



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 271 506	4 722 303
Sum inntekter		6 271 506	4 722 303
Kostnader			
Lønnskostnad		217 204	188 749
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 708	3 708
Annen driftskostnad		11 107 009	3 521 492
Sum kostnader		11 327 921	3 713 949
Driftsresultat		-5 056 415	1 008 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 331	3 014
Sum finansinntekter		19 331	3 014
Annen finanskostnad		626 418	340 439
Sum finanskostnader		626 418	340 439
Netto finans		-607 087	-337 425
Resultat før skattekostnad		-5 663 502	670 930
Årsresultat		-5 663 502	670 930
Totalresultat		-5 663 502	670 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 663 502	670 930
Sum overføringer og disponeringer		-5 663 502	670 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		156 947	143 293
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 963	12 671
Sum varige driftsmidler		165 910	155 964
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		165 910	155 964
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		109 519	94 843
Sum fordringer		109 519	94 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 235	693 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 235	693 138
Sum omløpsmidler		1 615 754	787 981
SUM EIENDELER		1 781 663	943 945

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 666 914	8 003 412
Sum opptjent egenkapital		-13 666 914	-8 003 412
Sum egenkapital		-13 666 914	-8 003 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 980 715	8 655 454
Sum annen langsiktig gjeld		13 980 715	8 655 454
Sum langsiktig gjeld		13 980 715	8 655 454
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 606	2 514
Leverandørgjeld		1 004 662	192 778
Annen kortsiktig gjeld		367 594	96 611
Sum kortsiktig gjeld		1 467 862	291 903
Sum gjeld		15 448 577	8 947 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 781 663	943 945



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410660

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 271 506	4 722 303
Sum inntekter		6 271 506	4 722 303
Kostnader			
Lønnskostnad		217 204	188 749
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 708	3 708
Annen driftskostnad		11 107 009	3 521 492
Sum kostnader		11 327 921	3 713 949
Driftsresultat		-5 056 415	1 008 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 331	3 014
Sum finansinntekter		19 331	3 014
Annen finanskostnad		626 418	340 439
Sum finanskostnader		626 418	340 439
Netto finans		-607 087	-337 425
Resultat før skattekostnad		-5 663 502	670 930
Årsresultat		-5 663 502	670 930
Totalresultat		-5 663 502	670 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 663 502	670 930
Sum overføringer og disponeringer		-5 663 502	670 930



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		156 947	143 293
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 963	12 671
Sum varige driftsmidler		165 910	155 964
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		165 910	155 964
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		109 519	94 843
Sum fordringer		109 519	94 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 235	693 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 235	693 138
Sum omløpsmidler		1 615 754	787 981
SUM EIENDELER		1 781 663	943 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 666 914	8 003 412
Sum opptjent egenkapital	-13 666 914	-8 003 412
Sum egenkapital	-13 666 914	-8 003 412
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 980 715	8 655 454
Sum annen langsiktig gjeld	13 980 715	8 655 454
Sum langsiktig gjeld	13 980 715	8 655 454
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 606	2 514
Leverandørgjeld	1 004 662	192 778
Annen kortsiktig gjeld	367 594	96 611
Sum kortsiktig gjeld	1 467 862	291 903
Sum gjeld	15 448 577	8 947 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 781 663	943 945



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1035

Bs Grindbakken Terrasse



Velkommen til årsmøte i Bs Grindbakken Terrasse

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Grindbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag
8. Orienteringssak
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Grindbakken Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring mot egenkapital

Forslag til vedtak
Styrets årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 170.000.



Sak 7

Innkomet forslag

Forslag fremmet av:

Thorhild Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om reptilforbud i sameiet

Forslagstiller Thorhild Berg anser det betryggende å vedta reptilforbud i sameiet med tanke på at slike kjæledyr også kan komme på avveie.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget til endring av husordensreglene vedtas

Forslag til vedtak

Det tilføyes til pkt. 7 i sameiets husordensregler: "Det er ikke tillatt å ha reptiler i leilighetene".

Vedlegg

2. Reptilforbud.pdf

Sak 8

Orienteringssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterer om det endelige prosjektregnskapet ifm. rørrehabiliteringsprosjektet. Gjennomgangen er kun en orienteringssak, som det ikke skal votes over.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Vedlegg

3. GT prosjektregnskap rør-rehabiliteringsprosjektet endelig.pdf

4. Husordensregler til årsrapport.pdf

5. Vedtekter til årsrapport.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hallgrim Berg
- Tom Kristiansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål Nordheim

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Liv Anette Rindahl
- Terje Gulseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Terje Gulseth	Grindbakken 50
Liv Anette Rindahl	Grindbakken 70

Vibbo

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

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2023 avholdt tilsammen 14 styremøter, hvorav 8 etter årsmøtet den 4. mai 2023. Så langt i 2024 er det avholdt 6 styremøter.

Styret har i perioden løpende deltatt på en rekke møter og befaringer, i alt vesentlig knyttet til rør-rehabiliteringsprosjektet, og vært løpende involvert i dette.

Etter forhandlinger med tilbydere, innstilling av valg av entreprenør og kontraktsmøte med Tore Orvei AS 25.april 2023, ble det 30. mai 2023 avholdt beboermøte med presentasjon av prosjektet og fremdriftsplan. Forberedende arbeider startet primo juni og 13. juni ble det avholdt særskilt beboermøte for bygg 3 og 4 med gjennomgang av løsning av de spesielle utfordringene i disse byggene.

Fellesprosjektet har bestått av bytte av alle felles rør for fordeling av varmt og kaldt vann frem til og med stoppekraner i alle seksjoner. Det er montert nytt sirkulasjonssystem for varmtvann frem til alle vertikale fordelingsstammer i alle bygg. Fellesentreprisen i rørprosjektet ble fullført ultimo desember 2023 og det foregår nå noen etterarbeider og sluttkontroller.

Det er montert vannmåler på sameiets felles hoved inntak. Beregning av sameiets vann- og avløpsgebyrer vil fra årsskiftet 2023/2024 være basert på reelt forbruk og ikke lenger stipulert av vann- og avløpsetaten etter sameiets samlede boligareal.

Den 1. februar 2024 avholdt styret et beboermøte med gjennomgang av prosjektet og informasjon om forestående innkalling av kapital til dekning av de totale prosjektkostnadene, i henhold til vedtak på årsmøtet 2023.

Totalkostnadene for fellesentreprisen endte godt innenfor den budsjetterte rammen på mnok 10,5. Kapitalinnkalling av mnok 9,3 er gjennomført med forfall 1. februar 2024 og kortsiktig "byggelån" i OBOS banken i prosjektperioden er innløst.

Rør-rehabiliteringsprosjektet ga mulighet for seksjonseierne å gjøre avtale om frivillig tilvalg av baderoms rehabilitering med prosjektets entreprenør eller eventuelt annen entreprenør etter eget valg.

14 seksjonseiere valgte å benytte tilbudet fra Tore Orvei AS om total rehabilitering av egne bad. Til sammen utgjorde det 22 baderom. Ytterligere 6 seksjonseiere bestilte montering av nytt utenpåliggende røropplegg i til sammen 8 bad og i tillegg ble det i noen få seksjoner avtalt noen mindre tilleggsarbeider for seksjonseieres regning.

I etterkant av rørprosjektet er det planlagt utbedring av slitasjeskader i oppgangene. Tidligere arbeider og inn/utflytting har også påført trappene skjemmende overflateskader. Det er engasjert håndverker for å utbedre dette. Utbedringer vil i første omgang foretas i trappene i nr 50-52-70-72. Senere vil også noen skader i trappene i de fremre byggene repareres.

Det er gjort avtale om utbedring av mindre skader av skiferbelegning foran noen av inngangspartiene og tilbakestilling av kantstein ved innkjøringen mellom bygningene.

Rørprosjektet har også satt spor i garasjen og det planlegges en grundig rengjøring der så



snart vintersesongen er over.

Vårdugnad 2023 ble avholdt 11. mai 2023. Årets dugnad er berammet til 14.mai 2024.

Det er i perioden ikke gjort endringer i avtaler av vaktmestertjenester og renhold. Styret har notert seg ulike tilbakemeldinger og kommentarer på disse tjenestene, og er i prosess med å innhente tilbud på gartner tjenester for ivaretagelse av beplantningen av uteområdene og eventuelle oppgraderinger av disse.

Styret har bestilt utskifting av dørtelefonene i oppgangene 50, 52, 64 og 66. Arbeidene forventes utført medio april. Derved vil dørtelefonsystemet være oppgradert i alle oppgangene.

Det er i perioden utført service og funksjonskontroll av taklukene i nr 50, 52, 70 og 72.

Brann og redningsetaten har gjennomført kontroll av alle piper og ildsteder uten anmerkninger, eller påvist behov for feiing.

Det er bestilt montering av røykvarslere i alle etasjer i alle oppganger i løpet av 2. kvartal 2024.

Styret planlegger å innhente tilbud om kurs i bruk av hjertestarter og generell førstehjelp i august.

Styret er a jour med HMS kontroll av fellesarealer. HMS-arbeidet i sameiet er en løpende prosess.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, herunder rørprosjektet. Rør-prosjektet ble holdt utenfor det ordinære driftsbudsjettet. I regnskapsåret er resultatregnskapet belastet med kr 8.214.854 på konto for VVS-kostnader. I tillegg er det ifm. rør-prosjektet påløpt kostnader som er belastet andre ulike kontoer i resultatregnskapet. Styret redegjør for det totale prosjektregnskapet i en egen sak på årsmøtet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger og mellomfinansiering av rørprosjektet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, kr 5.663.502, som foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet. Innbetalt andel av fellesgjeld, kr 1.681.345, er godskrevet resultatregnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 7 855 368.

Den betydelige negative arbeidskapitalen skyldes rør-rehabiliteringsprosjektet. Kostnadene er løpende kostnadsført i resultatregnskapet og mellomfinansiert gjennom et kortsiktig lån fra OBOS-banken med en total ramme på kr 12.000.000. Etter vedtak på sameiets ordinære årsmøte i 2023, er de totale kostnadene for rør-rehabiliteringsprosjektet innkalt 100 % fra seksjonseierne ved prosjektets avslutning i 1. kvartal 2024 og det kortsiktige lånet i OBOS-banken innfridd i sin helhet. Dette har medført at sameiet pr. dato for det ordinære årsmøtet igjen har positiv arbeidskapital.

Se også note 16 for informasjon om udekket tap (negativ egenkapital).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 742.000, hvorav den vesentlige del, kr 600.000 del er beregnet til bygningsmessig vedlikehold. Dette omfatter blant annet ferdigstillelse av bygningsmessige skader i blokk fire, hvor det i 2022/2023 ble gjennomført dreneringsarbeider etter vann inntrengning. Videre er det i 2024 planlagt utskifting av calling anleggene i de fire oppgangene hvor anlegget ikke er skiftet ut tidligere, ytterligere brannsikringstiltak, reparasjoner av ulike bygningsmessige skader som er meldt inn av seksjonseiere, trappen fra oppgang 72 ned til gangvei, samt ulike, mindre bygningsmessige skader som erfaringsmessig oppstår hvert eneste år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en vesentlig økning i sine avgifter, som 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser og belastes ikke sameiet, men hver enkelt seksjonseier direkte.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Tiltak gjennomført i sameiet de siste årene har hatt positiv effekt på nivået for energikostnadene. Styret antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i BS Grindbakken Terrasse. Total økning på forsikringspremien utgjør 14,6 %.

Lån

Bs Grindbakken Terrasse har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note16 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 foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Til tross for langt høyere prosentvise økninger i ulike kostnader, er budsjettet er basert på 4,0 % økning av felleskostnader, bod- og garasjeleie. Dette tilsvarer økningen i konsumprisindeksen siste året før budsjettfastsettelsen.

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 2023, 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 2023 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 modifiserer 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, 12. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EBT80-HPWWK-MTS6Q-J5GY0-G0TF2-LUV4T



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 503 914	3 651 196	4 504 000	4 191 000
Ladeinntekter EL-bil		74 229	44 850	40 000	40 000
Andre inntekter	3	12 018	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 590 161	3 696 046	4 544 000	4 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 204	-38 749	-48 000	-47 970
Styrehonorar	5	-170 000	-150 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	13	-3 708	-3 708	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 125	-6 938	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-109 340	-105 135	-110 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-349 832	-492 058	-499 996	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-8 680 831	-1 031 292	-742 000	-742 000
Forsikringer		-201 512	-183 455	-202 000	-231 000
Kommunale avgifter	9	-687 884	-580 191	-659 695	-814 500
Energi/fyring		-279 221	-347 230	-550 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 662	-314 464	-324 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-445 602	-460 729	-503 000	-503 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 327 921	-3 713 949	-3 815 691	-3 381 470
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		-6 737 760	-17 902	728 309	849 530
Innbetalt andel fellesgjeld		1 681 345	1 026 257	0	0
DRIFTSRESULTAT		-5 056 415	1 008 355	728 309	849 530
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 331	3 014	0	0
Finanskostnader	12	-626 418	-340 439	-399 000	-695 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-607 087	-337 425	-399 000	-695 000
ÅRSRESULTAT		-5 663 502	670 930	329 309	154 530
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	670 930		
Fra annen egenkapital		-5 663 502	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	156 947	143 293
Andre varige driftsmidler	13	8 963	12 671
SUM ANLEGGSMIDLER		165 910	155 964
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 877	130
Forskuddsbetalte kostnader		90 650	89 970
Andre kortsiktige fordringer	14	2 992	4 743
Driftskonto OBOS-banken		693 341	292 056
Sparekonto OBOS-banken		812 894	401 082
SUM OMLØPSMIDLER		1 615 754	787 981
SUM EIENDELER		1 781 663	943 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-13 666 914	-8 003 412
SUM EGENKAPITAL		-13 666 914	-8 003 412
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 977 455	7 855 454
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 977 455	7 855 454
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 671	96 611
Leverandørgjeld		1 004 662	192 778
Påløpte renter		81 827	2 514
Påløpte avdrag		13 779	0
Annen kortsiktig gjeld	18	8 333 183	800 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 471 122	1 091 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 781 663	943 945



10

Bs Grindbakken Terrasse

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	586 907	666 052

Oslo, 21.03.2024

Styret i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

Håvard Haakonsen /s/

Hallgrim Berg /s/

Tom Kristiansen /s/

Marit Billington Larsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 072 960
Kabel-tv	346 380
Garasje	48 804
Bod	13 536
Kapitalinnkalling	400 000
Lånekostnad , adm. lån 1	181 958
Lånekostnad , adm. lån 2	412 812
Reguleringer, adm. lån 1	6 483
Reguleringer, adm. lån 2	25 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 507 981

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 067
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 503 914

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kontantoppgjør forsikring	12 018
SUM ANDRE INNTEKTER	12 018

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
Personalforsikring	-23 234
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 204

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS Advokatene	-88 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 891
Norconsult AS	-125 000
Siv.Ing. Haga og Haugseth AS	-93 438
XERGICO AS	-35 750
Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik	-28 000
Andre konsulentonorar	-8 409
Husbanken, tilskudd tilstandsvurdering	32 500
SUM KONSULENTHONORAR	-349 832

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-438 289
Drift/vedlikehold VVS	-8 214 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 677
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 680 831

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-475 530
Feieavgift	-6 885
Renovasjonsavgift	-205 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-687 884

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

Lokalleie	-1 387
Container	-21 772
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 545
Verktøy og redskaper	-4 119
Driftsmateriell	-952
Vaktmestertjenester	-247 166
Renhold ved firmaer	-119 206
Andre fremmede tjenester	-23 499
Trykksaker	-2 740
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 970
Andre kontorkostnader	-2 679
Porto	-1 260
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-363
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 602

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 081
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	467
Renteinntekter av eierandel i Hovseter Vaktmestersentral	1 971
SUM FINANSINTEKTER	19 331

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Banken, kortsiktig lån innfridd	-25 894
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken, kortsiktig lån note 18	-170 877
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken, adm. lån 1	-94 927
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken, adm. lån 2	-334 720
SUM FINANSKOSTNADER	-626 418

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	18 544
Avskrevet tidligere	-5 873
Avskrevet i år	-3 708
	8 963
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 963
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 708

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån med adm. avtale	2 405
Andre kortsiktige fordringer	587
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 992

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-21 512 148
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	6 163 889
Egenkapital fra IN 2023	1 681 345
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-13 666 914

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**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 verdøkninger 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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken, adm. lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-4 954 368
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 405 925
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	93 514
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 813 102
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	347 635
	-1 294 192

OBOS Banken, adm. lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 529 100
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 140
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	4 350 787
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 333 710
	-4 683 263

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 977 455****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tore Orvei AS	-300 000
Alliero AS	-20 000
Forsikringsoppgjør	-9 923
OBOS-banken, lånet innfris i 2024	-8 003 260
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 333 183

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,45 % / 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 586 907.

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 selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og godkjente årsregnskap for fjoråret.



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

Nøkkelbestilling

Originale systemnøkler kan 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 ble i 2022 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 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte seksjonseier/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 slokkeutstyr 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, må dette byttes ut.

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 individuell nedbetaling av fellesgjeld –
Administrasjonsavtale med OBOS**

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med OBOS 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 begge lånene med administrasjonsavtale.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Her henvises til egen sak i årsrapporten for 2023; Sak 6 – Redegjørelse angående utvikling av sameiets miljøprofil. Dokumentet er også tilgjengelig på Vibbo under Tema HMS.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Utskifting av kaldt- og varmtvannsrør inkl. sirkulasjonsrør	Gjennomført rør-rehabiliteringsprosjekt. Alle kobberør er skiftet til AluPex-rør fra inntaket i bygningene til stoppekraner i hver leilighet. Stoppekranene i hver leilighet er skiftet og det er installert tilbakeslagsventiler. Det er installert vannmålere i utvendig kum, slik at reelt vannforbruk blir avlest og avregnet, i stedet for avregning av stipulert vannforbruk basert på sameiets samlede bygningsmessige areal.
2022 - 2023	Vedlikehold	Montert nytt sikringssskap med høy IP grad og med vern, bryter og ny uteternostat til varmekabel i garasjeoppkjørsel. Restlevetid for stigerør for varmt- og kaldtvann er vurdert av SINTEF. Gjennomført forprosjekt for rør-rehabilitering i samarbeid med Norconsult. Gjennomført tilstandsvurdering av tak på blokk 3 og 4, med etterfølgende reparasjon av tak, pipebeslag og pipehatter. Reparert styringssystem for røyklukekupper I GB 50, 52, 70 og 72. Drenering av område utenfor blokk 4 etter vanninntrengning. Tørking av vegg under bakkeplan i blokk 4 og oppussing av soverom i nedre underetasje GB 66. Oppgradering av brannsikringstiltak i garasjeanlegget. Skiftet til LED-lamper med sensorer i alle oppganger. Skiftet callinganlegg i GB 56 og 58.
2020 - 2021	Ladeanlegg/Vedlikehold/anskaffelse	Infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy er etablert og satt i drift. Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg i alle fellesareal. Utelamper på parkeringsplass er skiftet til LED lyskilde. Anskaffet hjertestarter.
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 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 varmtvannsbereider. Maling og oppgradering av berederrømmet. 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	<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 lånpå kr 3 350 000,- og oppspart egenkapital. Betongkonstuksjoner - reparasjon og maling Kledning av trepanel, vindskier Balkongbrystninger Rekkverk i fellesarealer Dører, vinduer og porter</p> <p>Utskifting 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 Utskifting og oppgradering av garasjeporten</p>
2004 - 2004	Vedlikehold	



Reptilforbud

Hei!

Jeg har et forslag i forbindelse med husordensreglene i Grindbakken terrasse.

Før jeg var så heldig å få kjøpt leilighet i Grindbakken terrasse, var jeg og så på mange leiligheter. Det innebar lesing av opplysninger om diverse boligsameier.

Jeg oppdaget at noen hadde dem hadde Innført reptilforbud. Det syntes jeg hørtes betryggende ut med tanke på at slike «kjæledyr» også kan komme på avveie.

Derfor vil jeg foreslå at det blir tatt opp på årsmøtet om vi kan føye dette til punkt nr. 7 i husordensreglene: Det er ikke tillatt å ha reptiler i leilighetene.

Vennlig hilsen
Thorhild Berg



BS GRINDBAKKEN TERRASSE, Prosjektregnskap rør-rehabilitering 2022-2024. Sammendrag

Oppdatert pr 09.04.2024

Kostnadstype	Totaler	Anmerkning
SINTEF og rørprøver	67 139	Tilstandsvurdering og rørprøver
Norconsult bistand fase-1 og fase-2	456 042	Fastprisavtale
Siv.ing Haga m.fl. prosjektadm fase-3	135 906	Etter timeforbruk
Kotraktsarbeid Orvei	8 408 750	Som i kontrakt
Endringsarbeider Tore Orvei	-202 690	Indeksregulering og diverse tillegg og fradrag
Juridisk bistand	115 844	OBOS advoktene
Refusjoner sluk	270 000	Refusjoner sluk til seksjonseiere
Diverse kostnader	53 657	Gebyrer Oslo kommune, leiekostnader
Finanskostnader	<u>267 703</u>	Kostnader for "byggelån"
Påløpte prosjektkostnader	<u>9 572 351</u>	
Innkalt kapital 28.02.2024	<u>9 300 000</u>	



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. Tørring 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.



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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 reseksjonering 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 regnskapsførsel. 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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 1035 Selskapsnavn: Bs Grindbakken Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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