



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 411 404	15 060 432
Sum inntekter		15 411 404	15 060 432
Kostnader			
Lønnskostnad		1 816 900	1 736 618
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 791	23 318
Annen driftskostnad		12 920 018	11 898 780
Sum kostnader		14 763 709	13 658 716
Driftsresultat		647 695	1 401 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		305 259	120 479
Sum finansinntekter		305 259	120 479
Annen finanskostnad			659
Sum finanskostnader		0	659
Netto finans		305 259	119 820
Ordinært resultat før skattekostnad		952 954	1 521 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		952 954	1 521 537
Årsresultat		952 954	1 521 537
Totalresultat		952 954	1 521 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		952 954	1 521 537
Sum overføringer og disponeringer		952 954	1 521 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 772	33 563
Sum varige driftsmidler		6 772	33 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 772	33 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 732	166 545
Andre fordringer		1 398 332	1 346 721
Sum fordringer		1 415 064	1 513 266
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 394 862	20 051 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 394 862	20 051 853
Sum omløpsmidler		23 809 927	21 565 119
SUM EIENDELER		23 816 698	21 598 682

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 927 636	19 974 681
Sum opptjent egenkapital		20 927 636	19 974 681
Sum egenkapital		20 927 636	19 974 681
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 454 712	1 251 638
Skyldige offentlige avgifter		82 047	57 635
Annen kortsiktig gjeld		352 304	314 728
Sum kortsiktig gjeld		2 889 063	1 624 001
Sum gjeld		2 889 063	1 624 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 816 698	21 598 682



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388881

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 411 404	15 060 432
Sum inntekter		15 411 404	15 060 432
Kostnader			
Lønnskostnad		1 816 900	1 736 618
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 791	23 318
Annen driftskostnad		12 920 018	11 898 780
Sum kostnader		14 763 709	13 658 716
Driftsresultat		647 695	1 401 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		305 259	120 479
Sum finansinntekter		305 259	120 479
Annen finanskostnad			659
Sum finanskostnader		0	659
Netto finans		305 259	119 820
Ordinært resultat før skattekostnad		952 954	1 521 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		952 954	1 521 537
Årsresultat		952 954	1 521 537
Totalresultat		952 954	1 521 537
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		952 954	1 521 537
Sum overføringer og disponeringer		952 954	1 521 537



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		6 772	33 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 772	33 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 732	166 545
Andre fordringer		1 398 332	1 346 721
Sum fordringer		1 415 064	1 513 266
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 394 862	20 051 853
Sum omløpsmidler		23 809 927	21 565 119
SUM EIENDELER		23 816 698	21 598 682
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 927 636	19 974 681
Sum opptjent egenkapital	20 927 636	19 974 681
Sum egenkapital	20 927 636	19 974 681
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 454 712	1 251 638
Skyldige offentlige avgifter	82 047	57 635
Annen kortsiktig gjeld	352 304	314 728
Sum kortsiktig gjeld	2 889 063	1 624 001
Sum gjeld	2 889 063	1 624 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 816 698	21 598 682



Organisasjonsnr: 982 991 803
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

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

Sameiet Grønlandshagen

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2023

Selskapsnummer: 5862





Velkommen til årsmøte i Sameiet Grønlandshagen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5862>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grønlandshagen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Simen Lien og Amela Koluder er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5862 Årsrapport med revisjonsberetning klar.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 460 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 460 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen tar imot forslag til kandidater til neste års valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrin Sundvall

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Breen
- Ole Simen Lien

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amela Koluder
- Diana Krogsund

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kåre Rognsaa

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:



- Dag Ove Rognmo
- Rune Hultgreen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen Grønlandshagen.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Det ble avholdt suppleringsvalg i november i forbindelse med Hans Christian Løkens bortgang og etter at styremedlem Kåre Ivar Gauksrud og varamedlemmene Anders Jakobsen og Andrea Tobiassen trakk seg fra vervene sine. Siden ekstraordinært årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Nestleder	Karen Margrete Breen	Olav Aukrusts Vei 45 B
Styremedlem	Knut Løken	Strandalleen 8 B
Styremedlem	Dag Ove Rognmo	Mausetvegen 12 A
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Varamedlem	Amela Koluder	Smalgangen 19
Varamedlem	Nazilla Sidiqi	Smalgangen 3

Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
Bjørn Segrov	Prestegata 16

Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305 kvm.

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

SEKSJONS-TYPE	ANTALL EIERSEKSJONER	KONSTITUERT SAMEIEBRØK	TINGLYST AREAL	ANMERKNINGER
Bolig	298 93,1 %	19 593 m ² BRA 69,67 %	19 593 BRA 47,63 %	Fordelt over 2.-6. etasje. 1 1-roms, 158 2-roms, 137 3-roms, 2 4-rom
Næring	19 5,9 %	3 256 m ² BRA 11,58 %	3 744 BTA 9,10 %	1. etasje + 2. etasje v/utspring trapp
Næring barnehage	1 0,3 %	219 m ² BRA 0,78 %	252 BTA 0,61 %	2. etasje
Næring P-hus	1 0,3 %	5 053 m ² BRA 17,97 %	17 223 BTA 41,87 %	1. etasje, K1, K2. Konstituert sameiebrøk basert på innbyrdes totale byggekostnader og iht. forsikringsselskapets verdivurdering
Sameie-seksjon	1 0,3 %	- (inngår ikke i sameiebrøk)	323 BTA 0,79 %	Eies av Sameiet og er å anse som fellesareal.
Totalt	320	28 121 BRA	41 135	

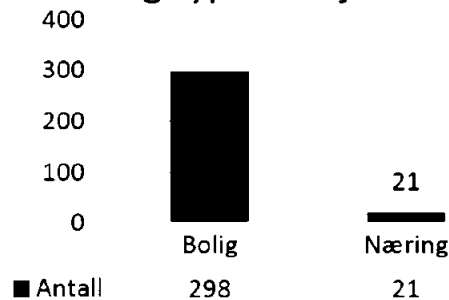


Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene.

Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.

Fordeling type seksjoner



Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utleie av boligseksjoner

Totalt 151 leiligheter av 298 er registrert utleid pr d.d.

Organisasjon og bemanning

Abdelfettah Zaim er fast ansatt som driftsleder fra 01.11.2020. Zaim er ansatt i 50 % stilling i Sameiet Grønlandshagen og 50 % stilling i Sameiet Grønlandstunet.

Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker i Grønlandshagen og vaktmester

Hussam Mhajer er ansatt i 50 % stilling i Sameiet Grønlandshagen og 50 % stilling i Sameiet Grønlandstunet.

Driftsorganisasjonen samarbeider tett med Sameiet Grønlandstunet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89770746.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 11 styremøter og behandlet 118 styresaker. Styreleder har jevnlig kommunikasjon og møter med styreleder i Sameiet Grønlandstunet. I tillegg er det arbeidsgrupper som fungerer på tvers av sameiene.

Økonomi

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk. 2022 ble avsluttet med et overskudd på ca. 952.954 kroner.

Den største driftskostnaden i 2022 var vakthold med 1.933.613, men der er det fortsatt uavklarte beløp etter uenighet om regulering og noe feilfakturerings. Det er forventet at den endelige kostnaden vil ligge ca. 300 tusen lavere enn dette.

Setningene i sameiets bygningsmasse ble utredet av Multiconsult i 2020 og forhold rundt dette er fortsatt under oppfølging. Totalt ble det i 2022 brukt 199.580 kroner på oppfølging av setninger. Dette er kostnader til utredning av pågående setningsskader og kontroll av målepunkter i nederste kjellerplan.

I 2022 er det også brukt 403.125 kroner til utredning av nye energiltak. Dette er et prosjekt med Entro, som skal utrede mulige energiltak, besparelser, tekniske anlegg og alternative energikilder som solceller og liknende. Ved fullført prosjekt, skal 50-75% av kostnaden dekkes av Enova. Støtten avhenger av hvilke tiltak som iverksettes, der 50% dekkes ut fra godkjent rapport.

Ellers er det brukt 646.528 kroner på oppgradering av Gårdsrom 2, hvorav Bydel Gamle Oslo har dekket 198.000 kroner. Det er skiftet lysarmaturer i to oppganger til kostnad 79.219 kroner og en ventilasjonsvifte til 108.750 kroner.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 21 millioner. Vi er dermed fortsatt godt rustet til å håndtere utskiftings- og vedlikeholdsoppgavene som er planlagt fremover.

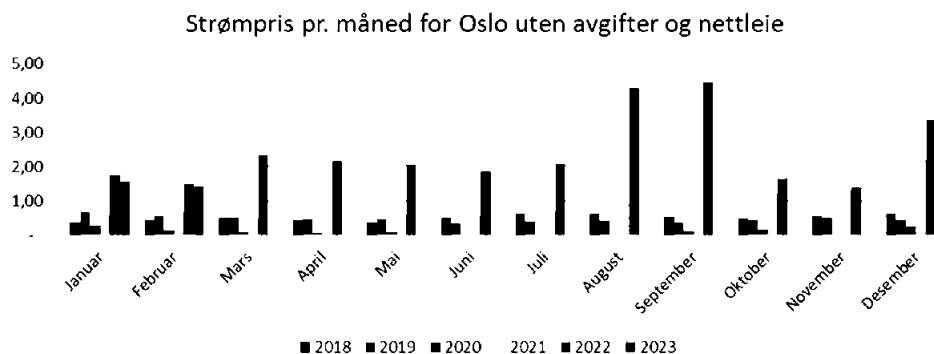
Energiavregningen for 2022

Energiavregningen består av to komponenter; strøm som fordeles etter individuelle målere og brøkfordelt fjernvarme.

Generelt om energi og priser i 2022

Energiprisene var enda høyere i 2022 enn i 2021, med en gjennomsnittlig årspris på 1,94 kr/kWh uten nettleie og avgifter.

Den dyreste timen i 2022 var 30.08.2022 mellom klokken 1900 og 2000, da strømmen kostet 7,82 kr/kWh uten avgifter, tilsvarende ca.10,2 kr/kWh med nettleie og avgifter. Pristoppen i desember 2021 på 1,77 kr/kWh uten avgifter og nettleie, som i forrige årsrapport ble omtalt som ekstrem, blekner i forhold.



Figur 1 : Strømpriser med mva, men uten nettleie og andre avgifter

De høye strømprisene har fulgt oss gjennom 2022 på grunn av mangel på gass, krig i Ukraina og feil og vedlikehold på flere kraftverk. På toppen av eksisterende energiunderskudd og flere nye utenlandskabler, kan vi ikke regne med at energiprisene skal falle tilbake til gamle nivåer med det første, men de har moderert seg noe fra toppen i fjor sommer.

Styret følger utviklingen i energiprisene løpende og vurderer fremover om det blir nødvendig å øke eller mulig å senke a konto innbetalingene i andre halvår 2023.

Fordeling og avregning av strøm

Strømmen som nå fordeles går over en felles måler som i 2022 hadde et totalt forbruk på 813.360 kWh, mot 982.241 kWh i 2021, 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 2.729 kWh i 2022 (ned fra 3.042 kWh i 2021). Forventet forbruk av strøm faktureres gjennom året, men endrede vaner hos den enkelte kan fort føre til relativt store avregninger.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 1.329.060 kroner for strøm i 2022, mens kostnaden var 1.258.876 kroner. Samlet får boligene dermed tilbake 70.184 kroner.

Fordeling av strøm til boligseksjonene har blitt fordelt fra sameiet mange år, men er nå under utfasing. Det er beregnet at prosjektet med overgang til individuelle AMS-målere er slutført før sommeren. Overgangen til individuell måling har særlig betydning for utgifter til nettleie og samlet må boligene i sameiet regne med en årlig merkostnad på i overkant av



2000 kroner pr. år etter omleggingen. På den annen side vil man få bedre oversikt over eget forbruk og mulighet for å pålegge eventuell leietaker å tegne eget strøm-abonnement.

Som tidligere meddelt bestemte myndighetene at alle strømmålere skulle skiftes til automatisk avleste målere (AMS) innen utgangen av 2018. Sameiene har vært i dialog med myndighetene om å få fortsette dagens ordning med fellesavlesing, da denne er gunstigere for beboerne. Spørsmålet har blitt anket så langt det er mulig og avslaget er nå endelig.

Fordeling og avregning av oppvarming

All varme til oppvarming og varmtvann fordeles etter brøk. Dette gjelder både for bolig, næring og parkering.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 4.137.018 kroner til fjernvarme i 2022, mens forbruket endte på 4.847.267 kroner for 2.937.088 kWh. Samlet må sameierne dermed etterbetale 830.683 kroner. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 967,89 kroner pr. måned i 2022, mot 857,46 kroner pr. måned i 2021.

For 2022 er det 48 seksjoner som i sum har betalt for mye og får penger tilbake, mens 279 seksjoner får tilleggsregning. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne optellingen.

Fellesarealer og fellesanlegg

Energi til fellesarealer og fellesanlegg avregnes ikke. Disse kostnadene dekkes gjennom de ordinære felleskostnadene.

Energipriser

Gjennomsnittlig strømpris på Nordpoolspot inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 242,37 øre/kWh i 2022, mot 94,77 øre/kWh i 2021, 12,25 øre/kWh i 2020 og 48,36 øre/kWh i 2019. Vi må regne med at energiprisene holder seg relativt høye i overskuelig fremtid. Heldigvis får sameiet energistøtte på det meste av forbruket og de reelle prisene vi betaler er dermed vesentlig lavere.

Styret følger utviklingen og vil om nødvendig øke a konto innbetalingene i løpet av året.

Prisen på fjernvarme følger strømprisen, men skal ligge litt under.

Oppgradering av gårdsrom 2 (hundegården)

Sameiet fikk i 2021 innvilget kr 198 000 i bomiljøtilskudd fra Oslo kommune til oppgradering av bakgården mellom Sameiet Grønlandshagen og Galleri Oslo. På grunn av koronapandemien ble prosjektet utsatt og Gårdsrom 2 (Hundegården) ble ferdigstillet i juni 2022.

Avfallskomprimatoren for næringsseksjonene

Som en følge av at Oslo kommune sa opp leieavtalen ble avfallskomprimatoren for næringsseksjonene midlertidig flyttet fra Olafiagangen til Tøyenbekken. Næring har søkt om etablering av miljørom i Smalgangen 1 og søknaden ligger til behandling hos Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.



Fellesavtale om leveranse av digital-TV fra Telenor

Det ble inngått fellesavtale om leveranse av digital-TV PLUSS+ med Telenor i mai 2022. Avtalen har 18 måneders bindingstid og gir alle beboere digital-TV og underholdningstjenester som musikk og filmleie.

Drift og vedlikehold I 2022

I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2022. Listen er ikke er ikke uttømmende:

- Utbedring av diverse vannskader
- Utskiftning av taklamper i oppgang 19 og 21
- Utskiftning av rustne rør i P-huset
- Brannsikringstiltak – lukking av avvik
- Utskiftning av EC vifte i P-huset

Fremtidige planer for vedlikehold

Styret har følgende fremtidige planer

- Installasjon av AMS målere
- Service på hovedstrømbrytere
- Energiltak
- Oppgradering av uteområdet
- Oppgradering av heiser
- Fasadevask, Tøyenbekken, Olafiagangen og fasaden mot Galleri Oslo



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 20 920 864.

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.

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 Sameiet Grønlandshagen.

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 økning av felleskostnadene:

Felleskostnader for bolig, næring og parkering økes med 3 %.

A konto oppvarming øker med 29% fra 01.01.2023.

A konto innbetaling for strøm bolig stoppes fra 01.01.2023 da det monteres AMS-målere og alle boligene får egne abonnement på strøm til leiligheten.

TV økes med kr 30 pr mnd pr seksjon fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandshagen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grønlandshagen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1COOB-8UAA5-L8Q22-QCP10-30L15-4ZSW1



SAMEIET GRØNLANDSHAGEN
ORG.NR. 982 991 803, KUNDENR. 5862

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 998 466	14 694 940	14 843 000	14 956 000
Andre inntekter	3	412 938	365 492	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 411 404	15 060 432	15 193 000	15 306 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 356 900	-1 276 618	-1 376 000	-1 384 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-460 000
Avskrivninger	12	-26 791	-23 318	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 707	-10 236	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-362 210	-353 358	-363 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-650 795	-360 993	-300 000	-300 000
Kontingenter		0	-500	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 046 023	-3 049 715	-3 350 000	-3 450 000
Forsikringer		-1 095 780	-1 011 607	-1 133 000	-1 210 000
Kommunale avgifter	9	-2 412 056	-2 403 004	-2 507 000	-2 996 800
Energi/fyring		-1 110 373	-1 034 182	-1 248 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-874 761	-917 532	-960 000	-900 000
Andre driftskostnader	10	-3 355 313	-2 757 653	-2 795 000	-2 824 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 763 709	-13 658 716	-14 504 000	-15 425 300
DRIFTSRESULTAT		647 695	1 401 717	689 000	-119 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	305 259	120 479	0	0
Finanskostnader		0	-659	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		305 259	119 820	0	0
ÅRSRESULTAT		952 954	1 521 537	689 000	-119 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		952 954	1 192 063		
Fra vedlikeholdsfond under egenkapital		0	329 474		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	6 772	33 563
SUM ANLEGGSMIDLER		6 772	33 563
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		81 061	49 947
Kundefordringer	13	16 732	166 545
Forskuddsbetalte kostnader		235 054	0
Andre kortsiktige fordringer	14	249 541	286 052
Energiavregning	16	715 115	866 498
Energiavregning	17	117 560	144 225
Driftskonto OBOS-banken		4 754 821	2 620 917
Driftskonto OBOS-banken II		43 997	38 360
Skattetrekkkonto OBOS-banken		39 804	28 342
Sparekonto OBOS-banken		3 935 714	3 586 286
Sparekonto OBOS-banken II		5 319 044	5 579 736
Innestående i andre banker		8 301 483	8 198 211
SUM OMLØPSMIDLER		23 809 927	21 565 119
SUM EIENDELER		23 816 698	21 598 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		20 927 636	19 974 681
SUM EGENKAPITAL		20 927 636	19 974 681
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		228 214	212 098
Leverandørgjeld		2 454 712	1 251 638
Skyldige offentlige avgifter	15	82 047	57 635
Annen kortsiktig gjeld	18	124 090	102 630
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 889 063	1 624 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 816 698	21 598 682
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.03.2023
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall/s/
Erlend Spilling/s/

Knut Løken/s/
Karen Margrete Breen/s/

Dag Ove Rognmo/s/

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og

kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost bolig	8 126 904
Felleskost parkering	2 096 208
Avsetning vedlikeholdsfond	1 500 444
Felleskost næring	1 441 788
Kabel-tv	1 009 922
Renovasjon	823 200
Forretningslokale	73 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 071 498

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-73 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 998 466

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr utleie/beboere	7 200
Adgangsbrikke/beboere	110
Diverse innbetalinger/beboere og Grønlandstunet	70 792
Gebyr innflytting	10 800
ViaOBOS	72 620
ViaOBOS	20 580
VF Satema/Grønlandstunet mv.	26 285
Skadesak	2 952
ViaOBOS	800
Bomiljøtilskudd/Oslo kommune	198 000
Ventilator/beboere	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	412 938

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-946 599
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Påløpte feriepenger	-124 090
Arbeidsgiveravgift	-215 583
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-4 295
Refusjon sykepenger	-8 952
Bedriftshelsetjeneste	-8 286
Arbeidsklær	-17 517
Andre personalkostnader	-29 579
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 356 900

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 460 000.

I tillegg har styret fått dekket mat til møter og styremiddag for kr 9 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 707.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand/OBOS BBL	-24 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 340
Kartlegging/Entro AS	-403 125
Vurdering av skader/Multiconsult AS	-181 700
Måling/Nerdrums Opmaaling AS	-17 880
SUM KONSULENTHONORAR	-650 795

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-461 556
Drift/vedlikehold VVS	-238 951
Drift/vedlikehold elektro	-482 092
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-854 486
Drift/vedlikehold heisanlegg	-497 488
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 338
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-424 112
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 046 023

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 579 540
Renovasjonsavgift	-832 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 412 056

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

Container	-50 117
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 844
Diverse leiekostnader/leasing	-18 755
Verktøy og redskaper	-3 878
Driftsmateriell	-39 042
Lyspærer og sikringer	-2 838
Vakthold	-1 933 613
Renhold ved firmaer	-896 015
Andre fremmede tjenester	-21 381
Kontor- og datarekvisita	-36 461
Trykksaker	-4 708
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 962
Andre kontorkostnader	-250 061
Telefon/bredbånd	-5 795
Telefon, annet	-7 773
Porto	-4 614
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 455
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-24 699
Kontingenter	-3 150
Gaver	-1 849
Bank- og kortgebyr	-7 248
Velferdskostnader	-4 134
Avsetning tap på fordringer	-2 922
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 355 313

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 030
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 183
Renter bank	103 431
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 062
Kundeutbytte fra Gjensidige	115 553
SUM FINANSINTEKTER	305 259



17

Sameiet Grønlandshagen

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord

Tilgang 2018

64 475

Avskrevet tidligere

-44 809

Avskrevet i år

-12 895

6 771

Grillhytte

Tilgang 2018

52 113

Avskrevet tidligere

-38 216

Avskrevet i år

-13 896

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**6 772****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-26 791****NOTE: 13****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer

18384

Tap på krav

-1 652

SUM KUNDEFORDRINGER**16 732****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer Grønlandstunet

5 746

Pensjonsforpliktelse

243 796

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**249 542****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-39 804

Skyldig arbeidsgiveravgift

-42 243

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-82 047****NOTE: 16****ENERGIÅVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-4 137 018

SUM INNTEKTER**-4 137 018**

**KOSTNADER**

Fjernvarme	4 852 133
SUM KOSTNADER	4 852 133

SUM ENERGIAVREGNING**715 115**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 329 060
SUM INNTEKTER	-1 329 060

KOSTNADER

Strøm	1 446 620
SUM KOSTNADER	1 446 620

SUM ENERGIAVREGNING**117 560**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-124 090
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-124 090



Innstilling fra valgkomiteen til styrevalg på ordinært årsmøte i Sameiet Grønlandshagen april 2023

Etter suppleringsvalg i et ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grønlandshagen i fjor høst har styret denne sammensetningen:

Styreleder: Cathrin Sundvall

Styremedlemmer: Karen Breen, Dag Ove Rognmo (innvalgt i fjor høst), Knut Løken (innvalgt i fjor høst) og Erlend Spilling.

Varamedlemmer Amela Koluder og Nazilla Sidiqi (begge innvalgt i fjor høst).

Cathrin Sundvall, Karen Breen og Dag Ove Rognmo er valgt med funksjonstid frem til årsmøtet i 2023 og er på valg i år. Det samme gjelder begge varamedlemmene. Knut Løken og Erlend Spilling har funksjonstid frem til årsmøtet i 2024 og er ikke på valg i år.

Med unntak av varamedlem Nazilla Sidiqi har alle som er på valg i det sittende styret sagt seg villig til å ta gjenvalg.

INNSTILLING

Valgkomiteen mener det denne gangen er riktig å benytte seg av muligheten de nye vedtektene som ble vedtatt på årsmøtet i fjor åpner for å ha fleksibilitet i antall styremedlemmer, og foreslår å utvide styret til seks medlemmer.

Etter en totalvurdering innstiller valgkomiteen på følgende:

Som styreleder med funksjonstid frem til årsmøtet i 2025 **foreslås Cathrin Sundvall gjenvalgt**. Sundvall er seksjonseier og bosatt i Smalgangen 25.

Som styremedlem **foreslås Karen Breen gjenvalgt** med en funksjonstid frem til årsmøtet i 2025. Breen er seksjonseier og bosatt i Olav Aukrusts vei 45 B, 0785 Oslo.

Som nytt styremedlem etter Dag Ove Rognmo **foreslås Ole Simen Lien valgt med en funksjonstid på to år** frem til årsmøtet i 2025. Lien er seksjonseier og bosatt i Smalgangen 25. Han har i en årrekke arbeidet som flyver i Braathens SAFE, senere i SAS, og er nå pensjonist. Lien har vært styremedlem i flere flygerforeninger opp gjennom årene.

Som nytt styremedlem **foreslås Kåre Rognsaa valgt med en funksjonstid på ett år** frem til årsmøtet i 2024, dette for at vi skal komme i rute med valg av styremedlemmer neste år. Ved at Rognsaa velges for ett år nå vil tre styremedlemmer stå på valg igjen neste år. Rognsaa er seksjonseier og bosatt i Smalgangen 23. Han er ansatt i Gjensidige, der han



arbeider med datasystemer innenfor kundekommunikasjon. På fritiden leder han Oslo Storband.

Gjenstående i styret er **Erlend Spilling** (næringsseksjonene), Elveveien 8 1394 Nesbru og **Knut Løken** (ansatt hos seksjonseier Grønmland Torg Parkering/Linstow), Strandalleen 8B, 1368 Stabekk. Begge har funksjonstid frem til årsmøtet i 2024.

Som **varamedlemmer innstilles Amela Koluder (gjenvalg) og Diana Krogsund (ny)**, begge med funksjonstid på ett år.

Koluder er seksjonseier og bosatt i Pilestredet Park 28, 0176 Oslo. Krogsrud er seksjonseier og bosatt i Smalgangen 7. Hun er ansatt som prosjektkoordinator/porteføljeforvalter i YS-forbundet Negotia og har tidligere sittet i styret i boligselskaper.

VALGKOMITEEN: Bjørn Segrov har varslet at han ikke ønsker gjenvalg i valgkomiteen. Som medlemmer av valgkomiteen frem til neste årsmøte **foreslås Rune Hultgreen og Dag Ove Rognmo, som begge har sagt seg villige.**

Valgkomiteen bør bestå av tre. Vi har forespurgt noen, men de har takket nei, og vi ber derfor om forslag fra årsmøtet til et medlem til her.

Hultgreen er seksjonseier og bosatt i Smalgangen 15. Rognmo er tidligere mangeårig styremedlem og nestleder, og er nå bosatt i Mausestvegen 12A i Brumunddal.

VALGKOMITEENS ARBEID

Vi har hatt omfattende kontakt og samtaler med det sittende styret, de nyvalgte styremedlemmene som kom inn ved det ekstraordinære årsmøtet, de som trakk seg i fjor høst og foreslåtte nye kandidater til valget i år.

Valgkomiteen har fått spørsmål om hva som var bakgrunnen for at et medlem og to av varamedlemmene i styret i fjor høst valgte å trekke seg, noe som gjorde det nødvendig å avholde et ekstraordinært årsmøte med suppleringsvalg.

For oss avtegner det seg et bilde av en del generelle motsetninger, uenighet om prosesser i styret og i noen enkeltsaker. Blant annet gjaldt dette søppelhåndteringen for næringsseksjonene i Hagen og Tunet hvor det fremgår av protokollen at et styremedlem valgte å ta dissens ved behandlingen av saken. Det gjaldt også grunnlaget for at det angivelig skulle være nødvendig med et suppleringsvalg til styret for at et varamedlem skulle kunne rykke opp etter at et styremedlem gikk bort i fjor sommer.

Valgkomiteen tar ikke stilling i enkeltsaker eller til prosess, men konstaterer at resultatet ble at ett styremedlem og begge varamedlemmene til slutt valgte å trekke seg.



Vi ønsker samtidig å formidle at vårt inntrykk er at driften i Sameiet - både når det gjelder teknisk drift og økonomi - hele tiden har vært og fortsatt er svært godt ivaretatt. Så langt valgkomiteen kan bedømme det, har Sameiet etter suppleringsvalget i fjor høst nå et godt fungerende styre. Innstillingen reflekterer dette, samtidig som vi foreslår to nye styremedlemmer og et nytt varamedlem til styret. Alle tre er seksjonseiere og bor i Sameiet.

Fra samtalene vi har hatt med det sittende styret og nye kandidater, har alle vært klare på de ønsker å fortsette samarbeidet med Sameiet Grønlandstunet. Dette har valgkomiteen lagt vekt på å få avklart da det åpenbart vil være fordelaktig for begge sameiene med tanke på at mange av sakene og virksomheten jo er felles på tvers av Smalgangen.

TILBAKEMELDINGER FRA SAMEIERNE

Som et ledd i sitt arbeid ba valgkomiteen 27. januar om forslag på kandidater til styret, varaplassene og valgkomiteen. I tillegg spurte vi om hva som er viktig for oss som eier en seksjon eller som bor i Sameiet og inviterte til innspill og kommentarer.

Responser var ikke så stor som vi skulle ha ønsket oss, men av tilbakemeldingene vi fikk fremgikk det at utfordringene i nærmiljøet og planene om en rekke høyhus i området rundt Smalgangen opptar flere. Det kom bl.a. forslag om at Sameiet sammen med tvillingsameiet Grønlandstunet bør engasjere seg sterkere i slike saker og uttale oss når byggeprosjekter (og andre forslag/prosjekter i nærområdet) kommer på høring.

Betydningen av god informasjon og mer tilgjengelige/forståelige styrereferater ble nevnt. Det samme gjelder at det må være et godt samarbeid de to sameiene imellom. Av tilbakemeldingene fremgår også et ønske om fysiske fremfor digitale årsmøter.

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen
31.mars 2023

Rune Hultgreen

Bjørn Segrov



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.23

Selskapsnummer: 5862 **Selskapsnavn:** Sameiet Grønlandshagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Simen Lien og Amela Koluder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 460 000.

- For
- Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Cathrin Sundvall

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Karin Breen
- Ole Simen Lien

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Amela Koluder
- Diana Krogsund

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Kåre Rognsaa

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Dag Ove Rognmo
- Rune Hultgreen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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