaglig rådgiver og pristilbud på installasjon av felles brannvarslingsanlegg i hver av bygningene.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre installasjon av anlegget basert på innhentede tilbud, samt styrets vurdering av et slikt anleggs kost-nytteverdi, så snart som praktisk mulig.

Med vennlig hilsen

Thor-Kjetil Førli

Gråkamveien 8 B

0779 Oslo

Tlf 92 82 36 02

Styret er enig med forslagsstiller at brannvern er svært viktig. Den foreslåtte løsningen reiser en rekke problemstillinger, bl.a. med hensyn til kostnader. Mulige løsninger innebærer fordeler og ulemper som må vurderes.

Styrets innstilling: Årsmøtet ber årsmøtet om å ta forslaget til følge.

Forslag 3: Anmodning om forlengelse av tidsfrist.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

Gråkammen terrasse boligsameie

Att.: Erik Hjort Styrets leder

Sak til årsmøtet i Gråkammen terrasse boligsameie, 15. mai 2025.

På vegne av sameierne listet under, ber vi med dette om at følgende sak tas til avstemning på årsmøtet:

Forslag: Seksjonseiere av boliger i den øverste etasje i sameiets seks bygg får frist til 31. mai 2026 med å sende søknad om reseksjonering til styret.

Bakgrunn: De undertegnende forslagstillere/eierrepresentanter ber om mer tid til å avklare forhold og konsekvenser knyttet til reseksjonering av ikke-utbygde loftsarealer. På grunn av kompleksitet og uavklart situasjon ber vi om 12 mnd. utsettelse av den gjeldende tidsfrist (1. juni, 2025) for søknader om reseksjonering av råloft som kan skje uten vederlag, uavhengig av om loftet innredes eller ikke.

Forslaget er også begrunnet med at saken strekker seg langt bak i historien, samt at den innebærer store økonomiske konsekvenser for eierne av leiligheter i øverste etasje. I henhold til vår advokat er det ikke klart at de juridiske forhold var entydige da vedtektene ble endret i disfavør av eiere med loft som ikke allerede var utbygget. Hovedprinsippet må være likebehandling; at de som bor i øverste etasje med ikke-utbyggede loft må ha like muligheter, alternativer og vilkår som de som allerede har utvidet loftene på leilighetene sine før eller etter vedtektendingene.

Vi har forstått at årsmøtet 15.05.2025 vil ha fokus på vedlikehold og finansiering av dette. Det er rimelig at denne store saken behandles grundig, uten at man opptar mye av årsmøtets tid eller energi med diskusjon rundt reseksjoneringssaken.

Vi ønsker derfor å komme tilbake med grundige forarbeider til årsmøtet 2026.

Med vennlig hilsen,

Angelika Kruse-Jensen (Sign.) Gråkamveien 8 A Tore og Ingrid Jyssum (Sign.) Gråkamveien 8 B
Erik Hjort (Sign.) Gråkamveien 10 C Per Steffensen (Sign.) Gråkamveien 10 D
Juha Silvola (Sign.) Gråkamveien 10 E Gerd Berit Lavik (Sign.) Gråkamveien 10 F

Dette er en forespørsel tilsvarende den som ble godkjent av årsmøtet 2023 mht. utsatt frist for forslagsstillerne. Det har ikke innkommet søknader om reseksjonering de siste to år. Forslagsstillerne påpeker kompleksitet som en årsak. Tidligere vedtatte utsettelse har ikke hatt økonomisk konsekvens for sameiet.

Styrets innstilling: Årsmøtet ber årsmøtet om å ta forslaget til følge.

SAK 7: STATUS VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Bakgrunn: Årsmøtet 2024 ble orientert om behovet for oppfølging av sameiets vedlikeholdsplan. Styrets presentasjon var basert på store, uforutsette skader, som følge av membranbrudd og lekkasjer. Disse medførte betydelige reparasjons- og følgekostnader, og



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

en inspeksjon viste at problemene var gjennomgående på terrassene i 4. etasje. Skadene medførte dessuten store belastninger for de involverte beboerne.

Det nyvalgte styret fikk fullmakt til å ta opp lån begrenset oppad til 24 MNOK over de neste tre til fem år for å kunne bekoste de planlagte og nødvendige utbedringer. Styret ble bedt om å orientere beboerne underveis om andre muligheter for finansiering for våre prosjekter utover innledende 6 MNOK. Skadene satte fokus på byggenes tilstand og utløp av teknisk levetid for tekniske installasjoner og bygningsdeler. Dette resulterte i større arbeider med utskifting av membranene og nedløp, m.m. Nye tilfeller av vanninntrengning har krevet kostbar utskifting av takene i 2025

Vedlikeholdsplanen: Sameiets vedlikeholdsplan skriver seg tilbake til 2019 da styret fikk utarbeidet en tilstandsvurdering rapport. Rapporten inkluderte forslag til tiltak, prioriteringer, estimerte kostnader, samt aktuelle intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Dette har vært utgangspunkt for planlegging og gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

Planen har blitt oppdatert gjennom befaringer og konkrete skadetilfeller. Den er ajourført i ved tilføyelse eller spesifisering av et mindre antall nye tiltak. Rutinemessige og gjentakende aktiviteter dekkes under posten «Andre driftskostnader» i budsjettet.

Vedlikeholdsstatus:

Generelt: Styret har arbeidet med tre viktige vedlikeholds- og reparasjonstiltak: utskifting av varmtvannsberedere, utskifting av membraner og nedløp, og utskifting av tak, takstein, undertak, m.m. Varmvannsberederne ble erstattet innen utløpet av juni 2024.

Membranarbeidene ble gjennomført innen den avtalte fristen 17. desember 2024, men på grunn av lave temperaturer oppstod enkelte problemer med tetting av nedløpene i bodene og lekkasjer langs disse. Dette medførte belastninger for enkelte seksjonseiere/beboere. Garantiarbeidene vil bli gjennomført innen 1. juni 2025.

Takprosjektet startet i november 2024 med avtaleinngåelse med sameiets prosjekteringspartner, Selvaag Prosjekt, og utarbeidelse av prosjekteringsunderlag, funksjonsbeskrivelser, tilbudsforespørsel og anbudsinvitasjon. Beslutning om å iverksette ble tatt 25.02.2025. Siden den tid har underentreprenøren, A Hansen mobilisert og etablert base på Gråkammen, og arbeidene starte opp før påske.

Status: Vi er av den oppfatning at sameiets vedlikeholdsstatus er i ferd med å bli betydelig forbedret gjennom avsluttede og pågående tiltak. Dette betyr at risikoen for vanninntrengning gjennom den ytre bygningskroppen reduseres, og vi kan forvente reduserte kostnader til reparasjoner og utbedring vannskader i årene fremover.

Imidlertid, en av konsekvensene av de kostbare vedlikeholdsarbeidene er at lenge planlagte – og høyt ønskede – utbedringer av fasader, rekkverker m.m. igjen måtte utsettes.

Dessuten har de nødvendige kostnadene belastet vedlikeholdsbudsjettet utover sameiets økonomiske bæreevne. Vedlikeholdsarbeidet krever økte innbetalinger av felleskostnader og kapitalinnkalling. Regnskapene for 2024 og budsjett for 2025 viser store underskudd, og låneopptakene begrenser sameiets handlingsrom med hensyn til videre forbedring av vår



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

vedlikeholdsstatus gjennom nye oppgraderinger på kort sikt. Det er til ettertanke at våre langsiktige 30-årige lån løper parallelt med generell teknisk levetid på utstyret på 20 – 30 år.

Dette har medført at styret har fokusert på å skape en forbedret finansiell situasjon før nye tunge løft kan bli tatt. Vi ser for oss at utskifting av tak, som avsluttes senhøsten 2025, vil kunne etterfølges av planlegging for ytre og indre vedlikehold i 2026 – 2027. Styret vil følge kostnadsutviklingen i byggebransjen før nye beslutninger kan tas. Tabell 1 viser revidert oversikt over planfaser, perioder og typiske tiltak på kort og lengre sikt (**uthevet skrift viser endringer fra årsmøtet 2025**).

Tabell 1: Planfaser, perioder, og typiske tiltak

Fase	Periode	Typiske tiltak	Kommentarer
P1	2024	Membraner, nedløp og avløp, inkl. boring av større dimensjon på nedløp og etablering av nye nedløp	Hastesak. Avsluttet. Garantiarbeider utføres innen 01.06.2025
P2	2024-2026	Utskifting av tak og takstein, undertak, beslag og nedløp. Oppussing av fasader, rekkverk, oppganger og trappeløp gulvbelegg. Beslag. Inngangspartier.	Hastesak. Iverksatt 2024. Pågår. Avsluttes innen 15.11.2025. Utsettes til 2026/2027.
P3	2027-2028	Vinduer og dører mot terrasser og balkonger, dører og låser	Utsettes foreløpig ett år.
P4	2029-2038	Fundamenter, betongrehabilitering og maling i garasjer, vinduer på gavlvegger, m.m.	Nye behov og tekniske løsninger vil melde seg som ønsker, krav eller muligheter. Enkelte tunge tiltak kan kreve tekniske rapporter.

Kommentarer:

- Enkelte tiltak, f.eks. å skifte vinduer, sikring mot vanninntrengning (balkonger 1. – 3. etasje) og generelle malerarbeider (som tradisjonelt tas over driften) er ikke endelig kategorisert.
- Energibesparende tiltak vil bli vurdert fortløpende
- På lang sikt (2029–2038) ser vi at følgende tiltak vil kunne få prioritet:
 - Betongkonstruksjoner, betongrehabilitering
 - Fundamenter og drenering rundt bygningsmassenSlike tiltak, som er usikre og kan være kostnadskrevende/omfattende, er ikke inkludert i den aktuelle plan- og finansieringsperioden, med unntak av eventuelle tilstandsrapporter mht. betongkonstruksjoner, o.a. i sameiet.

Kapitalbehov: Totalt kapitalbehov basert på dagens estimater beløper seg oppad til kr 24 mill. for delprosjekter som starter opp innen 2026, og ytterligere kr 14,5 mill. for delprosjekter som kan starte i perioden 2026 – 2029.

Konklusjon: Mye er utrettet det siste året. Styret har også lagt vekt på oppgradering av arealene rundt byggene gjennom trepleie, dugnader og egeninnsats.

Det er fortsatt en rekke store oppgaver og utgifter som venter. Kostnadsbildet for disse er usikkert. Arbeider etter 2028 må karakteriseres som usikre p.t.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

SAK 8: FINANSIERING AV VEDTATTE REHABILITERINGSTILTAK

Det ble på årsmøtet i 2024 orientert om behovet for rehabilitering av sameiets bygninger, og det nyvalgte styret ble gitt fullmakt til å ta opp lån begrenset oppad til 24 millioner kroner for å gjennomføre de planlagte vedlikeholdsoppgavene.

Styret fremmer denne saken med alternative former for tilbakebetaling av lånet tatt opp i Handelsbanken.

Saksfremlegget er basert på forutsetninger om fremtidig utvikling i renter og kostnader for øvrig. Dette er gjort etter beste evne, men styret kan ikke garantere at forutsetningene inntreffer. Det er således knyttet usikkerhet til tallenes fremtidige utvikling.

Bakgrunn

Våre bygg er mer enn 35 år gamle, og behovet for vedlikehold og rehabilitering er omfattende. Med utgangspunkt i årsmøtevedtaket 2024, har styret derfor igangsatt følgende aktivitet det siste året:

- Utskifting av 10 varmtvannsberedere. Disse var 35 år gamle. Status: Gjennomført.
- Membranprosjekt på terrassene i 4. etasje med tilhørende utvidelse av nedløp. Status: Gjennomført, noe etterarbeid gjenstår.
- Nye tak med tilhørende takrenner, nedløp og ytre rehabilitering av piper og beslag. Status: Pågående, forventet ferdigstilt senhøsten 2025.

Ved utgangen av 2023 hadde sameiet en egenkapital på 1,6 millioner kroner. Kombinasjonen av stort vedlikeholdsbehov og begrenset egenkapital har medført betydelig låneopptak gjennom 2024/2025 for å bekoste den vedtatte rehabiliteringen. I forbindelse med membranprosjektet ble det gjort et låneopptak på 5 millioner kroner. Dette ble høsten 2024 finansiert ved:

- Økning i felleskostnadene på 12%
- Kapitalinnkalling tilsvarende tre måneders felleskostnader.

Sameiets årsregnskap for 2024 viser en negativ egenkapital på 4,1 millioner kroner, en forverring på 5,7 millioner gjennom året.

Vinteren 2025 ble takprosjektet igangsatt, med oppstart rett før påske. Styret vedtok samtidig å låne ytterligere 18 millioner kroner i Handelsbanken. Dette ble delvis finansiert ved:

- Økning i felleskostnadene med 30% fra 1. januar 2025.
- Kapitalinnkalling tilsvarende tre måneders felleskostnader i februar 2025.

Som følge av vedtatte investeringer, utgjør sameiets budsjetterte egenkapital 31/12-25 minus 21,6 millioner kroner.

Alternative finansieringsformer fremover: Felles lån vs. privat finansiering

Ved utgangen av inneværende år er budsjettert låneopptak 23 millioner kroner, fem millioner tatt opp høsten 2024 og 18 millioner tatt opp gjennom 2025.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

For banken er dette et usikret lån, hvilket medfører ekstra høy rente. Konkurransen om slike lån er i tillegg begrenset. Styret har forespurt flere banker om tilbud på finansieringen, og det var Handelsbanken som kom med det beste tilbudet. For tiden er renten om lag 6,9% på et 30 års annuitetslån.

Alternativet til felles låneopptak gjennom sameiet, er at hver sameier finansierer sin andel av vedlikeholdet fordelt etter sameierbrøk. Dette kan den enkelte gjøre gjennom låneopptak i bank eller ved bruk av oppsparte midler. I Tabell 1 er rentekostnadene ved de tre alternativene over en 30 års periode sammenlignet. Det er forutsatt 6,9% rente i Handelsbanken (eller tilsvarende bank for sameiet), 5,5% rente ved sameiers eget låneopptak og 4,5% rente ved bankinnskudd (tapt renteinntekt ved finansiering via sparepenger).

Tabell 1 Sammenligning av akkumulerte rentekostnader, 30 års annuitetslån

Beskrivelse	Type rente	Rentesats	Akkumulert rente over 30 år	Innsparing
Lån på sameiets hånd, uten sikkerhet for banken	Dagens rente i Handelsbanken	6,9%	31.500.000	
Lån på andelseiers hånd, med sikkerhet i egen bolig	Dagens rente 1. prioritert lån (*)	5,5%	24.000.000	7.500.000
Bruk av oppspart kapital hos beboer	Dagens innskuddsrente (*)	4,5%	18.900.000	12.600.000

(*): Forutsatte innskudds- og lånerenter. Avvik kan forekomme i positiv og negativ retning. Alle renteberegninger er før skatt.

Under de gitte forutsetningene blir et felleslån 7,5 millioner dyrere over 30 år enn dersom seksjonseier selv tar opp lån med sikkerhet i egen bolig. Likeledes blir lånekostnaden 12,6 millioner høyere ved felles låneopptak enn ved bruk av sparepenger.

Tabell 2 Sammenligning av akkumulerte rentekostnader, eksempel 4-roms i 1. etasje

Beskrivelse	Type rente	Rentesats	Andelsmessig rente over 30 år	Innsparing
Lån på sameiets hånd, uten sikkerhet for banken	Dagens rente i Handelsbanken	6,9%	642.000	
Lån på andelseiers hånd, med sikkerhet i egen bolig	Dagens rente 1. prioritert lån (*)	5,5%	489.000	153.000
Bruk av oppspart kapital hos beboer	Dagens innskuddsrente (*)	4,5%	385.000	257.000

(*): Forutsatte innskudds- og lånerenter. Alle renteberegninger er før skatt.

Tabellen viser at for en fireroms i 1. etasje (opprinnelig eierbrøk: $143/7012 = 0,020393611$) utgjør forskjellen mellom felleslån og privat låneopptak ca. 153.000 kroner over 30 år. Tilsvarende utgjør innsparingen ved bruk av oppsparte midler 257.000 kroner.

Som tallene viser, er det betydelige beløp å spare ved privat låneopptak eller ved bruk av sparepenger.

Til beslutning på årsmøtet

å ta sameiet finansielt gjennom perioden med omfattende vedlikehold og rehabilitering,

For



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

besluttet styret en kombinasjon av økt husleie og kapitalinnkalling. Som vi har sett er husleien økt med 45% og det er innkalt kapital tilsvarende seks måneders felleskostnader.

For den langsiktige finansieringen ser styret for seg to alternativer:

1. Ytterligere økning i felleskostnader.
2. Kapitalinnkalling.

Siden låneopptaket er omfattende, velger styret å legge saken frem for årsmøtet for beslutning.

Alternativ 1) Ytterligere økning i felleskostnader

Styret har basert sine budsjettsimuleringer for 2026 på følgende forutsetninger:

- Gjennomsnittlig kostnadsøkning på 6,0%. Dette kan synes høyt, men det er stor usikkerhet knyttet til økningen i kommunale avgifter (særlig vann og avløp) samt forsikringskostnadene.
- Rentenivået forblir uendret på 6,9% (usikret lån).
- Annuitetslån med 30 års nedbetalingstid.

Dersom årsmøtet vedtar denne finansieringsformen må felleskostnadene økes med ytterligere 38,5%. For å sikre sameiets likviditet foreslår styret i så fall en økning i felleskostnadene på:

- 20% fra 1. august 2025.
- Ytterligere 16% fra 1. januar 2026.

Samlet er da husleien mer enn doblet på 15 måneder.

Tabell 3 Utvikling i felleskostnader, effekt for den enkelte leilighetstype (indikasjon):

Leilighetstype (*)	September 2024	Oktober 2024	Januar 2025	August 2025	Januar 2026 og fremover (***)
4-roms 1. etasje (**)	5.450	6.100	7.940	9.500	11.100
2-roms 1. etasje	2.480	2.780	3.610	4.330	5.030
4-roms 2. etasje	5.110	5.720	7.440	8.950	10.350
2-roms 2. etasje	2.100	2.350	3.050	3.670	4.250
4-roms 3. etasje	4.760	5.340	6.940	8.300	9.700
2-roms 3. etasje	1.790	2.010	2.610	3.130	3.650
3-roms 4. etg (***)	4.000	4.480	5.830	7.000	8.100

Cirkatalll grunnnet enkelte avvik i eierbrøk. Tallene er ikke nøyaktige, men illustrerer utviklingen i felleskostnadene.

(*): For reseksjonerte leiligheter må to eller flere felleskostnader slås sammen.

(**): Disse leilighetene er i to av byggene noe mindre enn i øvrige bygg, følgelig lavere felleskostnader.

(***): Felleskostnader for utbygd loft tilkommer. Utviklingen blir da om lag som for en 4-roms i 3. etasje.

(****): Ytterligere økning i felleskostnadene må påregnes etter 2026 som følge av normal prisstigning og annet planlagt vedlikehold, eksempelvis fasader. For

alle 4-roms: Det er litt forskjell i størrelse mellom høyre og venstre leilighet grunnet heis og trappeløp, beløpene avviker derfor noe.

Fordeler ved ytterligere økning i felleskostnader:

- Det er enkelt for hver andelseier, sameiet ordner finansieringen.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

Ulemper ved ytterligere økning i felleskostnader:

- Rentekostnadene blir vesentlig høyere. Dette er illustrert i tabell 1 og 2.
- Felleskostnadene blir svært høye, noe som kan redusere verdien av leilighetene.
- På sikt er det behov for ytterligere ytre vedlikehold. Det vil da bli behov for ytterligere økning i felleskostnadene.
- Nye store rehabiliteringsprosjekt vil bli påkrevd før lånet er nedbetalt, eksempelvis er forventet gjenværende levetid på sameiets heier vesentlig mindre enn 30 år.
- Nødvendig vedlikehold og rehabilitering stopper ikke ved de tre prosjektene som nå gjennomføres, ytterligere vedlikehold må påregnes kommende årene. Et 30 års annuitetslån vil derfor over tid medføre et «forgjeldet» sameie. Motsatt vil et lineært lån over 10 år medføre en økning i felleskostnadene på nærmere 80% fra januar 2026.

Alternativ 2) Kapitalinnkalling

Som beskrevet er alternativet til økte felleskostnader innkalling av kapital fra andelseierne. Det betyr at hver enkelt finansierer rehabiliteringen ved bruk av egne midler, og etter eierbrøk i sameiet.

Tabell 4) viser nødvendig kapitalinnkalling for hver av sameiets leilighetstyper. Det understrekes at dette er cirkatall.

Tabell 4 Kapitalinnkalling, effekt for den enkelte leilighetstype:

Leilighetstype (*)	Kapitalinnkalling
4-roms 1. etasje (**)	476.000
2-roms 1. etasje	217.000
4-roms 2. etasje	447.000
2-roms 2. etasje	183.000
4-roms 3. etasje	417.000
2-roms 3. etasje	157.000
3-roms 4. etasje (***)	350.000

Cirkatall grunnet enkelte avvik i eierbrøk.

(*): For reseksjonerte leiligheter må to eller flere kapitalinnkallinger slås sammen.

(**): Disse leilighetene er i to av byggene noe mindre enn i øvrige bygg. For disse leilighetene blir kapitalinnkallingen om lag som for 4-roms i 2. etasje.

(***): Kapitalinnkalling for utbygd loft tilkommer. Beløpet blir da om lag som for en 4-roms i 3. etasje.

For alle 4-roms: Det er litt forskjell i størrelse mellom høyre og venstre leilighet grunnet heis og trappeløp, beløpene avviker derfor noe.

Ved kapitalinnkalling som illustrert i tabell 4), kan felleskostnadene reduseres med 5% til 10% fra nyttår avhengig av kommunale avgifter og øvrig kostnadsutvikling.

Fordeler ved kapitalinnkalling:

- Felleskostnadene kommer ned på et nivå som er sammenlignbart med andre veldrevne sameier, anslagsvis 50 til 52 kroner pr m² pr måned.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

- Sameiet fremstår ikke som «forgjeldet», og felleskostnadene/fellesgjelden påvirker ikke leilighetenes verdi negativt.
- Det står den enkelte sameier fritt å nedbetale lånet etter eget ønske, eventuelt ta av sine sparepenger. Alternativt kan sameier avtale med banken om ikke å nedbetale lånet, kun betale rente.
- Om ønskelig kan fremtidig vedlikehold finansieres via økte felleskostnader uten at disse blir urimelig høye.

Ulemper ved kapitalinnkalling:

- Det krever handling og valg fra den enkelte andelseier som kan oppleves som krevende.

Styrets anbefaling: Styret har jobbet grundig med saken over tid, og med bakgrunn i de fordeler og ulemper nevnt ovenfor ble det på styremøtet 8. april 2025 enstemmig vedtatt å anbefale årsmøtet innkalling av kapital tilsvarende fem års felleskostnader til dekning av sameiets gjeld.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar kapitalinnkalling tilsvarende fem års felleskostnader for den enkelte seksjon med betalingsforfall 22. oktober 2025.



SAK 2: Styrets årsberetning for 2024

Gråkammen Terrasse Boligsameie består av seks terrasseblokker med 60 boenheter organisert i 63 seksjonsnumre, alle med lokalisering i Vestre Aker bydel i Oslo. Eiendommen har gårdsnummer 41, bruksnummer 154. Organisasjonsnummeret er 990912432. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

1. ORGANISATORISKE FORHOLD

Styret har hatt følgende sammensetning etter ordinært sameiermøte 13. mai 2024:

Styreleder:	Erik Hjort	Gråkamveien 10C
Medlem:	Arve Framstad	Gråkamveien 10C
Medlem:	Pål Trost-Nielsen	Gråkamveien 8B
Medlem:	Lars Botten	Gråkamveien 8A
Medlem:	Henning Sahlgaard	Gråkamveien 10 F
Varamedlem:	Per Steffensen	Gråkamveien 10D
Varamedlem:	Juha Silvola	Gråkamveien 10E

Årsmøtet ble gjennomført i Vinderen Seniorsenter. Til stede var 30 seksjonseiere – 3 representert ved fullmakt – totalt 33 stemmeberettigede.

Sameiet ønsker at samtlige blokker skal ha en representant i styret. Varamedlemmene innkalles til samtlige styremøter og får samme informasjon som styremedlemmene. Sameiet følger lov om likestilling mellom kjønnene og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Det er avholdt syv styremøter i 2024, og det er ført referat fra samtlige. Referatene er satt inn i sameiets styreprotokoll.

Sameiet har ingen ansatte. Vaktmestertjenester inkludert snøbrøyting utføres av 1 Hjelpende Hånd AS. Innvendig renhold utføres av Rene Trapper AS, Oslo. Ellers har sameiet abonnementsavtaler for lovpålagte kontroller som heissjekk, brannapparater og røykluker.

Styret kjenner ikke til at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som må anses som vanlig for et boligselskap. Arbeidsmiljøet i styret er godt.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører har vært OBOS Eiendomsforvaltning AS, representert ved rådgiver Karen Mellbye. Revisjonen har vært utført av BDO AS.

3. EIERSKIFTER/UTLEIE

Det ble omsatt to seksjoner i 2024.

Det er ny leietaker i en seksjon. Totalt har ni seksjoner vært leid ut i beretningsåret.



4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Økonomi, avtaler og administrasjon

Generelt: Sameiets kostnader har vært påvirket av den generelle kostnadsøkningen hos våre leverandører, svingninger i energikostnadene, sterkt økte kommunale avgifter, samt vesentlige oppgraderinger og vedlikehold.

Felleskostnader og låneopptak: Styret har sett seg nødt til å øke innbetalingene av felleskostnader for å holde tritt med kostnadsutviklingen, samt for å skaffe inndekning for sameiets løpende forpliktelser. Felleskostnadene ble derfor økt med 6% fra 1. januar 2024, og med ytterligere 12% fra 1. oktober. I tillegg ble det i november gjort en kapitalinnkalling tilsvarende tre måneders felleskostnader.

Styret la frem hovedpunktene i vår flerårige vedlikeholdsplan på årsmøtet 13. mai. Styret ble gitt fullmakt til å oppta lån for å finansiere konkrete vedlikeholdsprosjekter med inntil kr. 24 mill. i perioden 2024 - 2026. Dette ga styret økonomisk armslag for å løse presserende oppgaver og forhindre ytterligere skader.

Et første lån på kr. 5 mill. ble derfor tatt opp i oktober 2024 for å dekke kostnadene med utskifting av membraner, nedløp, rekkverk i 4. etasje, m.m. Prosjektet belastet regnskapet med kr. rundt 6 mill. Differansen mellom kontraktsprisen og låneopptaket ble dekket av kapitalinnkalling og økte felleskostnader.

På mellomlang sikt anbefaler planen utskifting av tak, takstein og undertak; fasade-rehabilitering, og rehabilitering av rekkverk, oppganger, m.m.

Avtaler - Drift: GTB har åravtaler med nøkkelleverandører som vaktmester, renholdere, drift av ladeanlegg i garasjer, brannvern, heisservice og heiskontroll. I tillegg har vi rammeavtale med Rørleggersentralen AS, Oslo. Avtalen innebærer en fast årlig abonnementskostnad, mot 20% rabatt på ordinær timepris, både for oppdrag fra sameiet og for oppdrag fra seksjonseiere. I abonnementsavgiften ligger noen faste tjenester som årlig inspeksjon av alle berederrom.

Avtale - Vedlikehold av gangsti: Det ble inngått formell avtale med Heming Tennis og Sameiet Gråkamveien 14 med hensyn til vedlikehold, ansvar og kostnadsfordeling for områder rundt en gangstien fra Gråkamveien 14 til hjørnet Tennisveien/Gråkamveien. GTB forplikter seg å holde trær og busker langs gangstien mellom GTBs port og parkeringsplassen unna stien og lyskildene, samt å dele kostnader med Gråkamveien 14 ved skifte av og/eller investering i nye lysstolper.

Forsikring: Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer, inkl. ladeanlegget. Egenandelen er kr 10.000 per skade. Dekning av skade ved vanninntrengning fra tak gjelder kun dersom konstruksjonen/bygningsdelen er yngre enn 40 år.

Forsikringskostnaden for 2024 var kr. 283.807, en økning på 18,1% fra 2023 (sammenliknet med en økning på 7,2% året før). Budsjettet for 2024 var på kr. 286.723. Forsikringsperioden løper fra 26. februar i forsikringsperioden. Driftsbudsjettet ble ikke belastet med egenandeler på skader i 2024.



HMS: Styret mener at sameiets bygninger er godt sikret gjennom de avtaler vi har med ukentlig kontroll i alle bygninger av vaktmester, avtaler om pålagte kontroller for brannutstyr, heiser og LED-armaturer o.l.

Informasjonsarbeidet: Det er sendt ut to utgaver av «*Sameienytt*», samt fem rundskriv i 2024. Nyhetsbrevet sendes ut til både seksjonseiere og leietakere. Rundskrivene har forholdt seg til dugnader, prosjektinformasjon om vedlikeholdsarbeidene i 2024, samt kapitalinnkalling og endringer i felleskostnadene.

Informasjon om planer og status m.h.t. utskifting av membraner og nedløp har blitt distribuert ved e-poster, rundskriv og oppslag. En særlig HMS-plakat for membranprosjektet har vært slått opp på veggen til sykkelboden ved 10C. Oppdaterte prosjektplaner og annen prosjektinformasjon har også vært tilgjengelig på Selvaag Prosjekts nettside for membranprosjektet (<https://selvaagprosjekt.no/gr%C3%A5kammen-terrasse-boligsameie>).

Nyheter legges i liten grad ut på sameiets hjemmeside, www.graakammen.no. Styret har registrert at ikke alle beboere har kjennskap til denne informasjonskilden hvor man for øvrig finner Husordensregler og Vedtekter og informasjon om sameiets bygninger.

Strømforbruk: Årsforbruket av strøm lå på 237.961 kWh, opp 9% fra 218.192 kWh i 2023. Energikostnaden for 2024 ble kr 327.904, ned 8% fra kr. 356.575 i 2023. Strømbudsjettet for 2024 var på kr 400.000.

Av strømforbruket i 2024 anslås drøyt 10% å ligge i lading av bil. Dette strømforbruket blir målt løpende, og den enkelte bileier blir fakturert for forbruket av driftsselskapet. Sameiet får overført innbetalingene minus et påslag for tjenestene.

Strømvtale: Sameiet har leverandøravtale med Fjordkraft; «spotpris bedrift». Vi betaler effektariff, mao. at prisen er høyere på de tider av døgnet da forbruket er størst. Dette slår inn på kostnaden til lading av bil og på kostnaden til varmtvann. Varmtvannet inngår i felleskostnadene. Reforhandling av avtalen ultimo 2023 ga sameiet en mindre besparelse for 2024 (kr. 13.000).

Nabovarsel Gråkamveien 12: Sameiet mottok nabovarsel fra ny eier av Gråkamveien 12 basert på reviderte utbyggingsplaner. Disse ble ansett ikke å skape ytterligere konsekvenser for sameiet i forhold til det vi tidligere er presentert og som er blitt godkjent av PBE. Utbygging starter antakelig i 2025.

4.2 Teknisk drift og vedlikehold

Generelt: Driften og driftskostnadene i sameiet har vært preget av at bygninger og installasjoner har passert 36 år. Den tekniske levetiden på bygningsdeler som membraner, beredere, tak- og takstein etc. nærmer seg eller har passert forventet teknisk levealder.

Driften har blitt påvirket av at store nedbørsmengder bød på utfordringer for våre underdimensjonerte nedløp som skapte lekkasjer i bodene nedover i etasjene. Disse forholdene har blitt adressert gjennom beslutning om utskifting av membraner, nedløp m.m.

Brannsikring og beredskap: Sameiet har avtale om årlig kontroll av røykluker med Icopal Everlite. Årets kontroll ble utført i august. Brannsluknings-apparater i fellesarealer sjekkes årlig av Brannservice Østlandet og ble utført i april 2024.



Calling-anlegget: Det har vært registrert enkelte tekniske feil med ringetablået for callinganlegget (deksel/navneskilt/ringeknapp). Slike feil krever utrykning med to teknikere fra vår leverandør, DataCall, og blir derfor uforholdsmessig kostbart.

Drenering av vann vekk fra byggene og tømming av kummer: Styret har vært aktive i forbindelse med de store vannmengdene i vi har sett i 2024. Som følge av store mengder overflatevann under skybrudd i juni, har vi åpnet opp for bedre drenering av vann fra Gråkamveien (som renner langs husveggen hos naboene i 10 B) til kum ved 10 C. Det ble registrert noe vanninntrengning til kjeller i 10 C, men vi håper dette nå er under kontroll. Det har også blitt montert slanger på nedløpsrør for å føre vann vekk fra grunnmur og beplantede områder der dette har vært nødvendig. Vi har også sørget for tømming av fem kummer og spyling av aktuelle ledninger til avløpssystemet, det siste med hjelp fra selskapet Miljøvakta AS.

Dugnader ble avholdt 19. april og 12. oktober med god oppslutning fra beboere. I tillegg har flere andelseiere gjennomført dugnader på eget initiativ.

Elbilladere: Ladeanlegget i samtlige seks garasjer kom i drift i 2018 med ladebokser levert av EVBox. Selskapet Electric Freeway driftet anlegget i 2024.

Ved utgangen av året var 31 ladebokser installert hvorav de fleste er i aktiv bruk. To bestillinger på ladebokser har ligget inne fra 2023. EVBox produserer nå vår type bokser bare på bestilling og leveringstiden har gått betydelig opp. Det har også vært ventetid hos installatøren, NOPEK. Produksjon av «gamle» ladebokser er i ferd med å avsluttes. Styret arbeidet med å sikre bedre tjenester fra Electric Freeway, samt å få oversikt over tilgang på reservedeler og nye bokser fra alternative leverandører av bokser og tjenester.

Dataoverføring fra ladeboksene til driftsselskapet Electric Freeway var belemret med sviktende kapasitet i tre hus (10C, 10D og 10F) ettersom nye brukere har kommet til. Systemet var basert på modemer med 3G-teknologi, men 3G ble lagt ned og kapasiteten på 2G-nettet sviktet. Disse ble derfor oppgradert til 4G-modem mot en kostnad på kr. 30.000 som ikke lå inne i budsjettet. Mot slutten av 2024 oppsto problemer i 8A, 8B og 10E, som ikke lett lot seg diagnostisere (ladeboks, modem og eller kabling). Det ble endelig planlagt for oppgradering til 4G-modem av disse i 2025 til en ytterligere kostnad på kr. 30.000.

Elektriske anlegg: Det har ikke vært registrert problemer med lysstolpene langs veien til 10erne siden tidligere bytte av armatur. I beretningsåret har det ikke vært utført arbeider på fellesanlegg. Det har imidlertid vært trukket nye varmekabler i alle nedløpene mot vest i forbindelse med at det ble installert nye nedløp fra terrassene.

Garasjene: Windsor Norge har service på portene to ganger per år. Vi har en port igjen av de gamle garasjeportene (8A) og styret setter av midler i hvert budsjett for en eventuell utskiftning.

Vi har gjentatte ganger hatt forskjellige problemer med garasjeportene. Dette gjelder portene i 8A, 10D og 10E. Vi kan ikke være fornøyet med garasjeporter som ikke lar seg åpne eller blir stående åpne over tid. Utrykninger ved portstans er forholdsvis kostbare. Samme gjelder investeringer i eventuell utskifting av teknisk utstyr. Styret har overvåket situasjonen og vil vurdere eventuelle større utskiftninger dersom situasjonen forverrer seg.

Garasjene feies om våren – 1 gang per år – som del av vaktmesteravtalen med 1Hjelpende Hånd.



Styret har fylt inn asfalt i huller og fordypninger i garasjeggulvene der det har vært behov.

Heisene: Heisen i 10C har stått i kjelleren noen dager rundt nyttår 2024. Feilen – en treghet i en låsmekanisme - ble rettet tidlig januar 2025. Det ble også registrert ett tilfelle av heisstopp i juni i 10C, men dette synes å bero på overbelastning.

Vi ble informert at batteriene for nødkjøring må byttes, samt at sjaktbelysningen i 8B må skiftes.

Lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll av ekstern kontrollinstans ble utført av Heiskontrollen AS i mars 2023. Neste kontroll gjennomføres i 2025.

Otis har utført to ordinære serviceoppdrag iht. abonnementskontrakt i løpet av året..

Inngangsdører og dørpumper: Det har i enkelte bygg vært gjentatt problemer med inngangsdører og dørpumper. Fuktighet og temperatursvingninger har problemer mht. automatisk lukking av dørene.

Styret har lenge ønsket å skifte ut inngangsdørene til metalledører som er fuktstabile og lettere, men tiltaket har blitt prioritert ned pga. problemer med vannlekkasjer. Vaktmester har tatt oppgaven med justeringer og tilsyn.

Uteområder – Opprydding, stell av trær og beplantning: Sameiet engasjerte arborist for å evaluere status av større trær på eiendommen. Treet mellom 10D og 10E ble fjernet etter anbefaling og avtale med arboristen. Et antall trær ble beskåret .

I tillegg ble et stort antall mindre trær og busker beskåret eller fjernet i forbindelse med høstdugnaden og på beboerinitiativ.

Styret mener sameiet må gjøre en innsats for å ivareta våre verdier og stadig oppgradere fellesarealene. Vi ønsker at GTB skal være et hyggelig sted å bo, og et attraktivt sameie å flytte til. I den forbindelse har det på frivillig basis vært ryddet opp rundt 8 A og 8. Busker og trær som har stått i veien for utsikten fra enkelte terrasser har blitt fjernet.

Vanninntrengninger: Året ble preget av flere tilfeller av vanninntrengning i uteboder mot vest og i flere leiligheter. I juni og juli rapporterte beboere i 10 D om vanninntrengning i rom på inngangssiden. If forsikring forkastet saken basert på vår innmelding av skaden med beskrivelse og foto. If hevder vannet må ha kommet fra utsiden, f.eks. via takrennen. Problemet har dukket opp i større og mindre grad ved styrtregn. Vi hadde befaring Selvaag Prosjekt og deres konklusjon er at vannet må ha kommet gjennom taket og ned langs ytterveggen innside og utside. Vi vil innhente mer informasjon i forbindelse med at takene skal skiftes, og gjenoppta saken med forsikringsselskapet.

Over lengre tid har det innvendige nedløpet i bodene for terrassevannet vært et vedvarende problem i enkelte seksjoner. For eksempel, rør som løsner eller forskyves har forårsaket lekkasjer. Disse problemene vil løses igjennom de avsluttende arbeidene i membranprosjektet.

Varmtvannsberederne: Etter svikt berederanlegget i 10C ble de to varmtvannsberederne forholdsvis omgående erstattet med nye. Vår rørleggerforbindelse fremhevet at installasjonene nå var eldre enn forventet teknisk levetid. Sameiet innhentet priser på ytterligere fem sett. Sameiet forhandlet senere priser med en annen leverandør som ga en betydelig kvantumsrabatt på disse. Samtlige varmtvannsberedere er derfor skiftet ut i 2024.



Ventilasjon: Styret har lagt til rette for at de seksjonseiere som ønsker, kan få sjekket sine anlegg av firmaet. Ventifiks, som styret har god erfaring med, kontakter selv seksjonseierne med årlig løpeseddel.

Seksjonseierens vedlikehold av Villavent-anlegget i leiligheten er viktig for at den balanserte ventilasjonen skal fungere optimalt. Dette innebærer vask av metallfiltre og utskifting av filterkassetter.

Vedlikehold – Innvendig: Styret erkjenner at linoleumsbelegget i oppgangene flere steder trenger fornyelse. Enkelte steder er også rekkverket i oppgangen modent for vedlikehold. Oppgavene har igjen blitt nedprioritert til fordel for kritiske vedlikehold.

Vedlikehold – Utvendig: Sameiets bygninger har nå et relativt omfattende behov for utvendig vedlikehold. Rekkverkene på terrassene på inngangsfasadene viser betydelig slitasje og terrasserekkverkene sementplater flasser. Malearbeidet på vinduene på gavlene (utført 2014) viser slitasje. Vedlikeholdsarbeid har blitt nedprioritert og skjøvet ut i tid på grunn av kostnadene i forbindelse med lekkasjer og utskifting av membraner m.m. Styret har fortløpende vurdert prioriteringer av fasadevedlikehold opp mot mer presserende vedlikeholdsoppgaver med større skadepotensiale.

4.3 Større vedlikeholdsprosjekter

Vedlikeholdsplanen for sameiet: Planen ble presentert for årsmøtet 2024. Styret opprettholder, oppdaterer og utvikler fortløpende sameiets vedlikeholdsplan for tre faser i perioden 2024 til 2038 basert på erfaringer og innrapporterte behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Vedlikeholdsprosjekt – Utskifting av membraner, rekkverk og nedløp: Som følge av lekkasjer i 10C ble membranene toppleilighetene erstattet. Lekkasjen medførte dessuten følgekostnader for sameiet. Ekrogn Tak og Membran AS innsisert av senhøsten 2023 membranene i gjenværende bygg. Det ble konstatert at membranmaterialet hadde passert forventet teknisk levetid og flere potensielt kritiske brudd i membranene.

Våren 2024 inngikk styret en avtale med Selvaag Prosjekt for innhenting og evaluering av tilbud for utskifting av membraner på de ti gjenværende terrassene. Det ble også bestemt at nedløpene skulle dimensjoneres opp for å kunne håndtere store nedbørmengder, samt at nye varmekabler skulle trekkes i nedløpene.

Arbeidene ble gjennomført innen den avtalte fristen 17. desember 2024, men på grunn av lave temperaturer oppstod enkelte problemer med tetting av nedløpene og lekkasjer langs disse. Dette medførte belastninger for enkelte seksjonseiere/beboere. Garantiarbeidene vil bli gjennomført innen 1. juni 2025.

Vedlikeholdsprosjekt – Utskifting av tak: Som følge av lekkasjer i 10D (og mindre lekkasje fra yttertak til råloft i 8B), perioder med store Brannmengder og faren for bortfall av forsikringsdekning som følge av elde, ble fokuset satt på tilstanden til våre tak. Styret besluttet derfor i annet halvår 2024 å prioritere utskifting av tak, og planla for et slik prosjekt med Selvaag Prosjekt AS i 2025 etter avslutning av membranprosjektet.



5. RESEKSJONERING AV GARASJER

Årsmøtet 2019 vedtok et forslag fra styret om å reseksjonere garasje plassene. Bakgrunnen er at iht. den nye loven om sameierseksjoner av 2018 er såkalt eksklusiv bruksrett til fellesareal som blant annet parkeringsplasser, bare en midlertidig rettighet. Med reseksjonering /tinglysning vil seksjonseierne få eierskap til sine definerte plasser.

En seksjonseier har hatt innvendinger mot vedtaket og har innklaget hele veien til Statsforvalteren, som 11. september 2024 opprettholder kommunens avslag. Det har også vært trenering av saken av Betongmast Boligbygg. Saken kan ikke lenger kan overprøves. Det innebærer at reseksjonering av garasjen er endelig vedtatt, og at kommunen går videre med tinglysning av reseksjoneringen. Reseksjoneringen innebærer således at del av arealet i garasjene legges til seksjon nr. 1-6, 8, 10-19, 21-43 og 45-66. Resterende del av kjelleretasjen forblir fellesareal. Saken er fremdeles under behandling i Oslo kommune.

Kostnaden knyttet til reseksjonerings-/tinglysningsprosessen for parkeringsplassene dekkes av sameiet. Arbeidet for sameiet har vært utført av Brækhus Advokater.

6. RESEKSJONERING AV LOFT

Ifølge eierseksjonsloven av 2018 er også råloftene i bygningene del av sameiets fellesareal. Fire av sameiets loftsarealer er over flere tiår gitt bruksrettighet som del av seksjonen under. Det har skjedd etter søknad til sameiet og iht. regler fastlagt i sameiets vedtekter. Styret fikk i 2019 årsmøtets tilslutning til å reseksjonere disse arealene slik at de blir en eiermessig del av seksjonen under, som for øvrig har eksklusiv adgang til dette loftet.

En seksjonseier har hatt innvendinger mot vedtaket og har innklaget hele veien til Statsforvalteren, som 16. september 2024 opprettholder kommunens avslag av 22.12.2022; klagen har ikke ført frem. Reseksjoneringen er tinglyst og saken er avsluttet fra Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Arbeidet for sameiet har vært utført av Brækhus Advokater.

Fremtidig reseksjonering av råloft: På årsmøtet i mai 2022 la styret frem forslag til bestemmelser for eventuell reseksjonering av de gjenværende åtte råloftene. Mens tidligere bruksrettigheter til råloft er gitt seksjonseiere vederlagsfritt, ønsker styret at de ved fremtidige søknader skal selges til søkerne. Årsmøtet vedtok styrets forslag til prinsipper med en endring. Prinsippene innebærer at etter en overgangsperiode vil sameiet fastsette en pris på loftsarealet (ca. 25 kvm) som tar utgangspunkt i hva som er markedsmessig riktig på overdragelsestidspunktet. I 2022 ble prisen anslått til ca. kr 10.000 per kvm., mao. ca. kr 250.000. Inntektene fra denne omsetningen skal øremerkes oppgradering av fellesarealene. Overgangsperioden ble på årsmøtet 2023 utvidet til 1. juni 2025.

Frem til 1. juni 2025 vil søknader om reseksjonering av råloft skje uten vederlag, uavhengig av om loftet innredes eller ikke. Fellesutgiftene vil likevel øke for den seksjonen som får eierrettighet til loftet med et stipulert bruksareal på ca. 25 kvm.

Det har ikke vært mottatt søknader i perioden.

7. REGNSKAP FOR 2024



Regnskapet er gitt under forutsetning av fortsatt drift.

Regnskapstallene for 2024 påvirkes sterkt av to forhold, (1) behovet for å skape større inntekter for å dekke løpende kostnader, og (2) den tunge satsningen på vedlikehold og rehabilitering.

Driftsinntektene i 2024 ble kr 4.319.436, en økning på 38% mot foregående år, hvorav kapitalinnkallingen utgjorde kr 898.219.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr -5.747.890 ekskl. finansinntekter/-kostnader mot et budsjettert underskudd på kr -949.525 for 2024. Avviket skyldes kostnader knyttet til membranprosjektet og nye varmtvannsberedere som ikke var budsjetterte. Tilsvarende tall i regnskapet for 2023 var hhv. et driftsresultat på kr -603.840. ekskl. finansinntekter/-kostnader mot et budsjettert underskudd på kr -888.664.

Tilsvarende er totale driftskostnadene for 2024 kr -10.067.326, hvorav Drift og vedlikehold sto for kr. -7.489.688. Membranprosjektet som ble gjennomført av Selvaag Prosjekt AS belastet regnskapet med kr. -6.041.376. Sammenligningsvis var tallene for 2023 hhv. totale driftskostnader på kr-3.744.501 og Drift og vedlikeholdskostnader på totalt kr -1.433.586 i 2023.

Etter finansinntekter er årsresultatet for 2024 kr -5.790.725, sammenliknet med kr -568.419 i 2023.

Vedlikeholdsinnsetningen setter også sine spor på sameiets Balanse. Sameiets samlede omløpsmidler utgjør pr. 31.12.2024 kr 2.629.567, opp fra kr. 1.884.988 i 2023. Sameiets langsiktige gjeld er pr. 31.12.2024 kr 4.991.536, opp fra kr 0 ett år tidligere.

Kortsiktig gjeld ved årsskiftet utgjør totalt kr 1.779.396, opp fra kr 235.629 i 2023. Av dette er forhåndsbetalte fellesutgifter kr 216.173 mot kr 179.186 31.12.2023. Leverandørgjelden utgjør kr -1.552.947, opp fra kr 56.443 ett år tidligere.

Sameiets langsiktige gjeld er ved årsskiftet kr-4.991.536 etter opptak av lån i Svenska Handelsbanken AB på kr 5.000.000 i oktober 2024. Lånets rente er 6,85% og løpetiden 30 år.

Sameiet har en negativ egenkapital pr. 31.12.2024 på kr -4.141.365 mot en positiv egenkapital på kr 1.649.359 for 2023, en forverring på 5.790.724 kroner. For øvrig vises til regnskapet med noter.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets økonomiske stilling.

Styret har gjennomført økning i fellesutgiftene med 18,7% (6% og 12%) for 2024, samt en kapitalinnkalling lik tre måneders felleskostnader. Styrets policy har tidligere vært at fellesutgiftene skal økes moderat hvert år for å bygge opp kapital til vedlikehold av bygningsmassen. Med bakgrunn i beretningsårets store kostnader knyttet utskiftning av beredere, terrassemembraner og utvidede nedløp, og på grunn av skadepotensialet som ligger i takenes tilstand, mener styret det også er nødvendig å få fortgang på utskiftning av tak, takstein og undertak.



Styret har i 2025 benyttet fullmakten fra årsmøtet i 2024 til å gjøre ytterligere låneopptak for å få gjennomført tiltakene før løpetiden på forsikringspolisen går ut. Årsmøtet uttrykket samtidig ønske om å bli forelagt alternative finansieringsordninger for å redusere lånekostnadene i sameiet. Styret har arbeidet med dette, og fremlegger alternative finansieringsformer i egen sak for årsmøtet.

8. BUDSJETT FOR 2025

Sammen med forretnings- og regnskapsfører har styret satt opp budsjett for 2025. Som det fremgår av styrets årsberetning, ønsker styret fortsatt fortgang i større vedlikeholdsprosjekter.

Styret har fulgt kostnadsutviklingen nøye. Sammen med vår forvalter, OBOS Eiendomsforvaltning, har vi budsjettere basert på forventede kostnadsøkninger (ref. konsumprisindeksen), særlig med tanke på økninger i kommunale avgifter, samt hva våre vedlikeholdsprosjekter vil kreve. Det budsjetteres derfor med et låneopptak for å dekke utskifting av takene og et årsunderskudd på omkring 17,5 million kroner for 2025. Ved utgangen av 2025 budsjetteres det med en negativ egenkapital på 21,6 millioner kroner, eller om lag 3.100 kroner pr m2 bygningsmasse.

Kommunale avgifter for 2024 beløp seg til kr -650.585, opp 22 % fra kr 532.357 i 2023. Budsjettet for kommunale avgifter i 2025 er anslått til kr -735.604, opp 13 % på 2024 (og 70% på 2022).

Forsikringspremien for 2025 forventes økt med 21% i 2025. Styret vil jobbe mot forsikringssselskapet for å redusere premien etter at vedlikeholdsprosjektene er gjennomført i 2025.

Gråkammen, 5. mai 2025

Erik Hjort
Styreleder

Arve Framstad
Styremedlem

Pål Trost-Nielsen
Styremedlem

Lars C. Botten
Styremedlem

Henning Sahlgaard
Styremedlem

/s/

STYRET

/s/

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UIHLD-F03BJ-NFCIH-V4007-2IDHX-UJZA1



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 19:05:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UIHLD-F03BJ-NFCIH-V4007-2IDHX-UFZA1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 912 432, KUNDENR. 4016

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 345 884	3 064 400	3 356 000	4 730 000
Ladeinntekter EL-bil		66 415	65 460	60 000	60 000
Kapitalinnkalling/andre inntekter	3	907 137	10 800	6 000	1 168 684
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 319 436	3 140 660	3 422 000	5 958 684
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-36 250
Styreonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 554	-21 648	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-108 749	-96 325	-103 880	-109 000
Konsulenthonorar	7	-199 506	-56 661	-60 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-7 489 688	-1 433 586	-1 645 000	-19 200 000
Forsikringer		-283 807	-240 386	-286 723	-344 000
Kommunale avgifter	9	-650 585	-532 357	-663 436	-735 604
Energi/fyring		-327 904	-356 575	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 795	-305 225	-320 486	-333 000
Andre driftskostnader	10	-505 588	-530 589	-708 000	-735 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 067 326	-3 744 501	-4 371 525	-22 456 854
DRIFTSRESULTAT		-5 747 890	-603 840	-949 525	-16 498 170
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 940	35 422	11 000	11 000
Finanskostnader	12	-72 775	0	0	-1 030 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 835	35 422	11 000	-1 019 000
ÅRSRESULTAT		-5 790 725	-568 419	-938 525	-17 517 170
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-568 419		
Udekket tap		-5 790 725	0		





GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 912 432, KUNDENR. 4016

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 211	0
Forskuddsbetalte kostnader		383 450	366 706
Andre kortsiktige fordringer	13	8 328	11 712
Driftskonto OBOS-banken		196 433	1 506 570
Sparekonto OBOS-banken		2 020 145	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 629 567	1 884 988
SUM EIENDELER		2 629 567	1 884 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 649 359
Udekket tap	14	-4 141 365	0
SUM EGENKAPITAL		-4 141 365	1 649 359
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 991 536	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 991 536	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		216 173	179 186
Leverandørgjeld		1 552 947	56 443
Påløpte renter		10 276	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 779 396	235 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 629 567	1 884 988
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Erik Hjort

Arve Framstad

Pål Trost-Nielsen

Lars Christian Botten

Henning Sahlgaard



**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 304 069
Felleskostnader tilleggsareal	41 815
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 345 884

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse, flyttegebyr	7 318
Dugnadsgebyr	1 600
Kapitalinnkalling	898 219
SUM ANDRE INNTEKTER	907 137

NOTE: 4**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5



STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag, for kr 7 800, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 554.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Brækhus Advokatfirma AS	-15 835
Juridisk bistand, Alfanor 24019 AS	-66 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 484
Plan- og Bygningsetaten	-18 830
Selvaag Prosjekt AS	-78 357
SUM KONSULENTHONORAR	-199 506

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-6 041 376
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 041 376
Drift/vedlikehold bygninger	-199 370
Drift/vedlikehold VVS	-800 593
Drift/vedlikehold elektro	-30 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-257 210
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 340
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 200
Kostnader dugnader	-7 086
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 489 688

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-371 453
Feieavgift	-16 320
Renovasjonsavgift	-262 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 585

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Container	-4 063
Annet driftsmateriale	-1 728
Lyspærer og sikringer	-2 916
Vaktmestertjenester	-137 398
Renhold ved firmaer	-216 588
Snørydding	-102 306
Andre driftskostnader	-2 644
Trykksaker	-7 613
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 800





Andre kontorkostnader	-12 321
Kontingenter	-4 300





Bank- og kortgebyr	-2 760
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-505 588

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	29 790
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	151
SUM FINANSINNTEKTER	29 940

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-72 775
SUM FINANSKOSTNADER	-72 775

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekt Q4 2024-fakturert i 2025 (ifm.eierskifte)	8 328
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 328

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	5 000 000
Nedbetalt i år	-8 464
	4 991 536
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	4 991 536





Verification

Transaction 09222115557543688464

Document

Årsregnskap 2024

Main document

7 pages

Initiated on 2025-04-08 10:23:10 CEST (+0200) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

Finalised on 2025-04-09 14:20:36 CEST (+0200)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

karen.mellbye@obos.no

Signatories

Erik Hjort (EH)

erik.hjort@cervusconsult.no



The name returned by Norwegian BankID was "Erik Hjort"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-08-14 15:13:40 CEST (+0200)

Signed 2025-04-09 10:40:57 CEST (+0200)

Arve Framstad (AF)

arve@affram.no



The name returned by Norwegian BankID was "ARVE FRAMSTAD"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-08-25 12:47:41 CEST (+0200)

Signed 2025-04-09 14:20:36 CEST (+0200)

Pål Trost-Nielsen (PT)

p.trostnielsen@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Pål Trost-Nielsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-01-08 08:43:33 CET (+0100)

Signed 2025-04-08 10:31:06 CEST (+0200)

Lars Christian Botten (LCB)

l.c.botten@jus.uio.no



The name returned by Norwegian BankID was "Lars Christian Botten"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2025-02-17 14:45:05 CET (+0100)

Signed 2025-04-09 08:23:27 CEST (+0200)

Henning Sahlgaard (HS)

henning@polyflor.no



The name returned by Norwegian BankID was "HENNING SAHLGAARD"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-10-22 11:54:46 CEST (+0200)

Signed 2025-04-08 11:35:02 CEST (+0200)





Verification

Transaction 09222115557543688464

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025

Navneseddel og Fullmakt

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED SAMEIERMØTET

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./leil.nr.:

På sameiermøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i

sameiet

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet den/..... – 20..., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2025