



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 699 324  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 066 378	1 131 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 066 378</b>	<b>1 131 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 406	118 503
Annen driftskostnad		3 057 521	1 088 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 164 927</b>	<b>1 206 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-98 549</b>	<b>-75 214</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 321	1 276
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 321</b>	<b>1 276</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 321</b>	<b>1 276</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-94 228	-73 938
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		70 313	78 015
Sum fordringer		70 348	78 015
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 200	637 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 200	637 577
Sum omløpsmidler		634 548	715 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 548</b>	<b>715 593</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		541 619	635 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>541 619</b>	<b>635 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>541 619</b>	<b>635 846</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 405	12 219
Skyldige offentlige avgifter			2 817
Annen kortsiktig gjeld		67 525	64 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>92 929</b>	<b>79 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 929</b>	<b>79 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 548</b>	<b>715 593</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360003

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 978 699 324  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 978 699 324  
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 066 378	1 131 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 066 378</b>	<b>1 131 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 406	118 503
Annen driftskostnad		3 057 521	1 088 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 164 927</b>	<b>1 206 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-98 549</b>	<b>-75 214</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 321	1 276
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 321</b>	<b>1 276</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 321</b>	<b>1 276</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-94 228	-73 938
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>



Organisasjonsnr: 978 699 324  
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		70 313	78 015
Sum fordringer		70 348	78 015
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 200	637 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 200	637 577
Sum omløpsmidler		634 548	715 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 548</b>	<b>715 593</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		541 619	635 846
Sum opptjent egenkapital		541 619	635 846



Sum egenkapital	541 619	635 846
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	25 405	12 219
Skyldige offentlige avgifter		2 817
Annen kortsiktig gjeld	67 525	64 710
Sum kortsiktig gjeld	92 929	79 746
Sum gjeld	92 929	79 746
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>634 548</b>	<b>715 593</b>



Organisasjonsnr: 978 699 324  
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

1256 Grefsenåsen Terrasse Boligsam.





## **Til seksjonseierne i Grefsenåsen Terrasse Boligsam.**

**Velkommen til årsmøte, 15.mars 2023 kl. 19:30 i Folkets Hus, Myrerveien 4.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Grefsenåsen Terrasse Boligsam. det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Grefsenåsen Terrasse Boligsam.  
avholdes 15. Mars 2023 kl. 19:30 i Folkets Hus, Myrerveien 4.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vaktmestertjeneste/øvrige innleide eksterne tjenester.  
Forslagstiller: Tone og Pål Wiik-Vøien, Tina og Kent Østby
- B) Sjøpøllrom  
Forslagstiller: Tone og Pål Wiik-Vøien, Tina og Kent Østby
- C) Vedtektsendring  
Forslagstiller: Tone og Pål Wiik-Vøien, Tina og Kent Østby
- D) Trepleie store trær samt bedret utsikt for beboere  
Forslagstiller: Styret
- E) Reseksjonering parkeringsplasser og boder i kjeller til blokk 10 a) og 10 b) –  
Forslagstiller: Styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 28.februar, 2023  
Styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

Åse Torheim    Anders Mathisen    Bodil Tollaksen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Etter det ordinære årsmøtet 29. mars 2022 trakk styreleder og ett varamedlem seg fra styret.

Siden ekstraordinært årsmøte 20. april 2022, har sameiets tillitvalgte vært:

### Styret

Leder for ett år	Åse Torheim	Lachmannsvei 12 B
Styremedlem	Anders Mathisen	Lachmannsvei 12 A
Styremedlem	Bodil Tollaksen	Lachmannsvei 10 A
Varamedlem	Lars Jørgen Aas	Lachmannsvei 10 B
Varamedlem	Torbjørn Mehli	Lachmannsvei 10 A

### Valgkomiteen

Ellen Schlicting  
Halvor Valstad  
Torill Riise Aas

### Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter i perioden etter ekstraordinært årsmøte 20. april 2022 til 15. mars 2023.

Arbeidet i det nye styret har vært preget av godt samarbeid. Styret har jobbet med en rekke saker for på best mulig måte å ivareta styrets forpliktelser og sameiets /seksjonseierne interesser. Det har kommet noen innspill fra seksjonseiere i perioden, alle er besvart etter en grundig vurdering.

Styret har brukt felles e-post for kommunikasjon med seksjonseierne for bedre å kunne dokumentere kommunikasjon for ettertiden. Inngåtte avtaler er nå lagret digitalt.

Styret har utvidet bruken av Vibbo som kommunikasjonsplattform med og mellom seksjonseierne.

Styret har blant annet jobbet med følgende oppgaver:

- Ferdigstilt samarbeidet med Protan med legging av ny takmembran.
- Inngått avtale med ny vaktmester. Arbeidsoppgaver og beregnet tid ble utarbeidet i samarbeid med den forrige vaktmesteren.
- Innhentet anbud fra ulike aktører for å få en tilstandsrapport av bygningsmassen og utarbeide en langtidsplan med prioriteringer og antatte kostnader. OBOS ble valg som leverandør. Utkastet til rapport viste seg å ikke møte våre forventinger/behov og ble heller ikke levert i tide. Samarbeidet ble derfor avsluttet.
- Seksjonering av parkeringsplasser og boder. Forslag vil bli presentert på årsmøtet.
- Prinsipper for trepleie av store trær på eiendommen som er vernet i Oslo Kommunes reguleringsplan. Forslag vil presentert på årsmøtet.
- Utrede og forberedt innstallasjon av vannmåler i sameiet.



- Montert opplegg med tidsur for lading av el-sykler.
- Revurdert leverandører for snømåking, renhold og matter (i vinterhalvåret).
- Ferdig installert automatiske dører i oppgangen fra garasjen til 10 B.
- Gitt ut informasjonsskriv og brukerveiledning for ventilasjonsanleggene.
- Innhentet tilbud på varmepumper og utarbeidet retningslinjer for godkjenning og installasjon.
- Inngått ny rammeavtale med Kjelsås elektro.
- Påbegynt arbeid med rullerende HMS plan.
- Oppdatert praktisk informasjonsskriv til nyinflyttede - distribuert til alle via Vibbo.
- Publisert månedlige informasjonsskriv.
- Avholdt vår- og høstdugnad med stort fremmøte og flott innsats fra seksjonseierne. I tillegg ble det avholdt en dugnad for å rydde buskas etter at linjerydding ble utført i skråningen mot Lachmanns vei.
- Planlagt og gjennomført 25 års jubileumsfest med god oppslutning og gode bidrag fra arrangementskomitéen.

#### Fremtidige planer:

Grefsenåsen Terrasse Boligsameie er et modent sameie på 25 år. Dette medfører at bygningsmassen og sameiet vil ha behov for økt arbeid med vedlikehold, rehabilitering og energieffektivisering i årene som kommer. Dette vil kreve mer av styret og gi økte kostnader for seksjonseierene.

Dugnadsinnsats er en viktig del av et trivelig naboskap og styret takker alle som har bidratt med dugnadsinnsats.

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no) eller e-mail [Grefsenasenterrasse@styrerommet.no](mailto:Grefsenasenterrasse@styrerommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

Sameiet består av 26 seksjoner.

Grefsenåsen Terrasse Boligsam. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978699324, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

75            206

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

Grefsenåsen Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling fra eierne ifm. takprosjekt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak takprosjekt..

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 541 619,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 355 000,- til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenåsen Terrasse Boligsam..

### Lån

Grefsenåsen Terrasse Boligsam. har ingen lån.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.04.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorføring

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenåsen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller 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. Betyggende 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Prøve/Dokumentnr: 615518-1/BS-WW-ACCYZ-LO-HE-PRIF-TILB11



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører 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.
- evaluerer vi om de brukte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 16. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 61543-UB5YWA-MCCZ-L05HF-F88F4-TL13U

Uavhengig revisors beretning - Grefsenåsen Terrasse Boligsameie 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited



## GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 142 443	1 110 388	1 116 000	1 317 000
Ladeinntekter EL-bil		40 969	11 522	0	33 250
Antenneanlegg		9 774	9 443	9 500	9 500
Andre inntekter	3	1 873 192	399	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 066 378</b>	<b>1 131 752</b>	<b>1 125 500</b>	<b>1 359 750</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-70 655	-83 048	-97 000	-6 000
Styrehonorar	5	-36 751	-35 455	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 811	-5 925	-6 000	-6 000
Regnskapsførerhonorar		-75 958	-73 815	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-2 979	-4 692	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 247 476	-392 457	-253 000	-355 000
Forsikringer		-101 048	-95 308	-100 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-251 750	-239 999	-251 000	-305 000
Energi/fyring		-108 492	-84 211	-65 000	-95 000
TV- anlegg/bredbånd		-98 346	-88 755	-92 000	-102 000
Andre driftskostnader	10	-165 662	-103 300	-116 000	-199 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 164 927</b>	<b>-1 206 966</b>	<b>-1 097 000</b>	<b>-1 305 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-98 549</b>	<b>-75 214</b>	<b>28 500</b>	<b>54 750</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 321	1 276	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 321</b>	<b>1 276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-94 228</b>	<b>-73 938</b>	<b>28 500</b>	<b>54 750</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-94 228	-73 938		

**GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256**



11

Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	93
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		28 227	23 026
Andre kortsiktige fordringer		0	1 268
Energiavregning	12	42 086	53 628
Driftskonto OBOS-banken		138 912	115 245
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	769
Sparekonto OBOS-banken		425 288	521 564
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>634 548</b>	<b>715 593</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>634 548</b>	<b>715 593</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		541 619	635 846
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>541 619</b>	<b>635 846</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 560	46 784
Leverandørgjeld		25 405	12 219
Skyldige offentlige avgifter		0	2 817
Påløpte kostnader		15 965	0
Annen kortsiktig gjeld		0	17 926
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>92 929</b>	<b>79 746</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 548</b>	<b>715 593</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28. 02..2023

Styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Åse Torheim

Anders Mathisen

Bodil Tollaksen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 141 843
Strøm elbil	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 142 443</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling jubileumsfest	6 900
Kapitalinnkreving	776 520
Kapitalinnkreving nr 2	1 089 772
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 873 192</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepengar	-43 071
Feriepengar	-17 434
Tilbakeføring av avsatte påløpte feriepengar 2020	3 124
Arbeidsgiveravgift	-13 274
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-70 655</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-



pensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 36 751.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 811.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 979
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 979</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takrehabilitering-Protan entreprenør	-1 856 428
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 856 428</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-69 152
Drift/vedlikehold elektro	-74 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 465
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 061
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 950
Kostnader dugnader	-2 108
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 247 476</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-181 804
Renovasjonsavgift	-69 946
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-251 750</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 502
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Verktøy og redskaper	-480
Vaktmestertjenester	-16 875
Renhold ved firmaer	-51 795
Snørydding	-36 825
Andre fremmede tjenester	-23 459
Trykksaker	-2 846
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-466
Porto	-480



Kontingenter	-1 890
Gaver	-3 479
Bank- og kortgebyr	-2 590
Velferdskostnader	-10 358
Konstaterte tap	-1 268
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 662</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 724
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>4 321</b>

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNEKTER****KOSTNADER**

Gass	39 440
Diverse	2 646
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>42 086</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>42 086</b>
----------------------------	---------------

Blir avregnet hver enkelt året etter.

**INNKOMNE FORSLAG****SAK A** Vaktmestertjeneste/øvrige innleide eksterne tjenester.

Forslagstiller: Tone og Pål Wiik-Vøien, Tina og Kent Østby

Etter at Odd Nagel sa opp sin stilling som vaktmester la styret i sameiet ut en forespørsel på Vibbo vedrørende om noen i sameiet var interessert i å betjene stillingen som vaktmester. To av sameierne, Kent Østby og Pål Wiik-Wøien ( P & K Service) sa seg interessert i dette, og ga styret et tilbud som omfattet flere tjenester i tillegg til vaktmestertjenesten, deriblant snørydding, gressklipping/stell av busker, og trappevask. Ut ifra regnskapstallene for 2021 ville dette spart sameiet for ca. kr. 63.000,- pr. år. . Beklageligvis ble tilbudssummen oppført ex.mva, men var ment ink.mva. Styret hadde derfor i utgangspunktet feil kostnad å benytte ved vurdering,

Tilbyderene ble ikke kontaktet av styret for eventuelle klarlegginger, men Kent Østby fikk i mail av 4. juli 2022 følgende svar på tilbudet

Kent Østby fikk i mail av 4. juli 2022 følgende svar på tilbudet:

*Styret ønsker ut i fra en totalvurdering av sameiets interesser ikke å inngå avtale med P & K Service. Styret ønsker å fullføre prosessen med å ansette ny vaktmester/ finne en oppdragsansvarlig for vaktmestertjenestene.*

Ingen av elementene i totalvurderingen ble meddelt. Ved en fyldigere tilbakemelding kunne feilen vedrørende mva. vært klarlagt. Styret er for øvrig i møte i februar 23 informert om at tilbudssummen for tjenestene på totalt kr. 220.000,- var inklusive mva

For øvrig skal det bemerkes at det i styrets beskrivelse av hva vaktmestertjenesten skal omfatte er nevnt måking og strøing av gangtraseene. Med dagens vaktmestertjeneste på 2 timer hver tirsdag har dette i vinter vist seg å ikke fungere, og styret har derfor henvendt seg til sameierne for å få disse til å forstå måking og strøing av gangtraseer. Punktet om måking og strøing av gangveiene er også fjernet fra den informasjonen styret har lagt ut på Vibbo i ettertid, Ut i fra dette kreves det at styret redegjør overfor årsmøtet for hvilke totalvurdering som er gjort.

P & K Service ønsker fortsatt å tilby sameiet å utføre tjenestene som er beskrevet i tidligere tilbud. Opprinnelig tilbud vedlegges derfor som en del av denne henvendelsen. Det understrekes at sum ex. mva blir 176.000,-

Bilag: Styrets henvendelse til sameierne, P & K sitt tilbud, Styrets svar i mail.

**Forslag til vedtak:** Styret foretar en gjennomgang av eksterne tjenester for å se om disse kan utføres på annen måte med økonomiske besparelser for sameiet. Konklusjon og vurderinger meddeles sameierne.

**Styrets redegjørelse:**

Vår vaktmester sa opp sin stilling på forsommeren 2022, og styret hadde behov for å ansette en ny. Stillingen ble utlyst internt på Vibbo 8. juni. Like etter dette tok Pål Wiik-Wøien kontakt med styreleder for å meddele at han, sammen med Kent Østby ønsket å tilby vaktmestertjeneste, samt snømåking, hagestell og trappevask gjennom virksomheten P&K Service (PKS). Styreleder bekreftet at deres tilbud ville bli behandlet, sammen med eventuelle andre søknader på vaktmesterjobben.

Styret behandlet tilbudet fra PKS med en totalsum på 220 000 kr ekskl MVA. (275 000 kr inkl MVA) på sitt styremøte 28. juni. Vaktmesterjobben var kun utlyst internt, og det var ikke kommet inn andre søkere.

Totaltilbudet fra PKS var omtrent som summen av de eksisterende avtalene, samt vaktmesteravtalen.

Styreleder meddelte PKS etter styremøtet 28. juni at styret ut fra en totalvurdering av sameiets interesser ikke ønsket å inngå en avtale med PKS. Styret ønsket å fullføre prosessen med å ansette ny vaktmester/finne en oppdragsansvarlig for vaktmestertjenestene. Punktet med strøing og måking av gangtraseene ble av praktiske årsaker tatt ut ved den eksterne utlysingen.

Styret var godt fornøyd med eksisterende ordning, der driftsoppgavene i sameiet var fordelt på ulike tjenesteleverandører for vaktmesteroppgaver, hagestell, snøbrøyting og trappevask. Dette reflekterer de tilbudsgivere som finnes i dette markedet. Styret kan derfor raskt få tak i en alternativ leverandør dersom dette skulle være ønskelig. Styret inngikk en avtale med BT vaktmestertjenester senere på sommeren, i tråd med den eksisterende ordning.

Styret ønsket ikke å gå inn på en ordning hvor to av sameierne gjennom PKS har en kommersiell driftsavtale med sameiet, fordi dette lett kan skape interessekonflikter og redusert handlingsrom. Dessuten mente styret at det var lite hensiktsmessig at de ulike driftsoppgaver ble administrert under samme kontrakt. Tilbudet fra PKS forutsatte at alle tjenestene måtte kjøpes under ett, samt at PKS hadde behov for arealer for å lagre utstyr og maskiner på sameiets eiendom, fortrinnsvis i garasjen. Sameiet har ikke tilgang på slikt areal. Det forutsetter at areal kan frikjøpes fra en av sameierne, hvilket ville føre til ytterligere økte kostnader ved tjenesten fra PKS.

Styrets beslutning om dette er nå fremmet som en sak som skal behandles av sameiets årsmøte. I den anledning ba styret om et oppklaringsmøte med Pål og Kent 21. februar 2023 for å diskutere sakens fakta og begrunne styrets totalvurdering. I dette møtet ble de hovedbegrunnelser som er nevnt ovenfor fremført. Tilbyderne sa i møtet at tilbudets totalbeløp var 220 000 kr *inkludert* MVA. Styret lovte å gå gjennom tilbudet på nytt og komme tilbake.

Den nye gjennomgangen av tilbudet viste at styrets tolkning var riktig, og at totalsummen var 275 000 kr inkl MVA. Etter dette har tilbyderne revidert totalsummen til kr 176 000 ekskl MVA ( kr 220 000 inkl MVA).

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret mener at sameiet er godt tjent med de driftstjenester som allerede er avtalt, og vurderer løpende om disse kan forbedres. Styret mener videre at sameiet ikke bør gå inn på ordninger hvor enkelte sameiere har kommersielle avtaler med sameiet.

**SAK B Sjøppelrom**

Forslagstiller: Tone og Pål Wiik-Vøien, Tina og Kent Østby

Kent Østby innhentet i 2021 komplett informasjon for etablering av nedgravd søppelanlegg for sameiet. Informasjonen inneholdt: Pristilbud - Lokalisering - Mailkorrespondanse med Oslo kommune

Det ble foretatt befaring med den type bil som benyttes ved tømning av denne typen søppelcontainere. Videre ble kommunen kontaktet vedrørende nødvendige tillatelser. Grunnet arbeidene med utbedring av takene, ble behandling av dette utsatt. Et søppelanlegg vil medføre følgende fordeler:

Forskjønnelse/modernisering av uteområde:

- Hindre rotter
- Hindre lukt
- Slippe vasking av søppelkasser

Forslaget om slikt søppelanlegg bes derfor behandlet på årsmøtet i mars. Tidligere fremlagt dokumentasjon vedlegges. Etter ny kontakt med leverandører av anlegg er det opplyst at kostnadene fra tilbudet ble gift og til d.d. er økt med ca 25%

Bilag: Innhentet dokumentasjon vedrørende søppelanlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar å etablere nedsenket søppelbehandlingsanlegg

**Styret redegjørelse:**

I tilbudet fra 2021 om etablering av anlegget står det at dette medfører en investering på 374 tusen kroner. Alternativt kan anlegget leies som medfører et innskudd på 77 tusen kroner for leie i 10 år, og i tillegg en årlig leiepris på 41 tusen kroner. I tillegg kommer eventuelt en service og vaskeavtale.

Når det gjelder renovasjonsgebyret til Oslo kommune ville det i 2021 for en nedgravd løsning være 74 tusen kroner (eller 98 tusen kroner for en større beholder) mot 69 tusen kroner for de 4 avfallsdunkene sameiet hadde. Styret besluttet i 2022 å redusere antall avfallsdunker fra 4 til 3 og videre fra 3 til 2 i 2023, noe som halverer sameiets kostnader til renovasjon med dagens løsning.

I oppdatert informasjon fra forslagsstillerne er det informert at kostnadene i dag med etablering av nedgravd søppelanlegg vil være om lag 25 prosent høyere enn når tilbudet ble innhentet i 2021.

I sum vil forslaget om nedsenket søppelanlegg øke sameiets kostnader med renovasjon betydelig. Styrets vurdering er at dagens løsning med renovasjon fungerer tilfredsstillende.



Det forventes å komme flere større vedlikeholdsbehov fremover som styret vurderer bør prioriteres foran en oppgradering av søppelanlegget.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret anbefaler å videreføre dagens løsning for søppelanlegget.

**SAK C Vedtektsendring**

Forslagstiller: Tone og Pål Wiik-Vøien, Tina og Kent Østby

I årsmøtet i 2022 ble det behandlet endring i vedtektene vedrørende styresammensetning. Forslaget da gikk på å endre stemmerettighetene fra tre til fire medlemmer, og en vara. Vi har sett nærmere på denne situasjonen, og mener at samtlige fem medlemmer av styret bør ha stemmerett. Samtidig bør det innarbeides at styret er vedtaksført når minst tre medlemmer av styret er til stede ved behandling av saker.

Bakgrunnen for forslaget er at styrets vedtak vil være basert på flere stemmer/meninger, og gi en bredere forankring

**Forslag til vedtak:**

Det gjøres endringer i sameiets vedtekter, slik at samtlige 5 medlemmer av styret får stemmerett i saker som behandles av styret. For at styret skal være vedtaksført må minst 3 medlemmer være til stede

**Styrets redegjørelse**

Styret har praktisert at varamedlemmene stiller på alle styremøtene. Hvis en av de faste styremedlemmene har meldt forfall har varamedlemmet med lengst fartstid i styret hatt stemmerett. I denne arbeidsperioden har det ikke vært behov for avstemming i styret. For alle vedtak som er fattet har vi diskutert oss frem til en enstemmighet. Styrets vurdering er at dagens vedtekter og beslutningsprosess i styret fungerer tilfredsstillende og vi anbefaler å videreføre dagens vedtekter uendret.

**Styrets forslag til vedtak:**

Dagens vedtekter videreføres uendret.

**SAK D:** Trepleie store trær samt bedret utsikt for beboere.

Forslagstiller: Styret.

**Saksinformasjon:**

Styret fikk i juni 2022 en henvendelse fra en seksjonseier som ønsket å fjerne grener fra trærne for å bedre utsikten. Styret hadde en generell diskusjon om trærne på eiendommen. Styret ønsker en faglig, skånsom og sikker trepleie av de store trærne på eiendommen basert på faglig vurdering. Eventuell trepleie skal utføres av profesjonelle aktører som også sikrer at HMS- hensyn blir ivaretatt.

Styret har innhentet råd/tilbud fra Hageform vedrørende behov for trepleie og beskjæring av de store trærne foran på eiendommen. De fleste trærne foran (10 av 12) er store trær, (definert som over 90 cm omkrets en meter opp på stammen), og er dermed vernet i reguleringsplanen som gjelder for området. Trær skaper trivsel og bidrar til bedre luft ved å samle opp svevestøv fra trafikken, reduserer trafikkstøy og skaper skygge som er en fordel på varme soldager. Trær er også viktig for å håndtere overvann og forhindre lokale oversvømmelser.

Sameiet bør følge anbefalingene fra Oslo Kommune om pleie av store trær på sameiets område. Hovedhensikten med trepleien er å sikre at beskjæring ikke ødelegger for trees vekstvilkår. Små trær og busker bør fjernes på dugnader for å sikre at vi ikke får flere store trær og gjengroing av eiendommen. Hageform så ikke noe større behov for trepleie av de store trærne på sameiets eiendom, men anbefalte at vi fjernet grantrærne i det nordøstre hjørnet av eiendommen noe som styret også anbefaler.

Styret anbefaler å ikke åpne for beskjæring av store trær på eiendommen for å gi enkelte beboere friere utsikt. Styret ønsker at all trepleie/beskjæring av store trær skal gjennomføres av profesjonelle aktører for å sikre en faglig, skånsom og sikker trepleie/beskjæring. Styret anbefaler av Hageform eller tilsvarende aktører engasjeres for å fjerne grantrær i sameiets nordre del mot Lachmanns vei 14.

**Styrets forslag til vedtak:**

Beskjæring av trær for å bedre utsikt tillates ikke. Eventuell trepleie skal utføres av profesjonelle aktører. Hageform engasjeres for å felle grantrær i nordre del av eiendommen, mot Lachmannsvei 14.

**SAK E** Reseksjonering parkeringsplasser og boder i kjeller til blokk 10 a) og 10 b)

Forslagstiller: Styret.

**Saksinformasjon:**

Eierseksjonsloven §25 som kom i 2017 sier følgende:

*I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.*

Parkeringsplassene og bodene i kjeller i 10a) og 10b) er ikke seksjonert på de ulike seksjonene, men tilhører fellesarealene i sameiet. De enkelte seksjonseierne har en bruksrett



på parkeringsplasser og boder i fellesarealene. De seksjonene som fikk bruksrett til ekstra parkeringsplass på slutten av 90- tallet betalte sameiet en kompensasjon for denne bruksretten på 60-70 tusen kroner.

Salgsprospekt ved salg av leiligheter i sameiet tar forbehold om at parkeringsplass/bod ikke er seksjonert. En reseksjonering av parkeringsplass/bod slik at de er registrert på de respektive seksjonene vil fjerne usikkerheten rundt hva som skjer når perioden på 30 år løper ut.

Reseksjonering skjer gjennom en fellessøknad som styret kan signere på vegne av sameierne til Oslo kommune som behandler søknaden og formaliserer registreringen med Kartverket. Det vil være saksbehandlingskostnader forbundet med en slik søknad. Oslo kommune kan utøve skjønn rundt hvilket satser gjelder for søknad. Styret anslår at kostnadsrammen for å få behandlet en slik søknad vil være 10-25 tusen kroner.

### **Forslag til vedtak:**

Parkeringsplasser og boder i kjeller til blokk 10a) og 10b) reseksjoneres på de seksjonene som per i dag har bruksretten til parkeringsplassene/bodene. Reseksjonering vil skje uten kompensasjon til sameiet fra beboerne med bruksrett i dag. Sameiet vil bære kostnadene forbundet med reseksjoneringen som en del av ordinære driftskostnader i sameiet. I forbindelse med reseksjonering vil det legges opp til en fornyet oppmåling og markering av parkeringsplassene for å sikre like stor markering av parkeringsplassene innen hver betongseksjon.

### **VALG**

Valgkomitéen fremmer følgende innstilling til nytt styre:

På valg:

- Styreleder for 2 år: Torbjørn Mehli
- Styremedlem for 1 år : Åse Torheim
- Varamedlem for 2 år: Bodil Tollaksen

Ikke på valg:

- Styremedlem (1 år igjen): Anders Mathisen
- Varamedlem (1 år igjen): Lars Jørgen Aas

**Bilag til SAK A følger på de neste sidene**



Styret har vedtatt at vi skal forsøke å ansette en vaktmester i redusert stilling fra 1. august 2022 til å utføre følgende oppgaver:

- Tilsyn av avfallsrommet og spyling ved behov.Regjøring av søppelkassene ved behov.
- Spyling av utvendig trapp ned til garasjen ved behov.
- Rydding av gangveiene, fjerne kongler og løv etter behov.
- Tilsyn av sentralstøvsugeren og tømning ved behov.
- Skifte lyspærer når det er nødvendig.
- Vanning av hekken mellom 10 B og 12 A ved behov.
- Vinteren: Måke og strø gangtrassene.
- Advent: Sette opp lysene i hekken ved gjesteparkeringen og på gjerdet mot Lachmannsvei.

**Før vi utlyser stillingen eksternt, ønsker vi å sjekke om det er noen i sameiet som kan tenke seg å bli ansatt i stillingen, eller om dere kjenner noen som kan være interessert.**

**Arbeidet er estimert til 2 timer pr. uke og bør primært utføres på tirsdager da søppelkassene blir tømt denne dagen.**

Send en e-mail til styret, [grefsenasenterrasse@styrerrommet.no](mailto:grefsenasenterrasse@styrerrommet.no), ta eventuelt kontakt med styremedlemmer eller ring styreleder på tlf 92016043 innen 24. juni om dette er av interesse.

Vennlig hilsen

Styret



Til styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie.

P&K Service AS (under stiftelse), ved Pål Wiik Wøien og Kent Østby, ønsker å tilby følgende tjenester til Grefsenåsen Terrasse Boligsameie.

Vaktmestertjenester, som annonsert på Vibbo	kr. 75.000, -
Snømåking	kr. 30.000, -
Hageskjøtsel, inkl. klipping av gress og hekker	kr. 90.000, -
Trappevask i alle 4 oppganger – 2 gang pr. måned eller etter behov	kr. 25.000, -
TOTALSUM EKS MVA	kr. 220.000, -

*Vi tilbyr en hel «pakke» og en avtale vil kun inngås om alle tjenester tilfaller P&K Service AS.*

P&K Service AS vil gå til innkjøp av maskiner for å utføre oppdragene som tilbys. Vi er avhengige av å lagre disse maskinene på eiendommen, foretrukket i garasjen.

Vi håper tilbudet er av interesse og tildeles vi kontrakten, vil oppgavene bli utført på en profesjonell og fagmessig måte.

Vennlig Hilsen

Oslo 6/1-2022

P&K Service AS

-----  
Pål Wiik-Wøien

Daglig Leder

-----  
Kent Østby

Styreleder



**Kent Østby**

---

**Fra:** Grefsenåsen Terrasse Boligsam. <grefsenasenterrasse@styrerrommet.no>  
**Sendt:** mandag 4. juli 2022 12:33  
**Til:** Kent Østby  
**Emne:** RE: Vaktmester etc-

Hei Kent,

Vi takker for din henvendelse og tilbud om vaktmestertjenester etc i sameiet. Styret har behandlet tilbudet og fattet følgende vedtak:

Vedtak

Styret ønsker ut i fra en totalvurdering av sameiets interesser ikke å inngå avtale med P&K Service. Styret ønsker å fullføre prosessen med å ansette ny vaktmester/finne en oppdragsansvarlig for vaktmestertjenestene.

Med vennlig hilsen  
Styret

---

**Fra:** "Kent Østby" <kent@kroproduksjon.no>  
**Sent:** 12.06.2022 15:20  
**Til:** Grefsenåsen Terrasse Boligsam. <grefsenasenterrasse@styrerrommet.no>  
**Emne:** Vaktmester etc-

Hei, se vedlagte angående vaktmesterstilling etc.

Vennlig Hilsen

Kent Østby

Daglig Leder

Tlf: +47 930 85 866

Email: kent@kroproduksjon.no



1256 Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



## Skjema for rutinemessig interkontroll – Lachmanns vei 10 og 12

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet-/seksjons-nr.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Målsettingen med interkontroll er å aktivt følge opp – og eventuelt avdekke – forhold som kan sette personer, verdier eller miljø i fare. Dette skjemaet skal innhentes fra alle beboerenheter hvert år og arkiveres i sameiets interkontrollmappe som dokumentasjon på at egenkontrollen er gjennomført. Eventuelle forhold som ikke er funnet i orden skal rettes opp.

Forhold som skal sjekkes	JA	NEI	Kommentar
<b>ELEKTRISKE ANLEGG</b>			
Oppbevares det ting i sikringsskapet som ikke har noe der å gjøre?			
Er sikringselementene unormalt varme? (I så fall kontakt elektriker)			
Trekker du ut støpselet i forbruksapparater etter bruk? (Kaffemaskiner, brødrister ol.)			
Passer du på at panelovner ikke er tildekket?			
Hender det at du glemmer å slå av komfyr?			
Er det alltid noen til stede når vaskemaskin, Oppvaskmaskin eller tørketrommel brukes?			
Lar du utstyr (mobiltelefon, PC, batterilader ol.) stå til lading over natten?			
Har du registrert noe unormalt ved det Elektriske anlegget i boenhet etter siste egenmelding?			
<b>BRANNVERN / GASSANLEGG</b>			
Har du flere røykvarslere i din leilighet?			
Har du nylig kontrollert dine røykvarslere? (Skiftet batteri og testet)			
Har du nylig kontrollert slukkeutstyret i din leilighet (husbrannslange, pulverapparat ol.)			
<b>Forhold som skal sjekkes</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>	<b>Kommentar</b>
<b>For pulverapparat:</b>			
- Står manometeret på grønt?			
- Er splinten på plass?			
- Vend apparatet opp/ned, dunk på det slik At pulveret ikke klumper seg			
Er stengeventilen til din gasspeis lett tilgjengelig?			
Oppbevarer du gassflaske til grill på din terrasse?			
I så fall: er ventilen koplet fra gassflasken når grillen ikke er i bruk?			
Oppbevarer du gassflasker i garasje/bod i garasje? Propan skal IKKE oppbevares i garasje.			
Har du kontrollert gassrørene i din terrassebod for lekkasje (spør en i styret)			
<b>Forhold som skal sjekkes</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>	<b>Kommentar</b>



Oppbevarer du brennbar væske i boenheten eller en av bodene dine?			
Er du kjent med branninstruks i tilfelle brann eller gasslekkasje?			
Er du kjent med rømningsveier og møteplasser i tilfelle evakuering?			
Kan du åpne dører til rømningsveier uten bruk av nøkkel?			
I tilfelle brann; trenger du assistanse for å rømme?			
<b>VÅTROM / VENTILASJON</b>			
Vet du hvor boenhetens vannkran er – og kan du betjene den?			
Stenger du hovedkranen i leiligheten ved lengre tids fravær			
Har du mistanke om vannlekkasje? (fra kraner, slanger til vaskemaskin ol.)			
Stenger du kraner til vannforbrukende utstyr Når det ikke er i bruk?			
Kontrollerer du filteret i kjøkkenventilatoren jevnlig – og rengjør denne ved behov?			
<b>AVFALLSHÅNDTERING / OMGIVELSER</b>			
Kildesorterer du avfall (papiravfall / matavfall / plastavfall) slik det er angitt i avfallsboden?			
Vet du hvordan du kvitter deg med Spesialavfall som ikke skal i våre søppeldunker? (glass, metall, farlig avfall og spesialavfall)			
Plukker du opp søppel du finner på våre fellesområder?			
Har du registrert – eller vært plaget av – skadedyr i din boenhet eller fellesområdene?			
Legger du ut «fuglemat» slik at rotter eller andre skadedyr kan få tak i det?			
<b>ANNET</b>			
Er det andre forhold vedr. internkontroll du Vil rapportere til styret kan du noterer det her.			



**OBOS**  
OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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