



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 477 227	2 569 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 477 227</b>	<b>2 569 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 220	152 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 165	
Annen driftskostnad		2 839 820	2 093 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 001 204</b>	<b>2 246 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-523 977</b>	<b>323 162</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		276 304	324 005
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>276 304</b>	<b>324 005</b>
Annen finanskostnad		273 627	319 286
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>273 627</b>	<b>319 286</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 677</b>	<b>4 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-521 300	327 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 419	100 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 379	
Sum varige driftsmidler		147 798	100 585
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			9 553 619
Sum finansielle anleggsmidler		0	9 553 619
Sum anleggsmidler		147 798	9 654 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 505	215 600
Andre fordringer		84 765	85 632
Sum fordringer		89 270	301 232
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 274	1 046 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 274	1 046 903
Sum omløpsmidler		1 320 544	1 348 135
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 468 342</b>	<b>11 002 339</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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			1 005 253
Udekket tap		8 674 342	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 674 342</b>	<b>1 005 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 674 342</b>	<b>1 005 253</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 158 295	9 553 619
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 158 295</b>	<b>9 553 619</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 158 295</b>	<b>9 553 619</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 556	1 514
Leverandørgjeld		292 484	101 115
Annen kortsiktig gjeld		690 349	340 837
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>984 388</b>	<b>443 466</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 142 683</b>	<b>9 997 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 468 342</b>	<b>11 002 339</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281701

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 979 377 878  
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 477 227	2 569 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 477 227</b>	<b>2 569 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 220	152 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 165	
Annen driftskostnad		2 839 820	2 093 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 001 204</b>	<b>2 246 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-523 977</b>	<b>323 162</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		276 304	324 005
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>276 304</b>	<b>324 005</b>
Annen finanskostnad		273 627	319 286
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>273 627</b>	<b>319 286</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 677</b>	<b>4 719</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-521 300	327 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>



Organisasjonsnr: 979 377 878  
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 419	100 585
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 379	
Sum varige driftsmidler		147 798	100 585
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			9 553 619
Sum finansielle anleggsmidler		0	9 553 619
Sum anleggsmidler		147 798	9 654 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 505	215 600
Andre fordringer		84 765	85 632
Sum fordringer		89 270	301 232
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 274	1 046 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 274	1 046 903
Sum omløpsmidler		1 320 544	1 348 135
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 468 342</b>	<b>11 002 339</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		1 005 253
Udekket tap	8 674 342	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 674 342</b>	<b>1 005 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 674 342</b>	<b>1 005 253</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 158 295	9 553 619
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 158 295</b>	<b>9 553 619</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 158 295</b>	<b>9 553 619</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 556	1 514
Leverandørgjeld	292 484	101 115
Annen kortsiktig gjeld	690 349	340 837
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>984 388</b>	<b>443 466</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 142 683</b>	<b>9 997 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 468 342</b>	<b>11 002 339</b>



Organisasjonsnr: 979 377 878  
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

1035 BS Grindbakken Terrasse





## Til seksjonseierne i BS Grindbakken Terrasse

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00 på Grindbakken skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 BS Grindbakken Terrasse det kommende året.

Etter årsmøtet blir det et beboermøte, hvor styret presenterer saker det arbeides med og ordet for øvrig er fritt.

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 BS Grindbakken Terrasse  
avholdes tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00 på Grindbakken skole.

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring mot egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Finansiering av vedlikeholdsprosjekter planlagt gjennomført i 2022 – fra styret
- B) Vedtektsendringer – fra Geir Kr. Landsverk
- C) Skriftlig avtale for sameiets utleieobjekter og regulering av leiebeløp for disse – fra Geir Kr. Landsverk
- D) Utvikling av sameiets miljøprofil – fra Harald Briskodden

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 4. april 2022  
Styret i BS Grindbakken Terrasse

Pål Nordheim /s/    Hallgrim Berg /s/    Tom Kristiansen /s/    Morten Larsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Fra årsmøtet 2021 til desember 2021:

##### Styret

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

#### Fra ekstraordinært årsmøte 16. desember 2021:

##### Styret

Leder	Pål Nordheim	Grindbakken 72
Styremedlem	Hallgrim Berg	Grindbakken 50
Styremedlem	Tom Kristiansen	Grindbakken 52
Styremedlem	Morten Larsen	Grindbakken 70
Varamedlem	Håvard Haakonsen	Grindbakken 68

##### Valgkomiteen

Terje Gulseth	Grindbakken 50
Liv Rindahl	Grindbakken 70

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Bs Grindbakken Terrasse

Sameiet består av 60 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer: 33/2205



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

BS Grindbakken Terrasse har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**Styrets arbeid:**

Styreåret 2021-22 har vært spesielt, siden sameiet har hatt to ulike styrer i perioden. "Styrets arbeid" er skrevet av styret som ble valgt i det ekstraordinære årsmøtet 16.12.21 og frem til det ordinære årsmøtet 2022.

Nåværende styre har ikke mottatt «styrets arbeid» fra styret som satt i perioden fra det ordinære årsmøtet 2021, frem til de valgte å fratru sine verv i begynnelsen av desember 2021. Tidligere styre har blitt invitert til å skrive sin del av «styrets arbeid» fra nåværende styre. Ekstraordinært årsmøte 16.12.21 – valg av styre.

**Ekstraordinært årsmøte 16.12.21 – valg av nytt styre.**

Etter at hele det sittende styret valgte å fratru sine verv i begynnelsen av desember 2021, innkalte valgkomiteen hastig inn til et ekstraordinært årsmøte for valg av nytt styre. Nytt styre ble valgt.

Styret har fra årsskiftet og frem til årsmøtet 2022 gjennomført seks styremøter og selv sagt hatt en rekke befaringer og uformelle møter og samtaler i forbindelse med pågående saker i sameiet og rehabilitering av bygningsmassen. I tillegg har styret etter beste evne forsøkt å holde seksjonseiere og beboere informert om aktuelle saker gjennom månedlig "Informasjon fra styret" lagt ut på Vibbo og lagt i postkassen til beboere som har ytret ønske om det.

**Avvikling av "Samspillsavtalen" med Selvaag Prosjekt**

De mange uttalelser på beboermøtet 04.11.21 og etterfølgende diskusjoner og samtaler seksjonseiere imellom, bekreftet at det var stor motstand og uenighet blant de fleste seksjonseiere om å gjennomføre prosjektet som planlagt og presentert av styret og Selvaag Prosjekt på beboermøtet. Det nyvalgte styrets første oppgave ble således å avvikle "Samspillsavtalen" som var inngått med Selvaag Prosjekt 14.06.21 vedrørende rehabilitering- og våtroms-modernisering. En klausul i samspillsavtalen; *"Dersom oppdragsgiver kontraherer en annen entreprenør til å utføre arbeider som skulle være omfattet av denne avtale, i strid med denne bestemmelse, har Selvaag Prosjekt krav på erstatning for sin positive kontraktsinteresse for de ikke-utført arbeidene."*, gjorde det nyvalgte styret nærmest handlingslammet til å utføre nødvendig vedlikehold i sameiet, før avtalen var blitt kansellert.

Etter flere samtaler og møter med de ansvarlige i Selvaag Prosjekt, kom styret i BS Grindbakken Terrasse og Selvaag Prosjekt den 09.02.22 til enighet om å avslutte samarbeidet, som ble avtalt mellom partene 14.06.21. "Samspillsavtalen" med SP ble da historie og partene har ikke lenger noen forpliktelser overfor hverandre.



## **Vedlikeholdsprosjekter**

Selv om samspillsavtalen med Selvaag Prosjekt var terminert, betød ikke det at sameiet ikke sto overfor betydelige vedlikeholds- og brannsikringsoppgaver både på kort og lengre sikt. Planen hadde vært at de store vedlikeholdsoppgavene skulle utføres samlet i første del av 2022. Sameiet sto derfor med et etterslep i vedlikeholdsoppgaver, som man nå skulle ta fatt på. Den finansielle situasjonen krever imidlertid at oppgaver må prioriteres. Vedlikeholdsoppgaver skal finansieres og for å få utført ekstraordinære tiltak utenom ordinær drift, er løsningen enten å kalle inn penger eller å ta opp nye lån, et alternativ som er veldig begrenset. Styret har siden årsskiftet arbeidet med å utarbeide en vedlikeholdsplan. Denne planen og finansiering av tiltakene vil bli gjennomgått på årsmøtet og det etterfølgende beboermøte den 3. mai.

Det styret tidlig besluttet, var at det ikke vil bli gjennomført noen rehabilitering av baderom i samtlige leiligheter i felles regi i sameiet. Rehabilitering av baderom anser styret som en privatsak og skal utføres etter eget ønske og i egen regi.

Av prosjekter som styret har prioritert, er brannsikringstiltak, vanninntrengning i en leilighet på nedre plan i nr. 66, vurdering av restlevetid på rør, tilstandsvurdering av takene i blokk 3 og 4 (de nedre blokkene) og reparasjon/utskifting av callinganlegg.

## **Vurdering av levetid på rør – Samarbeid med SINTEF**

SINTEF er et av Europas ledende forskningsinstitutter og er blant mye annet eksperter på rør. Styret har ønsket en objektiv vurdering av antatt forventet restlevetid for stigerørene opp til leilighetene (varmt- og kaldtvannsrør), da et eventuelt skifte av disse vil medføre inngrep i samtlige leiligheter. I den forbindelse har SINTEF foretatt en røranalyse. Resultatet av undersøkelsen er i skrivende stund ennå ikke klar, men vil danne grunnlag for deler av en fremtidig vedlikeholdsplan.

## **Tilstandsvurdering av takene i blokk 3 og 4**

Takråd A. Kalland AS har gjennomført en tilstandsrapport på takene i blokk 3 og 4. Resultatet av undersøkelsen vil danne grunnlag for det videre arbeidet med disse takene.

## **Callinganleggene - behov for reparasjon**

Flere har lenge varslet om behovene for å gjøre noe med callinganleggene. Spesielt fra nr. 56 og 58 har det kommet forespørsler om noe snart skjer. Så har tre seksjonseiere meldt om problem i nr. 52 og 72. Nye anlegg i nr. 56 og 58, samt eventuell nødvendig reparasjon i nr. 52 og 72 er satt i bestilling. I tillegg er det bestilt utskifting av plastdeksler til utvendige paneler.

## **Vanninntrengning i leilighet i nr. 66**

Når det gjelder vanninntrengning i nederste etasje i blokk 4, er ytre årsaksforhold under utredning. Tiltak for utbedring og renovering av leiligheten vil bli iverksatt så snart styret har full oversikt. Saken har selvsagt høyeste prioritet. Styret er også i dialog med vårt forsikringsselskap om denne skaden kan anses som en forsikringssak.



## **Brannvern**

Styremedlem Tom Kristiansen har jobbet iherdig med brannvernrelaterte oppgaver og etter hvert satt seg godt inn i tema. Tom vil benytte anledningen til å dele av disse kunnskapene på beboermøtet den 3. mai. Risikovurdering er blant det viktigste i brannvernarbeidet. Den aller største risikoen for at brann skal oppstå, er i egen leilighet. Styret minner derfor om at det påhviler samtlige seksjonseiere og beboere et stort ansvar for å sørge for å forhindre brann i egen leilighet og å sette seg inn i sameiets branninstruks.

## **Containere utplassert på Sameiets grunn (parkeringsplassen)**

Styrene i Sameiet har mottatt flere henvendelser fra seksjonseiere, som ba om at disse containerne fjernes. Styret har full forståelse for de ulemper med svekket livs- og bokvalitet beboerne føler som følge av utplasseringen av disse containerne. Innerst i blindveien vår er det mer enn nok trafikk fra før, med barn som fraktes til og fra skole, barnehage og trening på kveldstid. Utplassering av containerne har medført økt trafikk i en allerede overbelastet blindvei og støyen dette medfører, til alle døgnets tider, er plagsom spesielt for de som bor nærmest rundkjøringen. Et minst like viktig argument, som styret har vektlagt, er den økte trafikkfare disse boksene har bidratt til, spesielt for skolebarna. Styret har, på denne bakgrunn, sagt opp utplasseringsavtalene med de tre etatene som hadde utplassert containere. Så får vi håpe at Posten finner et bedre egnet sted å plassere containerne i vårt nærområde, slik at ulykkesrisikoen og unødig kjøring inn til enden av en blindvei reduseres vesentlig og at tilgjengeligheten for de fleste beboere i øvre del av Voksen Skog forbedres.

## **Varmekabel i oppkjørsel til garasjen**

Det er montert nytt sikringsskap med høy IP grad og med vern, bryter og ny uteternmostat. Dette vil øke sikkerheten og redusere strømforbruket vesentlig.

## **Trappen som erstatter sikk-sakk stien**

Trappen som går ned til garasjeinnkjørselen vår er egentlig sperret av for bruk på grunn av ulovlig høy stigningsgrad. Styret har vært i kontakt med NAV Vestre Aker angående trappen og fått følgende svar: "Vi har et ønske om å være ferdige innen 17. mai og et håp om innen skolestart til høsten". Ikke et spesielt klart svar, men styret følger opp saken. Vi har fått tilbud, og akseptert, å være til stede i møte med utførende entreprenør. Hensynet til funksjon og sikkerhet er viktigst, men det er også ønskelig med et resultat som er behagelig for øyet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022. Kostnader og innbetalinger til vedlikeholdsprosjekter er ikke tatt inn i budsjettet for 2022, men vil bli redegjort for under sak 4-A - "Finansiering av vedlikeholdsprosjekter planlagt gjennomført i 2022".

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under notene for udekket tap, note 15 og 16.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 477 227.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 001 204.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 521 300 og foreslås dekket ved overføring mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 336 156. Arbeidskapitalen er ikke tilstrekkelig til å dekke alle nødvendige vedlikeholdsprosjekter, som planlegges gjennomført i 2022. Dette er bakgrunnen for styrets forslag til finansiering av vedlikeholdsprosjekter, se sak 4-A. Arbeidskapitalen må kunne dekke uforutsette hendelser.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med forventede, ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter og skatter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret skulle holdes uendret. Etter at sameiets budsjett for 2022 ble vedtatt av styret i november 2021, har sameiet mottatt melding fra Vann- og avløpsetaten i Oslo om at gebyrpliktig bruksareal er økt fra 5567 kvm til 7064 kvm. Dette innebærer at bruksarealet, som ligger til grunn for stipulert vannforbruk, er økt med 27 %. Styret vil følge opp denne endring av gebyrpliktig areal og be om en forklaring på hvorfor det er gjort en endring. I tillegg har pris per m<sup>2</sup> økt med 6,5 %. Økningene er tatt inn i det foreliggende budsjett.

Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse. Inntil denne foreligger, er det her budsjettert med samme kostnader som i 2021.

Eiendomsskatten følger egne satser i Oslo kommune, men er ikke aktuell for boligsameiet, siden det er seksjonseierne som eier eiendommen og belastes individuelt for eiendomsskatt for sin eierseksjon.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 480 000 for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 093. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar. Ifølge sameiets forsikringsforbindelse, har BS Grindbakken Terrasse en beskjeden skadehistorikk og unngår derfor individuell prisjustering basert på skadehistorikken i 2022.

### Lån

BS Grindbakken Terrasse har 2 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note17 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22 og 20 % økning fra 01.04.22.

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 Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Grindbakken Terrasse som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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

Budsjettallene 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. 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 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:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 rettviseende 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, 20. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V5U7Y-V8NX8-ZLWPN-SJUNZ-05AZV-88W5F



# PENNEO

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

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

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-20 11:39:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V5U7Y-V8NX8-ZLWPN-SJUNZ-05AZV-88W5F

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 462 928	2 452 808	2 463 000	3 023 780
Ladepunkt		14 217	0	0	0
Andre inntekter	3	82	117 063	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 477 227</b>	<b>2 569 871</b>	<b>2 463 000</b>	<b>3 023 780</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 220	-32 837	-16 920	-48 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	13	-2 165	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 025	-6 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 875	-99 200	-99 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-617 466	-79 254	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-377 672	-348 250	-402 000	-375 000
Forsikringer		-171 364	-161 010	-166 300	-183 457
Kommunale avgifter	9	-489 477	-491 099	-496 400	-577 700
Energi/fyring		-324 565	-173 618	-300 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-294 530	-289 606	-290 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-455 845	-445 084	-418 000	-472 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 001 204</b>	<b>-2 246 708</b>	<b>-2 465 620</b>	<b>-2 818 157</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-523 977</b>	<b>323 162</b>	<b>-2 620</b>	<b>205 623</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	276 304	324 005	0	0
Finanskostnader	12	-273 627	-319 286	-274 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 677</b>	<b>4 719</b>	<b>-274 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-521 300</b>	<b>327 881</b>	<b>-276 620</b>	<b>205 623</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	327 881		
Udekket tap		-521 300	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	131 419	100 585
Andre varige driftsmidler	13	16 379	0
Langsiktige fordringer		0	9 553 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>147 798</b>	<b>9 654 204</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		132	7 629
Kundefordringer		4 505	215 600
Forskuddsbetalte kostnader		80 980	76 217
Andre kortsiktige fordringer	14	3 653	1 786
Driftskonto OBOS-banken		619 579	436 532
Sparekonto OBOS-banken		611 694	610 371
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 320 544</b>	<b>1 348 135</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 468 342</b>	<b>11 002 339</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	0	1 005 253
Annen egenkapital	1,15 og 16	-8 674 342	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 674 342</b>	<b>1 005 253</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 158 295	9 553 619
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 158 295</b>	<b>9 553 619</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 791	35 444
Leverandørgjeld		292 484	101 115
Påløpte renter		1 556	1 514
Annen kortsiktig gjeld	18	641 558	305 393
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>984 388</b>	<b>443 466</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 468 342</b>	<b>11 002 339</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	581 649	671 406



Oslo, 07.04.2022

Styret i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

Pål Nordheim /s/

Hallgrim Berg /s/

Tom Kristiansen /s/

Morten Larsen /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### **ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken.



## PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lån som en langsiktig fordring som tilsvarende restgjeld på lån i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere, som har innfridd sin andel av fellesgjelden, fortsatt er ansvarlige for selskapets gjeld til banken. Virkningen i overgangsåret er at "langsiktig fordring" er overført til egenkapital og prinsippendringen er omtalt i noten.

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 116 128
Kabel-tv	290 160
Garasje	44 352
Bod	12 288
Kapitalkostnader IN light lån 1	198 670
Kapitalkostnader IN light lån 2	394 798
Fratrekk kapitalkostnader IN light lån 1	-198 670
Fratrekk kapitalkostnader IN light lån 2	-394 798
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 462 928</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer reskontra	82
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>82</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Andel personalforsikring HVS	-22 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 220</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, utbetalt kr 120 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 025.

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

Juridisk bistand	-31 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 285
Selvaag Prosjekt AS (avtalen er terminert i 2022)	-572 931
A. Vigger Byggmester & Takstmann	-3 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-617 466</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-50 919
Drift/vedlikehold VVS	-7 991
Drift/vedlikehold elektro	-59 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-162 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 305
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-377 672</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-285 457
Feie avgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-191 195
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-489 477</b>

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

Lokalleie	-5 500
Container	-26 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 337
Verktøy og redskaper	-4 751
Driftsmateriell	-10 236
Lyspærer og sikringer	-4 038
Vaktmestertjenester	-229 351
Renhold ved firmaer	-100 471
Andre fremmede tjenester	-35 076
Trykksaker	-3 306
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-16 111
Telefon, annet	-2 821
Porto	-1 589
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-1 258
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-455 845</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	268
Renteinntekter av eierandel i Hovseter Vaktmestersentral	1 086
Dekning rentekostnader, IN ligt lån 1	64 659
Dekning rentekostnader, IN ligt lån 2	208 968
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>276 304</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, IN light lån 1	-64 659
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, IN light lån 2	-208 968
<b>SUM</b>	
<b>FINANSKOSTNADER</b>	<b>-273 627</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	18 544
Avskrevet i år	-2 165
	16 379
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>16 379</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-2 165****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN light lån	3 653
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 653</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16**

Opptjent egenkapital	483 953
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-9 158 295
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-8 674 342</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN AS, In light lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-4 954 368
Nedbetalt tidligere	2 641 609
Nedbetalt i år	207 930
	-2 104 829

OBOS-BANKEN AS, In light lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Nedbetalt tidligere	6 759 140
Nedbetalt i år	187 394
	-7 053 466

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 158 295</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Selvaag Prosjekt, sluttavregning 2021	-267 000
Circle Q, infrastruktur elbil 2020	-317 200
Påløpte kostnader	-57 358
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-641 558</b>



**NOTE: 19**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral og utgjør kr 581 649.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Hovseter Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra vaktmestersentralens godkjente årsregnskap.



## **Sak 3 – Godtgjørelse til styret**

### **Forslag fremmet av styret**

Godtgjørelse til styret har i flere år ligget på kr 120 000. Styret anser nå at det totale styrehonorar er modent for en justering. Styrehonoraret er ikke regulert i forhold til økning i konsumprisstigningen og en stadig aldrende boligmasse krever mer og mer oppfølging og arbeid fra styrets side.

Styreperioden 2021/2022 er spesiell, siden sameiet i perioden har hatt to styrer. Det totale styrehonoraret må deles i to med en andel til det avgåtte styret og en andel til det sittende styret. Det har vært kontakt mellom styrelederne for de to styrene. Styrelederne har blitt enige om å foreslå overfor årsmøtet at det totale styrehonoraret deles 50/50 mellom de to styrene og at de to styrene fordeler sin andel av styrehonoraret internt mellom styremedlemmene etter en %-andel, som styret har vedtatt i styremøte 04.04.2022.

Styrehonorar er budsjettet med kr 170.000 for 2022.

### **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000, som fordeles mellom det avgåtte styret og det sittende styret med like deler, kr 75.000 til hvert av styrene.



#### **Sak 4 – Innkomne forslag**

##### **Sak 4. A**

Styret fremmer følgende forslag til sak på årsmøtet 03.05.2022:

##### **Finansiering av vedlikeholdsprosjekter planlagt gjennomført i 2022**

Styret i BS Grindbakken Terrasse fattet i styremøte 7. mars 2022 følgende vedtak angående finansiering av planlagte vedlikeholdsprosjekter gjennomført i 2022:

“Styret vedtok å innstille overfor årsmøtet om at vedlikeholdsprosjekter som vedtas gjennomført i løpet av 2022, skal finansieres gjennom innkalling av kapital fra seksjonseierne.”

Styret arbeider med å utarbeide en vedlikeholdsplan, som skal omfatte hvilke tiltak som skal gjennomføres på kort og lang sikt. Foreløpig er ikke planen endelig. Det gjenstår å bestemme hvilke prosjekter som må gjennomføres i løpet av 2022, innhente tilbud og velge leverandører. Av prosjekter som vil bli prioritert, er brannsikringstiltak, vanninntrenging i en leilighet på nedre plan i blokk 4, vurdering av levetid på rør, takene i blokk 3 og 4, samt reparasjon/utskifting av ringeklokkeanlegg. Pr dagens dato har styret ikke full oversikt over de totale kostnader for vedlikeholdsoppgavene som må utføres i 2022. Dette vil styret kunne si mer om på årsmøtet den 3. mai 2022. Pr 31.12.2021 utgjorde sameiets arbeidskapital kr 336.155. Det er langt fra tilstrekkelig til å finansiere gjennomføring av alle nødvendige tiltak.

Styret ber derfor alle seksjonseiere stemme for at finansiering av vedlikeholdsoppgaver i 2022, utenom ordinær drift, finansieres gjennom innkalling av kapital fra seksjonseierne.

Grindbakken, 22.03.2022  
Pål Nordheim,  
Styreleder

##### **Forslag til vedtak:**

Vedlikeholdsprosjekter som vedtas gjennomført i løpet av 2022, skal finansieres gjennom innkalling av kapital fra seksjonseierne.

**Sak 4. B**

Geir Kr. Landsverk har fremmet følgende forslag til saker til årsmøtet:

**Forslag til endring av vedtektene for Boligsameiet Grindbakken Terrasse****1. Vedtektsendring § 8-1, 1. ledd. Kjønnbalanse i styret.**

(Flertallskrav 2/3)

I sameiet er det en overvekt av kvinnelige sameiere. Dagens styre består av 5 menn. I 2022 skulle det være unødvendig å fremme forslag om vedtektsendring slik at vi får et styre hvor det er kjønnbalanse. Siden flertallet av seksjonseiere er kvinner, bør det være opplagt at kvinneandelen i styret må økes. Det synes derfor nødvendig at sameiets vedtekter endres slik at man allerede der finner bestemmelse som sikrer kjønnbalanse i styret.

Det fremmes derfor forslag til endring av vedtektens § 8-1, 1. ledd.

**Forslag til vedtak:**

§8-1, (1) nytt siste punktum:

Det bør tilstrebes kjønnbalanse i styret.

**Styrets innstilling:**

Styret ser ikke at en endring av vedtektene vil sikre kjønnbalanse i styret, slik forslagsstiller hevder.

Styret anser at kjønnbalanse i styret allerede er ivaretatt av lovverket boligsameiet er bundet av. På alle samfunnsområder etterstrebes det å oppnå kjønnbalanse. Derfor er boligselskaper også bundet av de generelle reglene i likestillings- og diskrimineringsloven i tillegg til eierseksjonsloven.

I henhold til vedtektene skal det *velges* styreleder og styremedlemmer. Det blir derfor tilfeldig hvordan styresammensetningen blir med hensyn til kjønn, uavhengig av hvordan dette fremgår av vedtektene. Hvilket kjønn flertallet av seksjonseierne har, vil også være tilfeldig. En vedtektsendring, som foreslått, virker følgelig helt unødvendig.

Styrets innstilling er således at årsmøtet ikke tar forslaget til følge og stemmer mot forslaget.



## 2. Vedtektsendring § 8-1, nytt 2. ledd. Valgbarhet til styret

(Flertallskrav 2/3)

Vårt boligsameie består av 60 enheter, og flere av disse eies av flere personer, dvs. ektefeller og samboere. Det er rundt 80 sameiere i sameiet. Blant disse sameierne bør det være mulig å finne fem personer til å bekle styret.

Styret skal arbeide til beste for sameierne/sameiet. Det bør være opplagt at en sameier vil ha større interesse i å arbeide til beste for sameiet enn en person som ikke har eiertilknytning. Sameiet har behov for engasjerte styremedlemmer som vi er trygge på at arbeider til sameiets beste.

Det foreslås derfor at det i vedtektene inntas bestemmelse om at valgbarhet til styret er kun eier av sameieandel.

### **Forslag til vedtak:**

§ 8-1, nytt 2. ledd

Styremedlemmene velges blant sameierne.

Vedtektenes 2., 3., 4., 5. og 6. ledd blir da 3., 4., 5., 6. og 7. ledd.

### **Styrets innstilling:**

I eierseksjonssameier er det ikke noe krav om at styremedlemmene må velges blant de registrerte seksjonseierne. Det er heller ikke krav om at styremedlemmet må bo i boligselskapet. Å legge slike begrensninger vil være uhensiktsmessig og kan fort medføre ekskludering. I et ekteskap/samboerforhold er det ofte tilfeldig hvem av partnerne som er registrert som eier eller om begge er det. Ikke dermed sagt at den av partnerne, som ikke er registrert som eier, er noe mindre engasjert i sameierne/sameiets ved og vel og alt som skjer i sameiet. Slike begrensninger, som fremgår i forslaget, vil kunne medføre at personer i husstanden, som ikke er registrert som eiere, utelukkes fra styrearbeid selv om de bor i boligselskapet og i høyeste grad er en del av sameiet. Likeledes vil sameiet kunne være forhindret fra å velge profesjonelle til styreverv.

BS Grindbakken Terrasse har gjennom flere år, med meget god erfaring, hatt styreleder og styremedlemmer som ikke har vært registrert som eiere av den seksjonen de har bodd/bor i.

Vi snakker om meget kompetente og engasjerte beboere, som sameiet og sameierne har hatt god nytte av å ha i styret og trenger som tillitsvalgte. At disse styremedlemmene ikke har vært registrert som eiere i boligsameiet, har ikke forringet deres innsats for fellesskapet. Slik skal vi ha det i fortsettelsen også, med de krevende utfordringer sameiet står overfor.

Styrets innstilling er at årsmøtet ikke tar forslaget til følge og stemmer mot forslaget.

### 3. Vedtektsendring § 2 Rettslig disposisjonsrett. Nytt 3. ledd.

#### Krav til eier/kjøper

(Krever full tilslutning)

I 2021 ble en seksjon kjøpt av et aksjeselskap. Aksjekapitalen i dette selskapet var kr. 30.000 og kun en aksjonær. Seksjonen ble kjøpt for videresalg da eieren av aksjeselskapet ikke hadde til hensikt å bosette seg i seksjonen. Formålet med ervervet må anses som en ren boligspekulasjon.

Selskapet hadde som nevnt en aksjekapital på kr. 30.000, dessuten var selskapets økonomiske rating ikke tilfredsstillende. Sameiet kunne blitt sittende med et udekket krav på ikke betalt husleie om salg av seksjonene først fant sted etter at kapitalen i selskapet var brukt opp.

Spørsmålet er dessuten om sameiet ser seg tjent med at seksjoner blir gjort til spekulasjons-objekter, og hvilken betydning dette kan få for sameiet i fremtiden. I borettslag kan boretts-laget nekte å godkjenne en kjøper. Hverken eierseksjonsloven eller våre vedtekter gir sameiet noen mulighet til å stoppe kjøper fra å erverve andel.

Det er en risiko for sameiet at upersonlige selskaper, dvs. aksjeselskaper og lignende, kjøper eierseksjoner enten det er for å eie eller drive boligspekulasjon. Av denne grunn foreslås at det i sameiets vedtekter inntas en bestemmelse om at upersonlige selskaper ikke kan kjøpe sameieandel.

(Pr. i dag er det et aksjeselskap som eier sameieandel i sameiet, og sameiet kan ikke kreve endringer i eierform for denne eierseksjonen.)

#### **Forslag til vedtak:**

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

Nytt 3. ledd:

Aksjeselskaper eller andre upersonlige selskaper/foretak, har ikke adgang til å eie eller kjøpe sameieandel.

Tredje og fjerde ledd blir etter endringen fjerde og femte ledd.

#### **Styrets innstilling:**

I eierseksjoner kan man i utgangspunktet selge til hvem man vil. Dette følger av eierseksjonslovens § 24 og av sameiets vedtekter § 2. Innskrenkninger i denne retten krever særskilt hjemmel, f.eks. i vedtekter. Av vedtektenes § 2 (4) fremgår at i tillegg til flertall for vedtektsendring, krever en råderettsbegrensning også samtykke fra de som blir berørt. En råderettsbegrensning som går på at man setter begrensninger for hvem man kan selge til, vil berøre samtlige seksjonseiere. Det innebærer at samtlige seksjonseiere må gi sitt samtykke til en slik begrensning! Det er ikke tilstrekkelig med 2/3 flertall, som for vedtektsendringer, men det må i tillegg foreligge samtykke fra hver enkelt seksjonseier.

Et boligselskap vil ikke ha noen garanti for at ny en ny eier vil kunne betale for felleskostnader, enten det er en privatperson, et aksjeselskap eller andre upersonlige foretak som kjøper en eierseksjon i selskapet. Noe av denne usikkerheten ivaretas gjennom den lovbestemte panteretten, jfr. sameiets vedtekter § 6-3.

Styrets innstilling er at årsmøtet ikke tar forslaget til følge og stemmer mot forslaget.

**Sak 4. C**

Geir Kr. Landsverk har fremmet følgende forslag til sak til årsmøtet:

**Skriftlig avtale for sameiets utleieobjekter og regulering av leibeløp for disse**

Boligsameiet Grindbakken Terrasse er eier av 7 parkeringsplasser i garasjen og 4 boder i samme. Da jeg var i styret i sameier erfarte jeg at det er ikke inngått skriftlige leieavtaler for alle disse utleieobjektene. Siden dette er utleie av sameiets eiendom burde det være en selvfølge at det foreligger skriftlige leiekontrakter for samtlige utleieforhold. Videre bør det være en selvfølge at sameiet har en oppsigelsesmulighet i leiekontrakten dersom sameiet har behov for å utnytte plassene til nytte for hele sameiet.

Det er videre grunn til å anta at leie som betales for garasje plassene er svært gunstig, dvs. lavere enn markedsleie.

Utleie av sameiets eiendom må skje til markedspris. Hvis utleie skjer til lavere pris enn markedspris får noen av sameierne en økonomisk fordel på bekostning av resten av sameiet.

Sameiets økonomi er stram. På denne bakgrunn har sameiet behov for å utnytte de inntektsmuligheter sameiet råder over.

Det foreslås at årsmøtet vedtar å nedsette en gruppe/utvalg som får i oppdrag å utarbeide skriftlige leiekontrakter for samtlige utleieforhold. Utvalget får dessuten i oppdrag å sørge for å regulere leien til en månedsleie som tilsvarer markedsleie.

Utvalget må bestå av sameiere som ikke er leietager for noen av de objekter som sameiet leier ut.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir styret i oppdrag å nedsette et utvalg med mandat til å utarbeide skriftlige leiekontrakter for de objekter sameiet leier ut. Utvalget skal sammensettes av sameiere som ikke er leietager av noen av disse objektene.

Utvalget gis i oppdrag å fastsette leie tilsvarende markedspris.

**Styrets innstilling:**

Tema vedrørende skriftlige avtaler for sameiets utleieparkeringsplasser ble behandlet av styret i styremøtet den 31.01.22. Her ble vedtak fattet om at skriftlige avtaler skal inngås med de som kun har muntlige avtaler fra tidligere. Styrets leder har etter det utarbeidet og signert leieavtaler for de angjeldende utleieplassene. Når det gjelder boder som leies ut, foreligger leieavtaler for to av de fire bodene. Styrets leder vil sørge for at det utarbeides likelydende, skriftlige leieavtaler for de to bodene, hvor det ikke foreligger leieavtale.

Det fins intet marked for utleie av sameiets utleieparkeringsplasser. Plassene skal kun leies ut til sameiets egne beboere. "Markedspris" for disse parkeringsplassene eksisterer sålede ikke. Et styremedlem har imidlertid for cirka ett år siden foretatt en undersøkelse vedr. leiebeløp på utleieplasser i øvrige sameier og borettslag i Voksen Skog. Undersøkelsen viste at sameiets leie lå i det øvre sjiktet. Styret vil foreta en ny undersøkelse av leienivået for utleieplasser i øvrige sameier og borettslag i Voksen Skog. Viser det seg at leienivået i sameiet vårt nå ligger lavt, vil styret ta opp som sak i et styremøte spørsmål om økning av leiebeløpet. Kun de i styret, som ikke er inhabile i denne saken, vil kunne delta i saksbehandlingen av en slik sak.

På bakgrunn av at det nå foreligger skriftlige leieavtaler for sameiets utleieobjekter og at styret vurderer leienivået for utleieobjektene, ser styret ingen grunn til at det skal nedsettes et utvalg med mandat å utarbeide nye skriftlige avtaler for sameiets utleieobjekter, som også gis i oppdrag å fastsette leie til "markedspris".

Styrets innstilling er at årsmøtet ikke tar forslaget til følge og stemmer nei til forslaget.

**Sak 4. D**

Harald Briskodden har fremmet følgende forslag til sak til årsmøtet:

**Utvikling av sameiets miljøprofil:**

Regjeringen skriver: «Det grønne skiftet handler om hvordan Norge skal bli et lavutslippsland innen 2050. For å få til dette må vi omstille oss til et samfunn hvor vekst og utvikling skjer innenfor naturens tålegrenser. Samfunnet må igjennom et grønt skifte, det må skje en overgang til produkter og tjenester som gir betydelig mindre negative konsekvenser for klima og miljø enn i dag.»

Det er en generell forventning og forpliktelse i samfunnet til at alle skal bidra til det grønne skifte, og Sameiet Grindbakken Terrasse er i gang med sitt bidrag gjennom sitt systematiske HMS arbeid. I løpet av de siste årene er det gjort tiltak som utskiftning av lyskilder i garasje og boder, til LED med fotocelle, og tilrettelagt for lading av ladbart kjøretøy. Utover miljøgevinsten har tiltakene også gitt økonomisk gevinst med dagens energipriser.

For å få en fremtidsrettet utvikling i sameiets miljøprofil og bygge opp under Norges forpliktelser, vil en flerårig miljøplan for sameiet styrke sannsynligheten for å lykkes. Både arbeid og behov for tiltak vil nok endres flere ganger frem til 2050, men noen tiltak bør være både aktuelle og hensiktsmessige for både sameiet, beboerne og miljøet før den tid.

**Forslag til vedtak:**

Med den hensikt å redusere sameiets miljøfotavtrykk, og støtte opp under FNs bærekraftsmål, pålegger årsmøtet styret å utarbeide en særskilt miljøplan for å utvikle sameiets miljøprofil for perioden 2023-2030.

Om styret finner det hensiktsmessig, kan styret gi et mandat og opprette en arbeidsgruppe av beboere som har interesse for miljø, for å bistå styret i miljøarbeidet.

Miljøplanen bør presenteres beboerne i løpet av 2022.



**Styrets innstilling:**

Styret tar vel imot Harald Briskoddens forslag om å utarbeide en særskilt miljøplan for å utvikle sameiets miljøprofil for perioden 2023-2030.

Styret finner det lite hensiktsmessig å opprette en egen arbeidsgruppe for dette formålet. Denne oppgaven tar styret selv. Styret mottar imidlertid gjerne innspill via Vibbo fra seksjonseiere og øvrige beboere angående forslag til miljøtiltak. Det vil være hensiktsmessig at styret bruker neste styreperiode til å utarbeide miljøplanen og at den presenteres på årsmøtet i 2023

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

*Med den hensikt å redusere sameiets miljøfotavtrykk og støtte opp under FN's bærekraftsmål, vedtok årsmøtet at styret skal utarbeide en særskilt miljøplan for å utvikle sameiets miljøprofil for perioden 2023-2030.*

*Miljøplanen presenteres for beboerne i forbindelse med årsmøtet 2023.*



**SAK 5 – VALG AV TILLITSVALGTE**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Pål Nordheim            Grindbakken 72

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hallgrim Berg            Grindbakken 50

Tom Kristiansen        Grindbakken 52

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Håvard Haakonsen      Grindbakken 68

**D. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Ellen Alexandra Lothe, Grindbakken 70

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Terje Gulseth            Grindbakken 50

Liv Rindahl                Grindbakken 70

I valgkomiteen for BS Grindbakken Terrasse

Terje Gulseth  
Liv Rindahl



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligsameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret anmoder alle seksjonseiere og beboere om å registrere sitt mobilnummer og E-postadresse i Vibbo, slik at man er sikker på å motta all informasjon som styret sender ut.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

BS Grindbakken Terrasse er medeier i og har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv om de bestiller tjenester direkte fra vaktmestersentralen.

### Rådgiver i OBOS

Vår rådgiver i OBOS er fra og med 28.03.2022 Robin William Johansen. Robin kan kontaktes på tlf 22 86 57 51 eller e-post [robin.william.johansen@obos.no](mailto:robin.william.johansen@obos.no)

### Nøkkelbestilling

Originale systemnøkler bestilles ved henvendelse til styrets leder.

### Bestilling av postkasse- og ringetablåskilt

Styret har avtale med Mister Minit på Røa om levering av navneskilt til postkasse og ringetablå utvendig for beboere i BS Grindbakken Terrasse. Mister Minit vet målene og det er avtalt fast pris – kr 159 for skilt til postkassen og kr 119 til ringeklokken.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599509. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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/beboer må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld – IN ordningen**

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

Innfrielsesdato årlig faller sammen med hovedforfall for de to lånene, 30.04.xx og 31.10.xx. Innbetaling må være Obos Eiendomsforvaltning i hende innen 10 dager før hovedforfall på lån. Ønsker du å nedbetale dine lån, må du kontakte vår rådgiver i OBOS i god tid før hovedforfall, dvs senest 15.03.xx eller 15.09.xx.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Bærekraft**

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

Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligsameie.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Vedlikehold	
2020 - 2021	Ladeanlegg	Infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy er etablert og satt i drift
2020 - 2020	Vedlikehold	Callinganlegg i GB 72 er skiftet
2020 - 2020	Vedlikehold	Alle lyskilder i garasje og fellesboder er skiftet til LED lyskilde med bevegelsessensor
2017 - 2018	Vedlikehold	Brannstiger montert på alle bygningene for å sikre evakueringsutganger for de som utelukkende kan evakuere via trappeoppgangene Vedlikehold og rensing av alle luftesjakter i sameiet Utskifting og vedlikehold av avrenningsgrøft og montering av ny rist dimensjonert for tunge kjøretøy
2016-2017	Vedlikehold	Total betongrehabilitering av garasjeanlegg, av fasader og terrasser/balkonger. Maling av fasader og rekkverk i trappeoppganger er gjennomført.
2014 - 2015	Omlegging av tak og montering av lufteluker	Rehabilitering /omlegging av tak i GB 50-52 og GB 70-72 Montering av nye lufteluker med elektrisk styring i GB50, 52, 70 og 72
2013 - 2013	Vedlikehold	Utskifting av varmtvannsbereder. Maling og oppgradering av berederrommet. Utskifting av sirkulasjonsrør i blokk 1 og 2. Maling av garasjeanlegget. Supplering av utebelysningen.
2011 - 2011	Vedlikehold	Rehabilitering av tak på byggene i Grindbakken 52-68. Gjennomgang og reparasjon av terrassedører.



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



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

**VEDTEKTER**  
**for**  
**BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE,**  
**org. nr. 979 377 878**

*Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 15.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 03.06.85.*

**§ 1 Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Boligsameiet Grindbakken Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.01.1985.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 2205 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Hver seksjon disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

**1-3 Sameiebrøk**

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

**§ 2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre, via forretningsfører, skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Seksjonseiere som ikke bor i seksjonen, skal melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret og forretningsfører.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

## § 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Endring av farge, foreta utskiftning av vindusglass eller lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Dekkende kunstgressmatter eller lignende, tillates ikke på terrasser eller balkonger. Ved legging av fliser er det påbudt å legge membran.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

### **3-2 Enerett til bruk**

(1) Seksjon 37, 40, 49 og 52 har midlertidig enerett til å bygge ut terrassene med 1,2 meter i lengderetning frem til blomsterkassene av sameiets fellesareal. Seksjon 37, 40, 49 og 52 overtar alle kostnader for installeringen og alt fremtidig vedlikehold av arealet. Eneretten gjelder maksimalt fram til 01.01.2048, iht. Eierseksjonsloven av 16.juni 2017.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **§ 4 Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering av sameiets parkeringsplasser**

(1) Hver boligseksjon disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg disponerer sameiet 7 ekstra garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet ved søknad til styret.

(2) En ajourført liste over hvem som til enhver tid søker om plass er registrert i webportalen Styrommet.no (OBOS). Ansiennitet gjelder fra den dag man har registrert seg som søker.

(3) Det er ikke mulig å leie mer enn 1 plass pr. husstand. Hvis man allerede har leid en av plassene må man si opp denne hvis man blir tilbudt en ny plass. Plassen kan kun benyttes av beboere i husstanden og det er ikke tillatt å fremleie plassen, eller låne den bort, i mer enn 1 måned totalt pr. år.

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **4-3 Ekstra garasjeplasser**

(1) 5 eierseksjoner har mer enn 1 parkeringsplass. Se vedlegg.

(2) Disse 5 seksjonseierne vil ikke komme i betraktning for leie av de 7 plassene sameiet disponerer.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

## **§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) innretninger, så som innglassing, levegg, gjerder og lignende, som seksjonseier evt. har montert/bygget på fellesareal. Seksjonseier er også ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, evt. fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

(12) Det er ikke tillatt å endre på bygningens bærende konstruksjon, som f.eks. fjerne hele eller deler av bærevegger i seksjonen.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **§ 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Kostnader til internett fordeles med lik del pr. seksjon i henhold til faktisk kostnad fra leverandør.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

(6) Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del pr. seksjon i henhold til faktisk kostnad fra leverandør.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **6-5 Administrasjonsavtale vedrørende individuell nedbetaling av andel fellesgjeld**

(1) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

(2) Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten av långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

(3) Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette.

## **§7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **§ 8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlem må være myndig. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. 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 i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

### **§ 9 Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) 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.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

## **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor, valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Regnskapet for foregående kalenderår legges fram på ordinært årsmøte.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **§ 11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.



Boligsameiet Grindbakken Terrasse

## 11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## VEDLEGG NR 1

De Garasje plasser som ble solgt direkte til eierne av seksjonene 12 – 27 – 48 - 53 og 57 i forbindelse med opprinnelig overtakelse av leilighetene fra A/S Selvaagbygg, skal anses som eiet av, og være en del av disse seksjoner.

Dette punktet i vedtektene kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra vedkommende eiere. Garasjeplassene kan dog overdras innen sameiet, og har da i forhold til den nye seksjon samme beskyttelse som ovenfor nevnt. Sameierbrøken endres ikke av dette forhold.

Det er i sameiermøte 07.04.2016 gitt styret fullmakt til å foreta oppdatering i forbindelse med salg av garasjeplass tilknyttet seksjoner som oppgitt i tabellen. Som grunnlag for endring forelegges kjøpekontrakt mellom partene.

Sist oppdaterte oversikt:	Oppdatert
Oppdatert	07.04.2016
03.06.1985	Ink. korrigert salg av garasje 27-22 18.08.1999
12	12
27	22
48	7
53	53
57	57



## Boligsameiet Grindbakken Terrasse

### HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leilighetene.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende sameiermøte.
3. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
4. Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de oppmerkede parkeringsplasser. All kjøring i garasjen skal skje med stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.
5. Sjøppel må pakkes godt inn og posen knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av kassene og søppelrommet for øvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i kassene. Større kartonger og lignende skal legges sammen før de legges i kassene.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.
7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene, garasjen og barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje under kontroll. Hundeeskrementer skal fjernes straks.
8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret, som på forhånd skal ha konferert med berørte naboer.
9. Beboerne sørger for ro og orden i og utenfor leilighetene. **Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 mandag-fredag, og fra kl. 23.00 til kl. 08.00 lørdag, søndag og helligdager skal det vises særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.** Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre naboene i stort omfang.  
Teppebanking på terrassene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Det er ikke tillatt i sameiet å benytte grill, hvis tennvæske eller annen brannfarlig væske må brukes ved opptenning.
10. Av hensyn til trappevask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i trappeoppgangene. Barnevogner og sykler plasseres i egne merkede boder.
11. Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
12. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
13. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger eller innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved brudd på bestemmelsene i dette pkt. 13, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift





1035 Bs Grindbakken Terrasse

## 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)



**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: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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