



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 912 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 25.05.2023



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 990912432

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	2 886 380	2 774 326
Annen driftsinntekt	4	40 804	4 750
Sum inntekter		2 927 183	2 779 076
Kostnader			
Lønnskostnad	5	171 150	171 150
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 532 238	2 772 099
Sum kostnader		2 703 388	2 943 249
Driftsresultat		223 795	-164 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 031	7 658
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 031	7 658
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		225 826	-156 514
Totalresultat		225 826	-156 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 826	-156 514
Sum overføringer og disponeringer		225 826	-156 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	297 269	291 919
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 922 842	1 969 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 922 842	1 969 041
Sum omløpsmidler		2 220 111	2 260 960
SUM EIENDELER		2 220 111	2 260 960

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	1 885 552	1 659 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 610	53 156
Annen kortsiktig gjeld	16	314 948	548 077
Sum kortsiktig gjeld		334 558	601 233
Sum gjeld		334 558	601 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 220 111	2 260 960



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 441982

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 912 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	2 886 380	2 774 326
Annen driftsinntekt	4	40 804	4 750
Sum inntekter		2 927 183	2 779 076
Kostnader			
Lønnskostnad	5	171 150	171 150
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 532 238	2 772 099
Sum kostnader		2 703 388	2 943 249
Driftsresultat		223 795	-164 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 031	7 658
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 031	7 658
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		225 826	-156 514
Totalresultat		225 826	-156 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 826	-156 514
Sum overføringer og disponeringer		225 826	-156 514



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	297 269	291 919
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 922 842	1 969 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 922 842	1 969 041
Sum omløpsmidler		2 220 111	2 260 960
SUM EIENDELER		2 220 111	2 260 960
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	1 885 552	1 659 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 610	53 156
Annen kortsiktig gjeld	16	314 948	548 077
Sum kortsiktig gjeld		334 558	601 233
Sum gjeld		334 558	601 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 220 111	2 260 960



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21150.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	171150.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171150.00	171150.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

Note



2

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Gråkammen Terrasse

Tid: Tirsdag 10.05.2022, kl. 18:00

Sted: Vinderen Seniorsenter



ÅRSMØTE 2022

Innkalling til ordinært årsmøte i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Tid: tirsdag 10. mai 2022, kl. 1800

Sted: Vinderen seniorsenter

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. **KONSTITUERING**
 1. Valg av møteleder
 2. Valg av referent
 3. Valg av to protokollvitner
2. **ÅRSMELDING FOR 2021 FRA STYRET**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021 og BUDSJETT FOR 2022**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **ORIENTERING OM SEKSJONERING AV GARASJEPLASSER**
6. **PRINSIPPER FOR SEKSJONERING AV LOFTSLEILIGHETER**
7. **UTBEDRING AV HUSENES VENTILASJONSSYSTEM**
8. **ORIENTERING OM RESULTATET AV SPØRREUNDERSØKELSEN**
9. **ORIENTERING OM AVDEKKET SVAKHET I KOBBERØR I LEILIGHETENE**
10. **VALG AV REVISOR**
11. **VALG**

Valg på 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer
Gråkammen, 25. april 2022
Gråkammen Terrasse Boligsameie
STYRET

Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet



GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

ÅRSMØTE 2022

SAK 1: KONSTITUERING

SAK 2: ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak:

Årsmelding for 2021 godkjennes

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2021 OG BUDSJETT FOR 2022

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 225.826,- inkludert finansinntekter. Budsjettet for 2021 var basert på et underskudd på ca kr. 150.000,-. Når regnskapet fremstår som gunstig, skyldes dette primært at en del av de planlagte vedlikeholdstiltak av ulike grunner ikke er blitt igangsatt innen regnskapsåret. Budsjettet for 2022 er satt opp med et underskudd på kr. 225.000,-, blant annet for å romme gjennomføring av disse tiltakene. Styret anser dette forsvarlig ut ifra sameiets økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap 2021 godkjennes. Budsjett for 2022 tas til etterretning

SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at godtgjørelsen til styrets leder og nestleder også for kommende år settes til kr. 150.000 til sammen.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til godtgjørelse godkjennes.

SAK 5: ORIENTERING OM SEKSJONERING AV GARASJEPLASSER

Det vil bli orientert om prosessen som ble igangsatt i 2019 og nå ligger til sluttbehandling i Oslo kommune PBL. Se side 26

SAK 6: PRINSIPPER FOR SEKSJONERING AV LOFTSLEILIGHETER

Det ble vedtatt i årsmøtet i 2019 å gjennomføre en reseksjonering av sameiets 4 loftsleiligheter, blant annet for å få etablert en ryddig situasjon i forhold til at de aktuelle loftsarealer i realiteten utgjør en del av sameiets fellesarealer. Styret ble samtidig bedt om å utarbeide bestemmelser for hvorledes man skal håndtere eventuelle fremtidige utbygginger av de resterende 8 leiligheter.



Reseksjoneringsprosessen er satt i bestilling, men ennå ikke fullført. Dette skyldes både at 1 av de 4 leilighetene inntil nylig ikke hadde oppnådd ferdigattest fra kommunen og at det etterhvert omfattende arbeide med garasjeseksjoneringen måtte prioriteres.

Styrets forslag til prinsipp for seksjonering av loftsleilighetene fremgår av vedlagte saksdokument. Forslaget krever avstemming i årsmøtet med alminnelig flertall.

Denne saken har ikke vært fremlagt for årsmøtet før nå, grunnet coronasituasjonen. Denne har som kjent gjort at de 2 foregående årsmøter har måtte gjennomføres med en forenklet dagsorden, og med et opplegg som etter styrets mening ikke lå tilrette for en god diskusjon og vedtak i denne saken.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til prinsipp for seksjonering av loftsleiligheter godkjennes.

SAK 7: UTBEDRING AV HUSENES VENTILASJONSANLEGG

Styret har innen fastsatt frist mottatt dette saksfremlegget fra Kristoffer A. Adolfsen og Evy Marie Thorkildsen i 10 C:

På årets ordinære årsmøte ønsker vi å få behandlet den pågående saken om å oppgradere ventilasjonsanlegg til Gråkammen Terrasse Boligsameie.

Det er flere årsaker til at vi mener at dette er en kostnad sameiet burde påta seg. Denne viktigste grunnen er for å forbedre inneklimate. Bare 20 minutter inne på et av soverommene med lukket dør og vindu fører til at CO2 nivåene stiger til over anbefalt nivå for inneklimate, og selv med åpent vindu blir det for høyt i løpet av natten. Badene sliter med å fjerne fuktighet, noe som kan gi muggproblemer.

Vi så fra innkallingen til årsmøte at det ønskes at forslagsstiller formulere et konkret forslag til vedtak. Ut fra det vi har lest på sameiets hjemmesider foreslår vi følgende vedtak, i tråd med styrets tidligere vurdering av beste løsning:

- At det skal bli montert 2 trykkstyrte avtrekksvifter på hvert hus som automatisk regulerer luftmengden ettersom bruken endrer seg gjennom døgnet.

Vi anser det som hensiktsmessig å gå for denne løsningen ettersom at noen leiligheter allerede har gjort inngrep i det eksisterende Villavent-anlegget. Videre ser vi at leiligheter som legges ut til salg i sameiet har oppussings behov. Det er da naturlig å anta at nye eiere kommer til å ønske andre løsninger for kjøkkenvifte enn dagens system tillater.

Styret har drøftet saken og gitt tilbakemelding til forslagsstiller om at saken i sin form ikke er egnet for årsmøtebehandling. Selv om styret er enig i at ventilasjonsanlegget har sine svakheter, mener vi det er uheldig å binde oss til en bestemt løsning gjennom et slikt vedtak på nåværende tidspunkt. Saken krever en ventilasjonsfaglig utredning og et prisanslag før den er moden for en evt. årsmøtebehandling. Forslagsstiller har likevel opprettholdt sitt ønske om behandling.

Forslag til vedtak:

Forslaget er ikke modent for årsmøtebehandling på dette tidspunkt. Styret bes om å utrede saken nærmere.



SAK 8: ORIENTERING OM RESULTATET AV SPØRREUNDERSØKELSEN

Styret vil orientere om resultatet av den spørreundersøkelse som ble gjennomført høsten 2021.

SAK 9: ORIENTERING OM AVDEKKET SVAKHET I KOBBERRØR I LEILIGHETENE

Det har vært en mindrefe lekkasjesak i en av loftsleilighetene i 10 C. I forbindelse med installasjon av nytt kjøkken ble det avdekket en «porelekkasje» i et av kobberrørene som er nedstøpt i gulvet og fører vann frem til oppvaskbenken. Lekkasjen er nå utbedret av sameiets forsikringsselskap IF, gjennom å føre rørene frem i en ny trace via loftet.

Det ble konstatert at de aktuelle rørene er av en mindre god kvalitet, og forsikringsselskapet er bekymret over at tilsvarende problemer kan oppstå også andre steder. Da saken har almen interesse, vil styret gi en kort orientering om saken.

SAK 10: VALG AV REVISOR

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

SAK 11: VALG AV STYREMEDLEMMER

Denne saken er todelt.

Styret har gjennom flere år operert med både en leder og en nestleder, som fordeler oppgavene seg imellom og deler på det fastsatte styrehonorar. Til nå har begge lederne vært på valg for en 2-årsperiode samtidig. Styret finner dette uheldig, sett i forhold til en ønsket kontinuitet i arbeidet.

For å komme inn i en ny rytme, der lederne velges med forskutt funksjonsperiode, foreslår styret at ledere denne gang velges kun for 1 år, mens nestleder velges for 2 år slik de øvrige styremedlemmer blir. Å velge leder for 1 år er imidlertid ikke i henhold til sameiets vedtekter, som fastsetter at alle styrets medlemmer velges for 2 år. Styrets anser at dette engangs-avviket fra vedtektene lett kan forsvares, og ber om årsmøtets aksept for dette.

Under forutsetning av slik aksept er styrets forslag til styresammensetning for 2022/23:

- | | | |
|--|-----------------|------------------------------|
| • Per Rygh (10D), styreleder | Velges for 1 år | (gjenvalg) |
| • Liv Linde (8A), nestleder | Velges for 2 år | (gjenvalg) |
| • Jørgen Ertnes (10F), styremedlem | Velges for 2 år | (ny, etterfølger Bjørn Berg) |
| • Per Steffensen (10D), varamedlem | Velges for 2 år | (gjenvalg) |
| • Tina Flanes (10E), varamedlem | Velges for 2 år | (gjenvalg) |
| • Randi G. Iversen (8B), styremedlem | Ikke på valg | |
| • Kristin Westermoen (10C), styremedl. | Ikke på valg | |



Forslag til vedtak:

Styrets forslag om en engangs fravikelse fra vedtektenes bestemmelse om 2-årig funksjonsperiode aksepteres. Styrets forslag til styresammensetning vedtas.

Styret har i flere år hatt nær uendret sammensetning og det har ikke vært oppnevnt noen valgkomite. Dette har fungert greit, men resultert i at rekruttering av nye styremedlemmer har vært noe forsømt. Styret oppfordrer derfor den enkelte sameier om å melde sitt kandidatur for verv ved de kommende års valg. Særlig anses det viktig å få på plass en ny styreleder, da dagens leder har meddelt at han kun ønsker å sitte frem til 2023.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

korrr.31.3.22

Styrets årsberetning for 2021

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

1. ORGANISATORISKE FORHOLD

Styret har hatt følgende sammensetning etter ordinært sameiermøte 27. mai 2021:

Styreleder:	Per Rygh	Gråkamveien 10D
Nestleder/driftsansv.	Liv Linde	Gråkamveien 8A
Medlem:	Bjørn Berg	Gråkamveien 10F
Medlem:	Kristin M. Westermoen	Gråkamveien 10C
Medlem:	Randi Gard Iversen	Gråkamveien 8B
Varamedlem:	Tina Flanes	Gråkamveien 10E
Varamedlem:	Per Steffensen	Gråkamveien 10D

For første gang ble sameiets årsmøte gjennomført digitalt (Microsoft Teams). Årsaken var corona-epidemien. Styret konstaterer at det digitale fremmøtet var fullt på høyde med tidligere års fysiske møter og at det gjorde det mulig for også utenbysboende seksjonseiere å delta.

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

I 2021 er det avholdt fem styremøter og det er ført referat fra samtlige møter. Referatene er satt inn i sameiets styreprotokoll.

Sameiet har ingen ansatte. Vaktmestertjenester inkludert snebrøyting utføres av 1 Hjepende Hånd AS. Innvendig renhold utføres av Rene Trapper AS, Oslo.

Styret kjenner ikke til at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som må ansees som vanlig for et boligselskap. Arbeidsmiljøet i styret er godt. Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsvirksomhet.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets mangeårige forretningsfører Brækhus Eiendom AS ble fra 1. april 2021 en del av OBOS Eiendomsforvaltning. Forvalterkontoret ligger nå på

Dokumentet er elektronisk signert



Hammersborg Torg og heter Hammersborg Eiendomsforvaltning. Revisjonen har vært utført av RSM Norge AS.

3. EIERSKIFTER/UTLEIE

Det ble omsatt seks seksjoner i sameiet i 2021. For to av dem skjer overtakelsen først i 2022. Det er nye leietakere i tre seksjoner. Totalt har ni seksjoner vært leid ut i beretningsåret.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Økonomi, avtaler og administrasjon

Sameiets nyeste avtale med Telia (tidl. Get) løper fra 1.1.2021 for 3 1/2 år og heter Kollektiv Flex Medium. Det ble levert ut nye dekodebokser i januar og Telias teknikere bisto med hjelp til oppkobling til de beboere som ønsket dette.

Årsforbruket av strøm lå på 216.012 kWh i 2021, mot 194.474 kWh i 2020. Kostnaden ble hele kr 349.820 mot kr 225.000 budsjettet grunnet ekstraordinært høye markedspriser på slutten av året. Strømmen leveres av Fjordkraft med tariff spotpris bedrift. Sameiet betaler effekttariff, mao. at prisen er høyere på de tider av døgnet da forbruket er størst. Dette slår inn på kostnaden til lading av bil og på kostnaden til varmtvann. Sistnevnte inngår i felleskostnadene.

Av strømforbruket i 2021 anslås ca. 24.200 kWh å ligge i lading av bil i garasjene. Tilsvarende strømforbruk i 2020 var snaut 19.000 kWh. Dette strømforbruket blir målt løpende, og den enkelte bileier blir fakturert for forbruket av EVBox som drifter anlegget. Sameiet får overført innbetalingene minus et lite påslag for tjenestene. Styret vil på nyåret 2022 justere strømprisen ladebrukere betaler i tråd med økningen i markedsprisen.

Det er sendt ut 6 utgaver av «**Sameienytt**» i 2021. Nyhetsbrevet sendes ut til både seksjonseiere og leietakere. Nyheter legges også ut på sameiets hjemmeside, www.graakammen.no

Dugnad på felles dato ble ikke avholdt i beretningsåret. Årsaken var dels corona-epidemien, dels mange fridager i mai da dugnaden tradisjonelt har vært arrangert. Styret la ut en liste med oppgaver som ønskes utført med sikte på at beboerne kunne ta et tak når det passet for dem, og mye ble gjort i løpet av et par uker. Sykkelbodene ble ryddet for gamle og ubrukte sykler i oktober.

4.2 Teknisk drift og vedlikehold

Styret bestilte høsten 2020 en teknisk tilstandsrapport fra Selvaag Prosjekt. Hensikten var å få en vurdering av bygningsmassen og et forslag til prioritering av utbedringer/vedlikehold. Rapporten forelå i november 2020 med en rekke forslag av så vel teknisk som miljømessig og estetisk art.

Dokumentet er elektronisk signert



Forslagene er prissatt og en del forslag innebærer så store kostnader at de ikke kan gjennomføres innenfor et ordinært vedlikeholdsbudsjett. I første omgang vedtok styret å gå videre med en brannteknisk analyse og styret vil få utarbeidet en kravspesifikasjon for arbeidet (primært loft og personsikkerhet). Dette arbeidet er ikke kommet videre i 2021, men gjenopptas i 2022.

Våren 2021 gjennomførte styret en spørreundersøkelse blant seksjonseierne vedr. drift og vedlikehold/investeringer. Svarprosenten var ca. 64% hvilket styret anser som svært god, spesielt tatt i betraktning at flere av leilighetene enten er utleid eller ubebodd. Svarene viser gjennomgående høy tilfredshet med driften, bebyggelsen og områdenes tilstand. Samtidig peker svarene på at oppfatningene om hva som er dårlig og hva som er mindre bra varierer mellom husene. Styret anser undersøkelsen for nyttig og at den vil være en god rettesnor for prioriteringene fremover.

Det elektriske anlegget: Det er byttet topparmatur på tre av lysstolpene langs gangveien til 10'erne. Kostnad ca. 52.000 kroner totalt.

Heisene: Pålagt heiskontroll ble utført i februar av Heiskontrollen AS, Oslo. Dette skal gjøres hvert andre år. Otis har utført tre ordinære serviceoppdrag iht. kontrakt i løpet av året, samt tre utrykninger ved heisstans. Otis har også byttet hovedbatteri på fire av seks heiser innenfor garantitiden som utløper høsten 2022.

Garasjene: Samtlige parkeringsplasser ble i 2020 merket opp i forbindelse med at garasjeplassene skal tinglyses. Windsor har service på portene to ganger per år. Det er byttet sensor på porten til 10E. Garasjene feies 1 gang per år som del av vaktmester-avtalen med 1Hjelpende Hånd. Vi har en port igjen av de gamle garasjeportene (8A) og styret setter av midler i hvert budsjett for en eventuell utskiftning.

Elbil: Det har også i 2021 vært ladet biler i samtlige hus. Flere beboere har knyttet seg til anlegget. Det er nå installert 26 bokser og de fleste er i bruk.

VVS:

Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten har etter klage fra styret redusert sameiets totale areal som ligger til grunn for avgiften for vann og kloakk. Nytt gebyrgrunnlag er 8062 kvm, ned fra 10466 kvm. Dette har gitt oss en betydelig besparelse.

Rørlegger har reparert lekkasje fra kloakkrøret i garasjetaket i 10D. Dårlig fall og mangelfull sammenføyning da anlegget ble laget, er trolig årsaken. En utekran er byttet. Et tilbud fra PowerClean om rens av samtlige avløpsledninger ble diskutert, men avvist.

Etter anbefaling fra rørlegger Melgaard vedtok styret i 2020 å få installert reduksjonsventil på inntaksrørene i samtlige bygninger for å holde vanntrykket på anbefalt nivå. Det er også skiftet ekspansjonstanker i tre hus og slitte deler som stengekraner er byttet ut. Samtidig ble det montert

Dokumentet er elektronisk signert



vannmålere i samtlige hus. Oslo kommunes vann- og avgiftsetat oppgir at sameiet kan spare rundt 150.000 kroner i året i vann- og kloakkostnader når vannforbruket måles, i stedet for å bli stipulert ut fra areal.

Rett før jul ble det meldt om lekkasje fra varmtvannrøret på kjøkkenet til seksjon 66 i 10C. Lekkasjen ble avdekket i forbindelse med renovering av kjøkkenet og involverer sameiets bygningsforsikring. Reparasjonen er blitt omfattende. Forsikringsselskapet – IF – dekker denne skaden med fradrag av ordinær egenandel, men har tatt forbehold om at fremtidige skader av samme årsak vil kunne føre til hel eller delvis avkortning av forsikringsdekning på sameiets hånd. Styret konstaterer at denne typen lekkasjer har et skadepotensiale, men anser det ikke formålstjenlig å igangsette forebyggende utbedring i et større antall seksjoner. Risikoen for skade og skadeomfang er ukjent, men kostnaden og ulempen ved forebyggende tiltak vil være betydelig.

Ventilasjonen i bygningene er lite tilfredsstillende, spesielt i de store leilighetene. Dette pekes også på i spørreundersøkelsen blant seksjonseierne. Årsaken er dels at Villavent-anlegget var underdimensjonert fra starten av, dels at det gjennom årene er gjort inngrep i blant annet kjøkkenvifter når leiligheter skifter eier. Dette påvirker ventilasjonen i leilighetene over og under, i tillegg til seksjonene som bygges om. På sikt mener styret at det bør monteres avtrekksvifter på taket på samtlige hus for å løse problemet, men kostnaden blir betydelig.

Dører/ringetablåer: Dørlåsene til hoveddørene har gitt slitasjeproblemer de siste årene. Samtidig er patenttiden for låssystemet gått ut og det er blitt pekt på at sikkerheten kan være redusert. Styret har fått tilbud på og vurdert moderne elektroniske låssystemer til alle fellesdører. Så vel installasjonskostnad som driftskostnader ble imidlertid vurdert som altfor høye sett lys av risikoen. Access Låsspesialisten monterte høsten 2021 nye sylindere fra Assa Abloy/TrioVing etter spesifisering av de gamle sylindrene. Kostnaden ble vel kr 32.000.

Styret vurderer å skifte ut inngangsdørene til metalledører som er fuktstabile og lettere. Problemet er kostnadene innenfor et stramt investerings- og vedlikeholdsbudsjett.

Det er skiftet komponenter på dørcallinganlegget til 10F, knyttet til en seksjon.

Brannsikring og beredskap: Avtale om årlig kontroll av røykluker er inngått med Icopal Everlite. Kontrollen ble utført i april. Våre røykluker må, den dagen de skiftes ut, oppgraderes til nye forskrifter. To luker holdes under observasjon for mulig råteproblem på trerammene. Brannslukningsapparater i fellesarealer sjekkes årlig av Brannservice Østlandet.

Kollektiv brannvarsling har vært diskutert i styret. Løsningen har flere problemer som blant annet høye faste kostnader og er foreløpig parkert. I 10D er brannsikringen mellom loftene til de to toppleilighetene utbedret/modernisert. Det ene loftet er utbygd. Tiltaket er dekket av seksjonseieren med utbygd loft.

Dokumentet er elektronisk signert



HMS: Styret laget høsten 2017 en gjennomgang av HMS-situasjonen i sameiet med oversikt over risiko og tiltak. Styret mener at sameiets bygninger er godt sikret gjennom de avtaler vi har med ukentlig kontroll av vaktmester, avtaler om pålagte kontroller for brannutstyr, nye heiser og LED-armaturer o.l. Sameiet har ikke lekeplasser som krever tilsyn.

Innvendig vedlikehold: Ventilasjonsrørene på loftet i samtlige leiligheter som ikke har utbygget loft er kontrollert og etterisolert av vaktmester i 2020/21. Styret ser at linoleumsbelegget i oppgangene trenger fornyelse. Enkelte steder er også rekkverket i oppgangen modent for maling.

Utvendig vedlikehold: Vask av takene som vender mot inngangspartiet, samt platene på inngangspartiet ble utført på samtlige hus i april 2021. Det er montert lufteventil på grunnmuren på inngangssiden av 10C for å forhindre fuktskade i boder i dette huset.

Rekkverkene på terrassene på inngangsfasadene ble malt så sent som i 2015/2016, men viser en rekke steder betydelig slitasje (avflassing). I 2020 ble det byttet en del fasadeplater med skader. Dette arbeidet er videreført i 2021, men i begrenset utstrekning. Tilstanden på sementplatene varierer betydelig mellom husene til tross for like påkjenninger. Det er skiftet toppbord på rekkverket til to terrasser. Treverket mot nedløpsrennene må sjekkes og noe utskiftning/repasasjon må påregnes her.

Malearbeidet på vinduene på gavlene (utført 2014) viser flere steder slitasje.

Tak og renner: Det er ikke utført taksjekk i 2021. Takene på inngangssiden av bygningene er utsatt for tilgroing og må holdes under oppsikt. Rennene på inngangsfasadene ble spylt i forbindelse med fasade-/takvasken – se ovenfor.

Takterrasser og nedløp: Nedløpet fra fjerde etasjes terrasser er underdimensjonert og har gitt lekkasjeprosjekt i 10D. Selvaag Prosjekt har høsten 2021 levert sameiet et kostnadsoverslag på ny løsning som innebærer en investering på ca. en halv million per hus. Deler av løsningen fremstår som uklar og kostnaden kan bli enda høyere. Styret har derfor vedtatt å innhente pris fra andre entreprenører.

På takterrassen til 8A ble det som en testordning lagt glassheller i 2019 til erstatning for betonghellene for å lette tilsynet med utløpet. Styret har besluttet å gjennomføre kontroller i egen regi på avløpene på takterrassene med et par års mellomrom.

Også det innvendige nedløpet i bodene for terrassevannet er et vedvarende problem. Rør som løsner eller forskyves forårsaker fra tid til annen lekkasjer. Konstruksjonen er uheldig og må løses samtidig med avløpet fra toppterrassene.

Trær og busker/grøntarealer: På sensommeren 2021 har vi hatt trefeller på vårt område. En rekke trær er tatt ned i høyde, grener fjernet og en del

Dokumentet er elektronisk signert



kratt tynnet. I vaktmesteroppdraget ligger beskjæring av busker langs kjøreveien til 10erne og ved 8B. Noen busker er byttet ved 10D og ved 10C og 8B er det plantet nye potentillaer, sistnevnte sted er det også montert en stålkant for å holde på jorden i skrånende terreng. Øvrig oppgradering av grøntarealene med noen nye busker står på dagsorden til våren. Luking er ikke en del av vaktmesterfirmaets oppdrag, og her er vi avhengige av frivillig innsats fra beboerne selv for å opprettholde pene grøntarealer gjennom sommeren og høsten.

5. RESEKSJONERING AV GARASJER

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

Styret konstaterer at denne prosessen har tatt mye lengre tid enn ventet. Den omfatter 24 parkeringsplasser som måtte dokumenteres solgt til våre seksjonseiere. Det viste seg at disse plassene fortsatt stod tinglyst som Selvaagbyggs eiendom. Dokumentasjonen hos Selvaag og også hos noen seksjonseiere på at de 24 plassene faktisk er blitt overdratt til dem i årenes løp har vært mangelfull. Den 22. desember 2021 meldte Brækhus Advokater at de har mottatt erklæring fra Selvaag/Betonmast om at de frafaller alle rettigheter til parkeringsplassene. Saken går nå videre til Kartverket som sletter heftelsene og deretter går det søknad til Oslo kommune om reseksjonering. Vi håper å være i mål med dette i løpet av 2022.

Reseksjonering av utbygde loft er fortsatt i prosess.

6. REGNSKAP FOR 2021

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Resultatregnskapet viser et overskudd på driften på kr 224.545.- ekskl. finansinntekter mot et budsjettert overskudd på kr 6.000. Overskuddet skyldes liten fremdrift på større vedlikeholdsoppgaver.

Av regnskapet for 2021 fremgår at snaut 87,5% gikk til driftskostnader, 2,6% til juridisk og tekniske honorar og 9,8% til honorar til styreledelse, samt forretningsførsel og revisjon.

Sameiets bankinnskudd og kontanter utgjør pr. 31.12.2021 kr 1.922.842. Kortsiktig gjeld ved årsskiftet utgjør totalt kr 334.558. Av dette er forhåndsbetalte fellesutgifter kr 261.922, leverandørgjeld kr 19.610 og andre påløpte kostnader kr 53.026.

Etter at årets resultat er lagt til er egenkapitalen kr 1.886.272.

Dokumentet er elektronisk signert



For øvrig vises til regnskapet med noter. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets økonomiske stilling.

Styret vedtok i november å øke fellesutgiftene med 4% for 2022 for å kompensere for prisøkninger hos tjenesteleverandørene.

7. BUDSJETT FOR 2022

Sammen med forretnings- og regnskapsfører har styret satt opp et budsjett for 2022. Som det fremgår av styrets årsberetning er noen større prosjekter som var planlagt for 2021, ikke gjennomført og vi budsjetter med et underskudd på omkring 200.000 kroner.

Styret ønsker å øke fellesutgiftene moderat hvert år for å bygge opp kapital for vedlikehold av vel tretti år gamle bygninger, uten å måtte kalle inn kapital eller ta opp lån.

Gråkammen, 29. mars 2022

Per Rygh
Styreleder

Liv E. Linde
nestleder

Randi Gard Iversen
styremedlem

Bjørn Berg
Styremedlem

Kristin M. Westermoen
styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning 2021

Name
Rygh, Per

Date
2022-04-26


Identification

 **bankID** Rygh, Per

Name
Westermoen, Kristin Moestue

Date
2022-04-27

Identification

 **bankID** Westermoen, Kristin Moestue

Name
Linde,Liv Eldrup

Date
2022-04-26


Identification

 **bankID** Linde,Liv Eldrup

Name
Iversen, Randi Elisabeth Gard

Date
2022-04-26

Identification

 **bankID** Iversen, Randi Elisabeth Gard

Name
Berg, Bjørn

Date
2022-04-26

Identification

 **bankID** Berg, Bjørn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør

**Gråkammen Terrasse Boligsameie
2021**

Gråkammen Terrasse Boligsameie Org.nr. 990912432

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2021

Gråkammen Terrasse Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	2 817 254	2 715 980	2 849 000	2 909 628
Andre leieinntekter	3	69 126	58 346	50 000	52 812
Andre inntekter		40 804	4 750	0	0
Sum driftsinntekter		2 927 183	2 779 076	2 899 000	2 962 440
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	171 150	171 150	173 000	179 000
Revisjonshonorar	5	8 429	8 141	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		86 536	85 084	89 000	92 000
Andre honorarer	6	71 261	182 000	80 000	75 000
Forsikringspremier		213 574	197 255	215 000	237 000
Energikostnader		349 820	172 482	225 000	350 000
Kommunale avgifter	7	432 377	485 596	524 000	500 000
Festeavgift/andre leiekostnader		0	0	2 000	2 000
Andre driftskostn. eiendom	8	790 036	807 662	870 000	989 000
Driftskostnader administrasjon	9	21 235	22 157	28 000	31 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	536 620	804 697	670 000	725 000
Andre kostnader	11	22 351	7 024	8 000	9 000
Sum driftskostnader		2 703 388	2 943 249	2 893 000	3 198 000
Driftsresultat		223 795	-164 172	6 000	-235 560
Finansinntekter		2 031	7 658	11 000	11 000
Resultat av finansposter		2 031	7 658	11 000	11 000
Årsresultat		225 826	-156 514	17 000	-224 560

Resultatrapport 2021 for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2021

Gråkammen Terrasse Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	297 269	291 919
Bankinnskudd og kontanter	13	1 922 842	1 969 041
Sum omløpsmidler		2 220 111	2 260 960
Sum eiendeler		2 220 111	2 260 960
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 659 727	1 659 727
Årets resultat		225 826	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		1 885 553	1 659 727
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		261 922	342 971
Leverandørgjeld		19 610	53 156
Annen kortsiktig gjeld	15	53 026	205 107
Sum kortsiktig gjeld		334 558	601 233
Sum gjeld		334 558	601 233
Sum egenkapital og gjeld		2 220 111	2 260 960

OSLO,
Styret for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Per Rygh
Styrets leder

Liv Eldrup Linde
Styremedlem

Randi Elisabeth Gard Iversen
Styremedlem

Kristin Moestue Westermoen
Styremedlem

Bjørn Berg
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierskjesjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	2 797 608	2 715 980
Innkrevning av kapital	19 646	0
Sum fellesutgifter	2 817 254	2 715 980

Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Dugnadstillegg	0	1 500
EVBox inntekter	15 734	10 498
Innflytningsgebyr	18 000	12 000
Leietillegg loft	35 392	34 348
Sum andre leieinntekter	69 126	58 346

EVBox har ikke utbetalt leieinntekter for siste kvartal 2020 og første, andre kvartal samt juli måned i 2021. Dette forventes utbetalt i 2022.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Lønnskostnader**

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	21 150	0
Avsatt styrehonorar og aga	0	171 150
Styre- og møtehonorer	150 000	0
Sum lønnskostnader	171 150	171 150

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Avsatt styrehonorar kostnadsført i 2020 for perioden 2019/20 ble utbetalt i 2021. Det ble også utbetalt styrehonorar for perioden 2020/21 i 2021. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	8 429	8 141
Sum revisjonshonorar	8 429	8 141

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	71 261	177 625
Teknisk honorar	0	4 375
Sum andre honorar	71 261	182 000

Note 7 Kommunale avgifter

	2021	2020
Avløps-, kloakkavgift	94 973	170 228
Avregn. vann og avløpsavg. 2020	0	-30 413
Feieavgift	12 825	13 875
Renovasjonsavgift	211 261	209 169
Vannavgift	113 319	122 737
Sum kommunal avgifter	432 377	485 596

Note 8 Andre driftskostnader eiendom

	2021	2020
Annet renhold	18 753	17 373
Driftsmateriell	722	727
Heis alarm/h.service avtale	0	78 849
Kabel-tv/internett	236 880	222 118
Matteleie	19 656	19 076
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	37 311	7 163
Trappevask/renhold	144 030	140 461
Vaktmestertjeneste, fast	332 684	321 896
Sum andre driftskostnader eiendom	790 036	807 662

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 Driftskostnader administrasjon**

	2021	2020
Andre kontigenter	1 200	1 200
Datakommunikasjon	1 401	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	6 769	6 655
Ikke fradragsberettigede gaver	0	625
IT kostnader	9 551	10 793
Kontingent HL	2 050	2 050
Porto	264	797
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	37
Sum driftskostnader administrasjon	21 235	22 157

Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Annet material.kj for rep/ved.h	9 850	0
Annet rep. og vedlikehold	24 082	65 180
Brannvernustyr	17 496	5 384
Elektrikerarbeid	57 723	149 096
Garasjeport/inngangsdører	37 604	24 012
Gartnerarbeid - grøntanlegg	56 250	0
Heiser rep/utrykk og vedl.	133 060	10 668
Porttelefon	12 962	0
Rørleggerarbeid	14 864	319 768
Takarbeid	0	950
Vedlikehold og rep. bygning	144 474	204 073
Veier og parkeringsplasser	0	13 160
Ventilasjonsanlegg	28 256	12 406
Sum reparasjoner og vedlikehold	536 620	804 697

Note 11 Andre kostnader

	2021	2020
Bank og kortgebyr	7 086	7 024
Kostnader gen.fors/årsmøter	5 165	0
Møtekostnad for styret	10 100	0
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	22 351	7 024

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-251 532	-339 971
Kunderestanse	261 922	342 971
Kundefordringer	10 390	3 000
Andre fordringer	0	30 763
Andre periodiseringer	5 753	5 537
Leverandører - til gode	0	218 477
Periodisering forsikring	35 886	34 142
Periodisering kabel TV	245 239	0
Andre kortsiktige fordringer	286 879	288 919
Sum kortsiktige fordringer	297 269	291 919

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 13 Kontanter og bankinnskudd**

	2021	2020
Bank Nordea 20858	1 621 149	1 668 220
BN Bank 93797	301 693	300 821
Sum kontanter og bankinnskudd	1 922 842	1 969 041

Note 14 Egenkapital

	2021	2020
Annen egenkapital	1 659 727	1 659 727
Sum egenkapital 01.01	1 659 727	1 659 727
Årets resultat	225 826	0
Sum egenkapital 31.12	1 885 553	1 659 727

Note 15 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	53 166	33 957
Avsatt styrehonorar+ aga	0	171 150
Purregebyr HBEF	-140	0
Sum annen kortsiktig gjeld	53 026	205 107

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør... rapp...

Name Date
Linde, Liv Eldrup 2022-04-26

Identification

 bankID™ Linde, Liv Eldrup

Name Date
Rygh, Per 2022-04-26

Identification

 bankID™ Rygh, Per


Name Date
Berg, Bjørn 2022-04-26

Identification

 bankID™
PA MOBIL Berg, Bjørn


Name Date
Iversen, Randi Elisabeth Gard 2022-04-26

Identification

 bankID™ Iversen, Randi Elisabeth
Gard

Name Date
Westermoen, Kristin Moestue 2022-04-27

Identification

 bankID™
PA MOBIL Westermoen, Kristin Moestue



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gråkammen Terrasse Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 225 826. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: I4EEZ-HKPMZ-FJDS2-6MPZ0-THYY-8GHU7



Revisors beretning 2021 for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>.

Oslo, 27. april 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 14EEZ-HKPMZ-FJDS2-6MP20-T1HY-8GHU7



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."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-27 17:45:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1dEEZ-HKPMZ-FJDS2-6MPZ0-T1HY-8GHU7

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>



Gråkammen Terrasse Boligsameie
Årsmøte 2022

Vedlegg til sak 5

NOTAT

Til: Årsmøtet 2022
Fra: Sameiets styre

Forslag til prinsipper for fremtidig reseksjonering av loftsleiligheter

Bakgrunn

På sameiets Årsmøte 2019 ble det gitt innspill til seksjonering av sameiets loftsleiligheter og styret har på bakgrunn av dette drøftet prinsipper for reseksjonering av disse.

Det er 2 lofts-seksjoner i hver blokk, slik at det i alt er 12 slike i sameiet. Loftseksjonene er i utgangspunktet råloft med inngang fra underliggende leilighet via en takluke og nedtrekksstige. Situasjonen er at 4 av de 12 loftsseksjonene i sameiet nå har bygget ut og innredet arealene som en 2. etasje i sine seksjoner. Dette har skjedd etter forutgående søknad og godkjenning fra styrene gjennom årene, helt tilbake fra 1993. Søknad og styre-godkjenning har vært påkrevet fordi utbyggingen berører sameiets fellesarealer og ventilasjonssystem.

Styrets arbeid før Årsmøtet i 2019

Bakgrunnen for at en reseksjonering ble igangsatt, var at sittende styre erfarte at det oppstod uklarheter knyttet til eier-forholdene til disse arealene. Det faktiske forhold viste seg å være at disse arealene er fellesareal. Den rett de aktuelle seksjonseiere har ervervet er kun bruksrett til arealene. Dette til tross for at alle, både seksjonseiere og styret, har vært i den tro at de formelt står som eiere av dette tilleggsarealet. Dette forhold har blant annet konsekvenser for forsikring og ansvarsforhold knyttet til de aktuelle arealer. Feil informasjon om eierforholdene har det vært gjennom mange år og kan også skyldes mangelfull informasjon fra eiendomsめglere.

Denne uklarheten var bakgrunnen for at styret har ønsket å rydde opp i forholdene, og valgte en formalisert reseksjonering som den beste måte å gjennomføre dette på. Den nye Eierseksjonsloven av 2018 gjør for øvrig bruksretten til fellesareal tidsbegrenset, dvs. maks. 30 år regnet fra 2018.

Vedtak på Årsmøtet 2019

På Årsmøtet 2019 fikk styret sameiets støtte til at dette arbeidet skulle gjennomføres. I første omgang reseksjoneres de 4 seksjoner som allerede har innredet loftene. Dette gjøres samlet, og håndteres av advokatfirmaet Brækhus AS. Kostnadene knyttet til denne prosessen belastes de 4 seksjonseiere.



Styret fikk imidlertid ikke Årsmøtets tilslutning til det forslag som styret fremla for hvilke retningslinjer som skulle gjelde for en eventuell fremtidig reseksjonering av de øvrige 8 seksjonene, nemlig at all fremtidig reseksjonering skulle forutsette betaling av vederlag for tilleggsarealet.

Nytt forslag til fremtidig reseksjonering

Styret har derfor drøftet alternative måter å gjennomføre dette på, og vil foreslå følgende:

- De øvrige 8 seksjonseiere får en frist på 1 år, regnet fra 1.6.2022 - altså 1.6.2023, for å få gjennomført en reseksjonering. Dette vil skje etter samme prinsipp som for de 4 gjennomførte utbygginger, der også fellesutgiftene vil øke for nye lofts-arealer – uavhengig av om loftet utbygges eller ikke.
- Dersom ikke dette er gjort innen angitt frist, vil enhver senere utbygging av lofts-arealene være betinget av at det etter søknad til styret vil bli fastsatt en pris for kjøp av arealet. Denne prisen vil bli fastsatt med utgangspunkt i hva som er markedsmessig riktig på overdragelsestidspunktet. Pr. september 2020 antas en m² pris på omlag kr. 10.000, som så vil bli løpende indeksregulert. Med en målbar boflate på ca. 25 m², vil prisen dermed bli ca. kr. 250.000.
- De inntekter som evt. vil tilfalle sameiet skal øremerkes til nødvendige oppgraderingstiltak av fellesarealene.

Styret anser dette som en enkel, rettferdig og rimelig løsning. Styret håper dette vil bidra til å skape en ryddig og forutsigbar situasjon vedrørende sameiets lofts-arealer.

Gråkammen 2. september 2020
Per Rygh
styreleder

Notatet revidert 24. april 2022



FULLMAKT

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

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift