



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 395 966
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14
Forretningsadresse:	v/Obos Eiendomsforvaltning AS Freserveien 1 0195 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:	Frida Torjussen Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 411	2 951 720
Sum inntekter		2 287 411	2 951 720
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 981 524	3 252 938
Sum kostnader		1 981 524	3 252 938
Driftsresultat		305 887	-301 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 601	26 146
Sum finansinntekter		30 601	26 146
Annen finanskostnad		580	319
Sum finanskostnader		580	319
Netto finans		30 021	25 827
Ordinært resultat før skattekostnad		335 908	-275 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		335 908	-275 391
Årsresultat		335 908	-275 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 279	53 908
Andre fordringer		192 948	63 841
Sum fordringer		198 227	117 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 203	669 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 203	669 533
Sum omløpsmidler		699 430	787 282
SUM EIENDELER		699 430	787 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		624 232	288 323
Sum opptjent egenkapital		624 232	288 323
Sum egenkapital		624 232	288 323
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		75 198	498 959
Sum kortsiktig gjeld		75 198	498 959
Sum gjeld		75 198	498 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		699 430	787 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 545160

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 395 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14
Forretningsadresse: c/o David Frew
Gråkamveien 14A
0779 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: Frida Torjussen Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 992 395 966
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 411	2 951 720
Sum inntekter		2 287 411	2 951 720
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 981 524	3 252 938
Sum kostnader		1 981 524	3 252 938
Driftsresultat		305 887	-301 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 601	26 146
Sum finansinntekter		30 601	26 146
Annen finanskostnad		580	319
Sum finanskostnader		580	319
Netto finans		30 021	25 827
Ordinært resultat før skattekostnad		335 908	-275 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		335 908	-275 391
Årsresultat		335 908	-275 391



Organisasjonsnr: 992 395 966
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 279	53 908
Andre fordringer		192 948	63 841
Sum fordringer		198 227	117 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 203	669 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 203	669 533
Sum omløpsmidler		699 430	787 282
SUM EIENDELER		699 430	787 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		624 232	288 323
Sum opptjent egenkapital		624 232	288 323
Sum egenkapital		624 232	288 323
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		75 198	498 959
Sum kortsiktig gjeld		75 198	498 959
Sum gjeld		75 198	498 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		699 430	787 282



Organisasjonsnr: 992 395 966
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

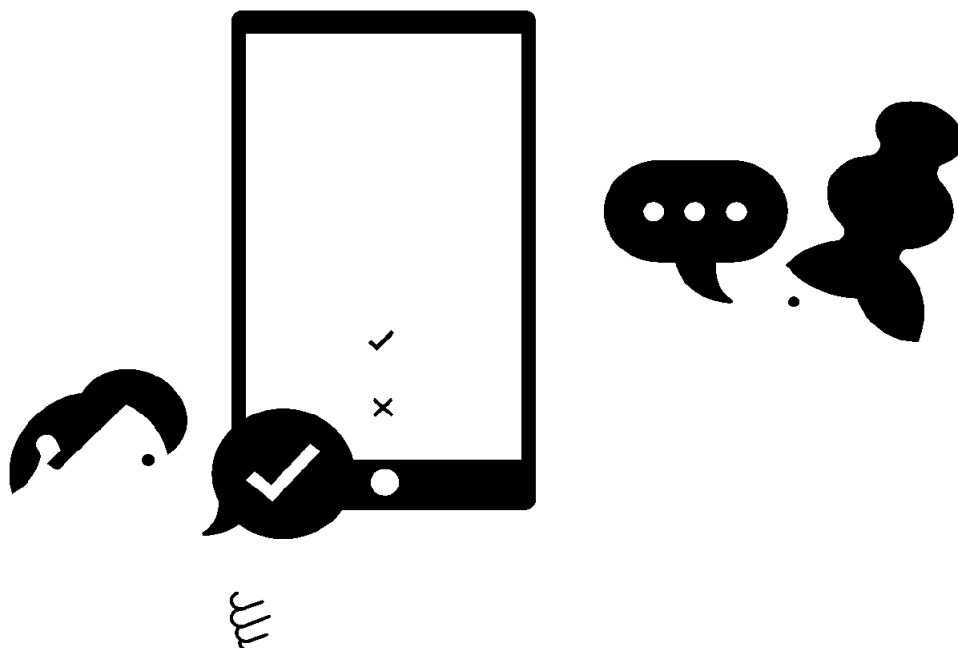
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.



Årsmøte 2023

Sameiet Gråkamveien 14

14. juni 2023

Selskapsnummer: 1868





Velkommen til årsmøte i Sameiet Gråkamveien 14

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

Dato for årsmøtet:

14. juni 2023 kl. 19:00, Heming klubbhus, Hemingbanen, Gulleråsveien 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsregnskap
3. Valg av revisor
4. Styrets årsberetning
5. Vedtekter og husordensregler
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Gråkamveien 14



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder

b. Opptak av navneliste og godkjenning av fullmakter

c. Valg av referent og to sameiere til å skrive under protokollen.

d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak

Velges blant de fremmøtte.

Sak 2

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Regnskapet er revidert av revisor Jan Bruserud. Revisjonsberetning vedlagt.

Styrets innstilling

Regnskapet for 2022 godkjennes. Styret innvilges ansvarsfrihet.

Forslag til vedtak

Regnskapet for 2022 godkjennes. Styret innvilges ansvarsfrihet.

Vedlegg

1. 1868 Sameiet Gråkamveien 14 14.06.2023.pdf

Sak 3

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret har innhentet tilbud på revisjon og anbefaler å bytte til Otterstad Revisjons-kontor AS som etter styrets skjønn har gitt beste tilbud.

Styrets innstilling

Otterstad Revisjonskontor AS velges som revisor for sameiet f.o.m. regnskapsåret 2023.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

Styrets årsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Årsberetningen tas til etterretning og godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Vedtekter og husordensregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til oppdaterte vedtekter (vedlegg 4). Oppdateringene er gjort i tråd med eierseksjonsloven og omfatter:

- o Antall styremedlemmer
- o Krav om budsjettmøtet i høsten er tatt bort
- o Informasjon om ny forretningsfører
- o Sammenheng mellom deltakelse på dugnad og felleskostnader
- o Mindre språklige endringer og presiseringer



Styrets innstilling

Forslaget til oppdaterte vedtekter godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til honorar: Styret skal betales et honorar av NOK 70 000 , effektivt 1. januar 2023.

Styrets innstilling

Styrehonoraret godkjennes med merknader fremkommet i møtet.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret foreslår å redusere antallet styremedlemmer fra seks til fire personer.

David Frew og Ingvar Elgesem går ut av styret etter fullførte valgperioder. Line Coll, Mathias Cook og Per Kristian Lundquist har alle ett år igjen av sine toårsperioder. Nina Einarsen har fullført en toårsperiode.

Det er én ledige plasser i styret, og rollen som styreleder er ubesatt. Det er mulig å fremme kandidater og presentere disse på årsmøtet før avstemming.

Styre foreslår at Nina Einarsen gjenvelges til styret, og at hun velges som styreleder.

Innstilling

Antallet styremedlemmer reduseres til fire, og Nina Einarsen gjenvelges som styremedlem og velges som styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Einarsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem velges på møte



Innkalling til Årsmøte i Sameiet Gråkamveien 14
Årsmøtet avholdes i Heming klubbhus, Hemingbanen, Gulleråsveien 5

Onsdag 14. juni 2023 kl. 19.00-21.00

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Opptak av navneliste og godkjenning av fullmakter
 - c. Valg av referent og to sameiere til å skrive under protokollen.
 - d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden

2. Regnskap for 2022 (vedlegg 1)

Regnskapet er revidert av revisor Jan Bruserud. Revisjonsberetning vedlagt (vedlegg 2).

Styrets forslag til vedtak:

Regnskapet for 2022 godkjennes. Styret innvilges ansvarsfrihet.

3. Valg av revisor

Styret har innhentet tilbud på revisjon og anbefaler å bytte til Otterstad Revisjonskontor AS som etter styrets skjønn har gitt beste tilbud.

Styrets forslag til vedtak:

Otterstad Revisjonskontor AS velges som revisor for sameiet f.o.m. regnskapsåret 2023.

4. Styrets årsberetning (vedlegg 3)

Styrets forslag til vedtak:

Årsberetningen tas til etterretning og godkjennes.

5. Vedtekter og husordensregler

Forslag til oppdaterte vedtekter (vedlegg 4). Oppdateringene er gjort i tråd med eierseksjonsloven og omfatter:

- Antall styremedlemmer
- Krav om budsjettmøtet i høsten er tatt bort
- Informasjon om ny forretningsfører
- Sammenheng mellom deltakelse på dugnad og felleskostnader
- Mindre språklige endringer og presiseringer

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget til oppdaterte vedtekter godkjennes.

6. Fastsettelse av styrehonorar.

Forslag til honorar: Styret skal betales et honorar av NOK 70 000, effektivt 1. januar 2023.



Styrets forslag til vedtak:

Styrehonoraret godkjennes med merknader fremkommet i møtet.

7. Valg av nye styremedlemmer og styreleder

Styret foreslår å redusere antallet styremedlemmer fra seks til fire personer.

David Frew og Ingvar Elgesem går ut av styret etter fullførte valgperioder. Line Coll, Mathias Cook og Per Kristian Lundquist har alle ett år igjen av sine toårsperioder. Nina Einarsen har fullført en toårsperiode.

Det er én ledige plasser i styret, og rollen som styreleder er ubesatt. Det er mulig å fremme kandidater og presentere disse på årsmøtet før avstemming.

Styre foreslår at Nina Einarsen gjenvelges til styret, og at hun velges som styreleder.

Styrets forslag til vedtak:

Antallet styremedlemmer reduseres til fire, og Nina Einarsen gjenvelges som styremedlem og velges som styreleder.

8. Innkommende saker

Punkt 9 d.

9. Informasjonsaker fra styret

- a. Vedlikeholdsplaner
- b. Revidert budsjett, reduksjon av kostnader
- c. Introduksjon av Vibbo som kommunikasjonsplattform i sameiet
- d. Informasjon om hvordan skjeggkreproblematikk vil bli håndtert (innkommende sak)

10. Eventuelt

Det fattes ikke vedtak på saker som kommer opp under evt.

Oslo 14.6.2023

Styret

David Frew /s/

Nina Einarsen /s/

Line Coll /s/

Ingvar Elgesem /s/

Per Kristian Lundquist /s/

Mathias Hurum Cook /s/



Fullmakt til å delta og stemme på årsmøtet i sameiet 2023

Seksjonseier(e):

Gir fullmakt til

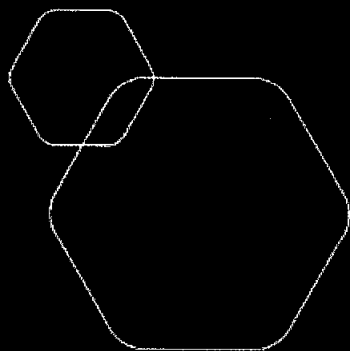
Navn:

Fullmektigen kan stemme på mine/våre vegne over saker listet i innkallingen til årsmøtet i Sameiet Gråkamveien 14, som holdes 14. juni 2023.

Sted:

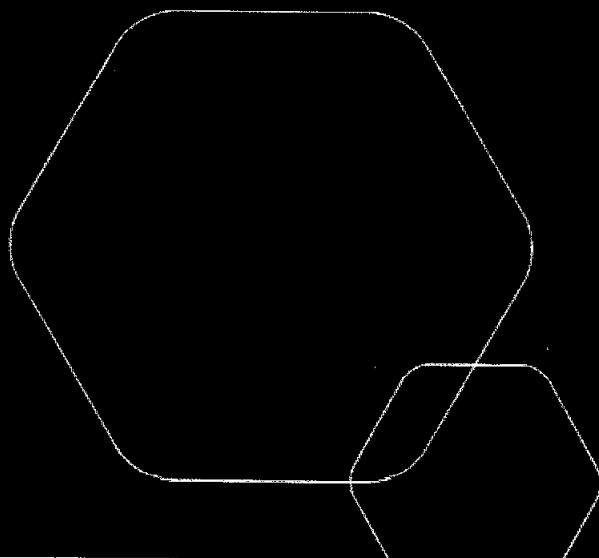
Dato:

Underskrift seksjonseier(e):



Årsregnskap 2022
Sameiet Gråkamveien 14

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 992 395 966

Vedlegg 1



RESULTATREGNSKAP

SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		2 287 411	2 951 720
Sum driftsinntekter		2 287 411	2 951 720
Annen driftskostnad		1 981 524	3 252 938
Sum driftskostnader	1, 2	1 981 524	3 252 938
Driftsresultat		305 888	-301 218
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 434	251
Annen finansinntekt		27 167	25 895
Annen rentekostnad		580	319
Resultat av finansposter		30 021	25 827
Resultat før skattekostnad		335 909	-275 391
Årsresultat	3	335 909	-275 391
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		335 909	-275 391
Sum overføringer		335 909	-275 391



BALANSE

SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	5 279	53 908
Andre kortsiktige fordringer	5	192 948	63 841
Sum fordringer		198 227	117 749
Bankinnskudd, kontanter o.l.		501 203	669 533
Sum omløpsmidler		699 430	787 282
Sum eiendeler		699 430	787 282
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		624 232	288 323
Sum opptjent egenkapital		624 232	288 323
Sum egenkapital	3	624 232	288 323
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 538	250 546
Skyldig offentlige avgifter		0	6 111
Annen kortsiktig gjeld	4	59 660	242 303
Sum kortsiktig gjeld		75 198	498 959
Sum gjeld		75 198	498 959
Sum egenkapital og gjeld		699 430	787 282



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er på grunnlag og antatt økonomisk levetid.

Note 1 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2022	2021
Andre driftskostnader	1 981 524	3 252 938
Sum driftskostnader	1 981 524	3 252 938

Note 2 Regnskaps- og revisjonshonorar

KOSTNADER

	2022	2021
Regnskapshonorar	113 914	73 382
Revisjonshonorar	17 500	16 000
Sum	131 414	89 382

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	288 323	288 323
Årets resultat	335 909	335 909
Pr 31.12.2022	624 232	624 232



Note 4 Annen kortsiktig gjeld

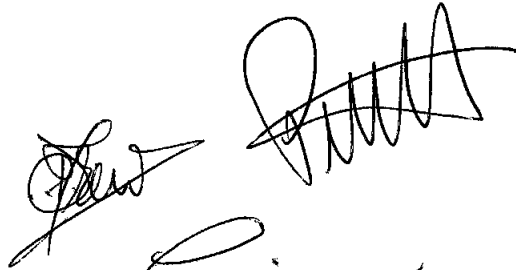
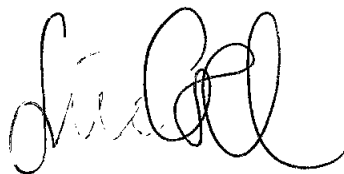
Sameiet har ingen kortsiktig gjeld som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Note 5 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	5 279	53 908
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	5 279	53 908

Sameiet har ingen kortsiktig fordring som løper senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Oslo, 24. mai 2023


Dine Eirin
Mathias Gøtz
Jesper Egerem




REVISJONSSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSKAP - REV. NR. 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

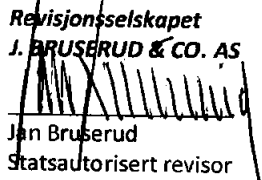
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen

Uttalelse om øv øvrige lovmessige krav

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 »Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at sameiet er forvaltet i samsvar med formål og vedtektene for øvrig.

Oslo, den 10. mai 2023

Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS


Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor :
Engebretsgate 1
1275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

16 av 27
www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

18 av 27
Ardalskontor, Tønsberg
Sjøentret Valle
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
14.06.2023.pdf
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



Vedlegg 2

Styrets årsberetning juni 2022 – juni 2023

Sameiets tillitsvalgte har siden forrige ordinære sameiermøte vært:

Styreleder: David Frew

Styremedlemmer: Line Coll
Mathias Hurum Cook
Nina Einarsen
Ingvar Elgesem
Per Kristian Lundquist

Sameiet Gråkamveien 14:

Sameiet består av 38 seksjoner med adresse Gråkamveien 14 a og b, 0779 Oslo. Gårds- og bruksnr. 41/164. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 993 395 966

Styret er ikke kjent med at sameiet forurensar det ytre miljøet i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnr. 80918514

Generelle opplysninger om sameiet:

Styret har i perioden hatt 6 medlemmer og ingen varamedlemmer.

Sameiet har, etter anbudskonkurranse, engasjert Akto Eiendom AS som leverandør av drifts- og vaktmester fra januar 2023.

Forretningsførsel og revisjon:

Sameiet har engasjert OBOS som både regnskapsfører og forretningsfører fra 1. januar 2023. OBOS er et autorisert regnskapsførerselskap, St. Olavs Plass, 0129 Oslo.

Regnskapsfører for regnskapsåret 2022 var Aider Oslo AS, autorisert regnskapsførerselskap, Karenslyst Alle 11, 0278 Oslo.

Revisor for regnskapsåret 2022 var J. Bruserud & Co AS.

Styrets arbeid:



Vedlegg 2

1. Det har vært avholdt 13 fysiske styremøter i perioden.
2. Det er avholdt to dugnader, høst og vår.
3. Nytt låssystem har blitt installert i både heishuset og i garasjedør fra 4. etasje. Arbeid med neste fase (inngangskorridorene og felles dørene) av prosjektet er per i dag ikke planlagt.
4. Styrets arbeid har vært rettet mot diverse drifts- og vedlikeholdsoppgaver på eiendommen. En viktig del av styrets arbeid i 2022/23 har vært forbundet med en omfattende lekkasjeproblematikk i A-blokken. Styret har engasjert OPAK som rådgiver. OPAK har utarbeidet rapport som viser et betydelig skadepotensiale dersom ikke tiltak iverksettes. Styret arbeider, sammen med OPAK, med tilbudsinnhenting for utbedring. Nærmere redegjørelse vil bli gitt i årsmøtet. Styret har videre arbeidet med finansieringsløsninger for dette nødvendige arbeidet.
5. Styret har inngått ny avtale om regnskapstjenester og forretningsføringstjenester med OBOS AS. Målet med byttet av er å forenkle og digitalisere både fakturahåndtering og regnskapsføring, så vel som dokumentasjon av styrets arbeid og dokumentarkiv. I tillegg skal OBOS sine digitale plattformer, (Styrerommet og Vibbo) forbedre og lette styrets arbeid og kommunikasjonen i sameiet. Sameiet får nytte av OBOS sine mange partneravtale, som kan hjelpe å redusere kostnadene knyttet til flere leverandører.
6. Vedtektene er foreslått oppdatert i tråd med råd fra OBOS for å forenkle og tydeliggjøre.
7. Pelias rapporterer at det er observert aktivitet ved åtestasjoner for bekjempelse av skadedyr, men at det ikke er behov for ytterligere tiltak.

Eierskifter:

Det har vært 4 eierskifter i perioden.



Vedtekter for Sameiet Gråkamveien 14

Oppdatert 14. juni 2023

Innhold

1. Om sameiet og lovverket som gjelder sameiet og seksjonseiere.....	2
2. Regler for egen bruksenhet og fellesarealer.....	2
2.1. Generelt.....	2
2.2. Kjøring, parkering og ladning av biler og sykler	2
2.3. Bruk av lekeplassen.....	2
2.4. Dyr	3
2.5. Sjøppel.....	3
2.6. Lydnivået i sameiet.....	3
2.7. Kabel-TV og bredbånd.....	3
3. Vedlikehold, utbedring og oppgradering i egen bruksenhet og fellesarealer	3
3.1. Plikt til vedlikehold i egen bruksenhet.....	3
3.2. Vedlikehold og utbedring av fellesarealer, bygninger og felles installasjoner	4
3.3. Regler for vedlikehold av korridorer	4
3.4. Dugnad	4
3.5. Endringer i egen bruksenhet.....	5
3.6. Utleie av egen bruksenhet	5
3.7. Styrets mulighet til å pålegge salg av seksjoner eller utkastelse	5
4. Sameiets økonomi.....	5
4.1. Budsjett, regnskap, revisjon og forretningsfører	5
4.2. Felleskostnader	5
5. Sameiets årsmøte.....	6
6. Styret i sameiet	6
6.1. Valg av styre og styreleder.....	6
6.2. Styrets ansvar og oppgaver	7



1. Om sameiet og lovverket som gjelder sameiet og seksjonseiere

Eierseksjonsloven § 27. Vedtekter

Sameiets navn er Sameiet Gråkamveien 14 (heretter kalt sameiet). Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 9. oktober 1979. Eiendommen gnr. 41, bnr. 164, Gråkamveien 14 A og B, 0779 Oslo er oppdelt i 38 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse (se avsnitt 4.2).

Sameiet og styrets medlemmer er registrert med organisasjonsnummer 992 395 966.

Vedtektene er basert på lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og på vedtak gjort av sameiet om felles forpliktelser og regler.

Det er viktig å merke seg at eierseksjonsloven gjelder både seksjonseiere, styret og sameiet som helhet, og at den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om egne rettigheter og plikter.

Vedtektene er basert på den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven. Avsnittene i vedtektenes refererer til relevante deler av i eierseksjonsloven.

2. Regler for egen bruksenhet og fellesarealer

Eierseksjonsloven Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1. Generelt

Seksjonseieren har enerett til sin bruksenhet (leilighet, terrasse, hage og garasje plass) og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til. Verken egen bruksenhet eller fellesarealene kan brukes sånn at andre i sameiet påføres skade eller ulempe. Frukttrær og bærbusker på fellesområdet er felleseie.

2.2. Kjøring, parkering og ladning av biler og sykler

Motoriserte kjøretøy er ikke tillatt på gangveiene, unntatt syke- og invalide-transport, flyttetransport og annen kjøring godkjent av styret.

Motoriserte kjøretøy og sykler skal stå på egne parkeringsplasser og sykkeloppstillingsplasser. Tilbehør til kjøretøy kan oppbevares på egen parkeringsplass, men innenfor oppmerket plass og må ikke være til sjenanse for andre. Gjesteparkeringsplassene skal ikke brukes som fast biloppstillingsplass. Ekstra parkeringsplass kan leies av sameiet via styret, forutsatt at det er plasser tilgjengelig.

Seksjonseiere kan sette opp ladepunkt for elbil på egen parkeringsplass, etter skriftlig godkjenning fra styret. Medgått strøm til ladepunkter for elbil faktureres aktuelle seksjonseier ved faste intervaller. Elsykler må lades fra strømuttak i egen bruksenhet.

Av sikkerhetshensyn er det ikke anledning til å bruke vanlig strømuttak til lading av elbiler.

2.3. Bruk av lekeplassen

Sameiets lekeplass kan brukes av seksjonseiere og deres gjester i tidsrommene 07-22. Bruk av utstyret på lekeplassen skjer på eget ansvar. Leker oppbevares på eget ansvar. Sameiet har ansvar for vedlikehold av større installasjoner, som trampoline, og lekeapparater som står fast.

Seksjonseiere som blir oppmerksom på utstyr som er ødelagt og kan være til fare må informere styret så snart som mulig.



2.4. Dyrehold

Dyrehold skal skje slik at det ikke sjenerer andre i sameiet. Hunder skal holdes i bånd i fellesområder ute og inne.

2.5. Sjøppel

Sjøppel skal kastes i plastposer i henhold til Oslo kommunes regler. Sjøppelbeholdere er plassert i et rom i garasjen og i et rom utenfor garasjen. Dørene i sjøppelrom skal holdes lukket. Papp- og papiravfall skal komprimeres så godt som mulig før det kastes i egne beholdere plassert på gjesteparkeringen i garasjen. Større gjenstander, miljøfarlig avfall, byggematerialer og annet spesialavfall kan ikke kastes i sameiets beholdere, og er seksjonseiers ansvar.

2.6. Lydnivået i sameiet

Støy som kan sjenerer andre skal så langt det er mulig unngås. Det skal vises spesielt hensyn utenfor tidsperiodene 07-22 på hverdager og 09-23 i helgene.

2.7. Felles avtale om kabel-TV og internett (bredbånd)

Styret har nærmere informasjon om eventuelle felles avtaler om levering av kabel-TV og internett.

3. Vedlikehold, utbedring og oppgradering i egen bruksenhet og fellesarealer

Eierseksjonsloven Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

3.1. Plikt til vedlikehold i egen bruksenhet

Eierseksjonsloven § 33 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde følgende i sin bruksenhet (eierseksjonslovens ordlyd § 32):

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseier skal utføre nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punktene over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.



Sluk på terrasser skal holdes åpne og fri for smuss. Seksjonseier plikter å kontrollere at sluket tar unna vann, og melde fra til styret så snart som mulig ved mistanke om tett sluk. På øverste plan er det kun sluk på annenhver terrasse.

Terrassegulvet skal holdes fritt for løv, mose og annet organisk materiale. Vann skal kunne drenere mellom heller. Er det lagt terrassedekke av tre må dette kunne demonteres for tilgang til tekking og membran. Terrassedekke av tre er seksjonseiers eget ansvar og erstattes ikke etter lekkasjer eller lignende.

Plattinger, gress og vegetasjon på bakkeplan skal vedlikeholdes og klippes av seksjonseier som disponerer området. Seksjonseiere plikter å holde sitt uteområde utseendemessig i tråd med felles standard i sameiet. Hekker skal ikke være høyere enn to meter.

Vedlikehold eller endringer i egen bruksenhet som medfører støy, som banking og boring, eller andre ulemper for andre i sameiet, skal varsles minst tre dager før arbeidet starter. Varslet skal gjøres på e-poster og/eller ved å henge opp lett synlig informasjon til alle i blokken. Støyende arbeid bør gjøres i tidsrommet kl 08-17 på hverdager.

3.2. Vedlikehold og utbedring av fellesarealer, bygninger og felles installasjoner

Eierseksjonsloven § 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Alle seksjonseiere plikter å varsle styret så snart som mulig hvis de blir klar over feil, mangler eller behov vedlikehold og utbedring av fellesarealer, bygninger og felles installasjoner.

Sameiet, ved styret, er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Unntaket fra dette er korridorer, se avsnitt 3.3.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Ved behov skal seksjonseieren gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere bygning og installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles av styret i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret skal inngå og følge opp avtaler om vaktmestertjenester og renhold av fellesområder. Kun styret kan bestille vaktmestertjenester.

3.3. Regler for vedlikehold av korridorer

Sameiet har besluttet at ansvaret for vedlikehold og oppgradering av flatene i korridorene, det vil si gulv, vegger og himling, ligger til de seksjonseiere som har hovedinngang fra korridorene. Dette gjelder ikke for renholdet av korridorene. Vedlikehold og oppgradering, både omfang og kostnader, besluttet av flertallet i korridoren, men innenfor en rimelig kostnadsramme for den enkelte seksjonseier.

Det må ikke plasseres ting i korridorer som hindrer god fremkommelighet ved eventuell evakuering eller behov for tilgang for nødetater.

3.4. Dugnad

Styret arrangerer dugnader som gir seksjonseiere mulighet til å bidra til vedlikehold av eiendom og fellesområder vår og høst. Styret skal varsle om dugnadene senest tre uker før. De som ikke har anledning å delta på planlagte tidspunkt kan alternativt utføre oppgaver etter avtale med styret og innen en gitt frist.



Kostnadene knyttet til vedlikehold av eiendom og fellesområder vår og høst er for tiden 40 000 kroner, og faktureres seksjonseier i tråd med arealbrøken som del av felleskostnadene. Ved deltakelse i dugnadene bortfaller denne delen av felleskostnadene.

3.5. Endringer i egen bruksenhet

Strukturelle endringer i egen bruksenhet, som for eksempel endring av planløsning, fjerning eller etablering av peis, endringer i elektrisk anlegg, bygging av bod og levegg og oppheng av markise, skal godkjennes av styret. Skriftlig søknad skal sendes i god til før planlagt arbeid.

Det er ikke anledning til å sette inn motorisert vifte i kjøkken og bad, da dette vil forstyrre funksjonen til ventilasjonsanlegget.

3.6. Utleie av egen bruksenhet

Eierseksjonsloven § 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Det er anledning til midlertidig utleie av egen bruksenhet i inntil 30 døgn sammenhengende, og maksimalt 90 døgn totalt i løpet av et år.

3.7. Styrets mulighet til å pålegge salg av seksjoner eller utkastelse

Eierseksjonsloven § 38. Pålegg om salg av seksjonen og § 39 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve utkastelse fra bruksenheten.

4. Sameiets økonomi

4.1. Budsjett, regnskap, revisjon og forretningsfører

Eierseksjonsloven Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr. og Kapittel IX. Regnskap og revisjon

Sameiet har inngått avtale med OBOS som forretningsfører. Forretningsføreren fører regnskap, utarbeider årsregnskap og årsberetning i tråd med regnskapsloven, stiller digital verktøy til rådighet for styrets arbeid og kommunikasjon i sameiet, bistår styret med økonomisk, juridisk og administrativ bistand og gir tilgang til rabatterte avtaler.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

4.2. Felleskostnader

Eierseksjonsloven § 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader i sameiet som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Disse omfatter blant annet kommunale avgifter, forsikring, forretningsfører, strøm til fellesområder, renhold og vaktmestertjenester. I tillegg settes det av midler til planlagt og fremtidig vedlikehold.



For den enkelte seksjonseier beregnes fellesutgiftene slik:

- 50 % av de budsjetterte utgiftene fordeles likt mellom sameierne, med 1/38 del på hver
- 50 % fordeles etter brøker for den enkelte seksjons areal i forhold til samlet areal. Arealbrøkene som bruker ble tinglyst i eiendommens skjøte i 9.10.1979.

Oversikt over arealbrøker

Antall leiligheter		Areal	Arealbrøk
6	A 41,42,43 og B 41,42, 43	110 m ²	110/5039
9	A 31,32,33,34,35,36 og B 22,23,24	138 m ²	138/5039
1	B 25	152 m ²	152/5039
12	A 51,52,53, 54, 55,56 og B 51,52,53,54,55,56	133 m ²	133/5039
9	A 57,58,59 og B 31,32,33,57,58,59	136 m ²	136/5039
1	B 21	165 m ²	165/5039
38	Alle leiligheters totale areal	5039 m ²	

5. Sameiets årsmøte

Eierseksjonsloven Kapittel VI. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Alle seksjonseierne kan delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller andremedlemmer av husstanden kan være til stede og uttale seg. Seksjonseierne kan møte ved fullmektig (skjema for fullmakt sendes ut med innkalling til møtet) eller ha med en rådgiver. Styreleder skal være til stede med mindre vedkommende har gyldig forfall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret må ha beskjed om saker som en seksjonseier ønsker behandlet i årsmøtet senest to uker før møtet. Hvis årsmøtet skal behandle et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal kalle inn til årsmøtet med et skriftlig varsel minst åtte og høyst tjue dager før møtet. Innkallingen skal inneholde informasjon om sakene årsmøtet skal behandle. Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning skal alltid behandles på møtet.

Referater fra årsmøtene skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere og vise hva som ble diskutert og besluttet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skjer skriftlig minst tre dager før.

6. Styret i sameiet

Eierseksjonsloven Kapittel VII. Styret

6.1. Valg av styre og styreleder

Årsmøtet skal velge et styre og styrets leder. Det velges med vanlig flertall. Styret skal bestå av tre til seks medlemmer, inkludert styreleder. Medlemmene skal være seksjonseiere eller medlemmer i seksjonseieres husstand.

Styremedlemmer velges for to år av gangen, regnet fra ordinært årsmøte. En person bør ikke sitte sammenhengende i styret i mer enn seks år. Styret skal tilstrebe at utskiftninger i styret sikrer god kontinuitet i arbeidet, ved at ikke alle plassene i styret er på valg samme år.



Styret skal informere om ledige plasser i styret, inkludert styrelederrollen, i innkallingen til årsmøtet, og invitere til å fremme kandidater og presentere disse på årsmøtet før avstemming.

Årsmøtet skal godkjenne vederlag til styremedlemmene.

6.2. Styrets ansvar og oppgaver

Styret er ansvarlig for forvaltning av sameiernes felles anleggenger i samsvar med lowerket, vedtekter og vedtak gjort av sameiermøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning.

Styret kan uten sameiermøtets samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold, uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser, utbygninger etc. Skillet har betydning for når et vedtak kan treffes av styret, eventuelt årsmøtet med vanlig flertall, og når det kreves to tredjedels flertall på sameiermøtet.

Styret skal holde oversikt over løpende vedlikeholds- og kontrolloppgaver og behov for fremtidig vedlikehold eller utbedring. Utført vedlikehold i og utbedring av fellesarealer, og endringer i bruksenheter som er godkjent av styret, skal loggføres.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs, minst hver sjettede uke. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Hvis det er like mange stemmer i en sak gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Et styremedlem skal ikke være med å behandle saker som medlemmet selv, eller dennes nærstående, har en personlig eller økonomisk interesse i.

Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne skal skje via e-postkassen i OBOSs verktøy Styrerommet og Vibbo, og den eller de e-postadresser og telefonnummer som er oppgitt av seksjonseier. På forespørsel kan styret sende dokumenter og informasjon på papir.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.06.23

Selskapsnummer: 1868 **Selskapsnavn:** Sameiet Gråkamveien 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.