



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 434 880  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GRUESLETTA SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 422 671	2 216 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 422 671</b>	<b>2 216 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		2 133 101	2 062 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 232 191</b>	<b>2 164 783</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>190 481</b>	<b>51 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 668	31 131
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 668</b>	<b>31 131</b>
Annen finanskostnad		126 746	135 364
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 746</b>	<b>135 364</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 078</b>	<b>-104 233</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>97 403</b>	<b>-52 584</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>97 403</b>	<b>-52 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>97 403</b>	<b>-52 584</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>97 403</b>	<b>-52 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 403	-52 584
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>97 403</b>	<b>-52 584</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 840	5 840
Sum varige driftsmidler		5 840	5 840
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 840	5 840
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 065	
Andre fordringer		98 830	151 467
Sum fordringer		99 895	151 467
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		447 721	465 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		447 721	465 606
Sum omløpsmidler		547 616	617 073
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>553 456</b>	<b>622 913</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 884 316	2 981 719
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 884 316</b>	<b>-2 981 719</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 884 316</b>	<b>-2 981 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 337 599	3 432 497
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 337 599</b>	<b>3 432 497</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 337 599</b>	<b>3 432 497</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		629	809
Leverandørgjeld		49 353	124 801
Annen kortsiktig gjeld		50 192	46 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 174</b>	<b>172 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 437 773</b>	<b>3 604 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>553 456</b>	<b>622 913</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Gruesletta Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.04 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 30.04 kl. 18:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 26.04 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er fredag 30. april kl. 18:00

**Selskapsnummer:** 7743 **Selskapsnavn** Gruesletta Sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

May Snedsbøl og Bjørn Lang velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### Nedre del av Sameiets plen og beplantning skal prioriteres

#### Saksfremstilling:

Forslaget er innkommet fra Mona Brager og Trude Andersen med følgende begrunnelse:

«Grunnen til at vi mener det er nødvendig med et vedtak på dette er at vi i mai 2020 observerte en fullstendig opparbeidelse av plenen foran nr 52. (Se regnskapet hvor minst 15 000 kr skal være brukt på den plenen.) Dette, fordi det hadde blitt stygt etter asfalteringen tre mnd. før (utsagn fra Styret). Og, mens de holdt på "rettet" de også litt på plenen på 52s verandaside. Vi har bodd her i 14 år og det har ikke blitt "pyntet" på hverken groper eller planter rundt 48 og 52 a/b. Vi setter også spørsmålstegn ved prioritering og egeninnsats fra Styret når det gjelder nedre p-plass.»

#### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vi mener forslaget ikke tar hensyn til at vi alle har interesse av forbedringer for uteområdene enten man bor i 48, 50 eller 52. Styret har fått innspill fra andre beboere som også gjerne ser at det i neste periode prioriteres å utarbeide en plan som omfatter uteområdene for hele sameiet og med ulike elementer til beste for alle. Dette støtter styret og vil anbefale det kommende styre å sørge for at felles utearealer blir prioritert etter at vi har gjennomført prosjektene med maling og oppgradering av strømmen til sameiet. Prosjektene vil medføre både bruk av lift på plenene, grøfting og graving som kan medføre nødvendig etterarbeider.

### Forslag til vedtak: Nedre del av sameiets plen og beplantning skal prioriteres

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Gruesletta sameie må bli et borettslag

#### Saksfremstilling:

Forslaget er innkommet fra Mona Brager og Trude Andersen med følgende begrunnelse:

«Vi er bekymret for den utviklingen vi ser av stadig flere oppkjøp blir til utleieleiligheter. Det er i disse dager annonsert en leilighet, hvor en 3 roms blir solgt som en 4 roms. Leiligheten har blitt gjort om til 3 soverom, der kjøkkenet er i stua. I innledningen av annonsen står det stort og tydelig at denne egner seg godt for utleie.»

#### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget.

Styret har i denne sammenheng bedt om en vurdering av saken hos OBOS. Dette fordi vi mener at et slikt forslag har vidtrekkende konsekvenser både for sameiet som sådan og for den enkelte sameier og dennes råderett over egen leilighet. I den anledning siteres fra OBOS sin tilbakemelding: «I henhold til eierseksjonsloven §51 så krever en oppløsning av sameiet tilslutning fra samtlige seksjonseiere.»

For å kunne bli et borettslag er det da nødvendig med oppløsning av sameiet og samtykke fra alle. Dette ser ikke styret at man kan få gjennomført i praksis.

### Forslag til vedtak: Gruesletta sameie må bli et borettslag

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Styret foreslår endring av Grueslettas vedtekter § 10

Dagens ordlyd er:

### § 10 Årsmøtet

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. På det årlige årsmøtet skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Revidert årsregnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen

Styret ønsker at det presiseres at det også skal velges to medlemmer til ny valgkomite. Dette har vært praksis i sameiet frem til 2020 og har fungert bra.

### Forslag til ny tekst er:

5. Det skal velges en valgkomite bestående av to medlemmer
6. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen

**Forslag til vedtak:** Endre vedtektene §10 til å inkludere: «5. Det skal velges en valgkomite bestående av to medlemmer. 6. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Styret foreslår endringer i Grueslettas vedtekter §12

Dagens ordlyd er:

### § 12 Styret

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Alle skal ikke være på valg samtidig, for å få kontinuitet i styret. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret foreslår en endring i pkt. 4 da denne ikke oppnår den kontinuitet som styret antar var meningen med bestemmelsen. Skal man få kontinuitet må styremedlemmene velges for to år av gangen og de kan ikke begge være på valg samme år.



## Forslaget til ny tekst er:

4. Styreleder tjenestegjør i ett år.

5. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. For å få kontinuitet i styret kan ikke begge være på valg samme år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Blir endringen vedtatt foreslår styret at vi må gjøre unntak fra vedtektene i 2021, ved at ett av styremedlem velges for et år og det andre styremedlemmet for to år slik at vi kommer i gang med kontinuiteten. Etter dette velges styremedlemmene for to år.

**Forslag til vedtak:** Endre vedtektene §12 til å inkludere: «4. Styreleder tjenestegjør i ett år.

5. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. For å få kontinuitet i styret kan ikke begge være på valg samme år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.»

For	Mot

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år

2 styremedlemmer for 1 og 2 år (stem på 2 av kandidatene som styremedlem)

1 varamedlem for 1 år (stem på en av kandidatene for varamedlem, den dere ikke stemte på som styremedlem)

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 1 år	May Snedsbøl	
Styremedlem 1 år	Bjørn Lang	
Styremedlem 2 år	Sinnathurai Thayaparan	
Styremedlem 2 år	Lasse Opthun	
Varamedlem 1 år	Sinnathurai Thayaparan	
Varamedlem 1 år	Lasse Opthun	

## Valg av valgkomité

Det skal velges 1 medlem for 1 år til valgkomiteen

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Julia Aneth Mbalilaki	
Valgkomité	Simen Pedersen Aasheim	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder May Snedsbøl innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. E-post: [gruesletta@styrerommet.no](mailto:gruesletta@styrerommet.no) eller per post: Bergensveien 50 D, 0963 Oslo.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	May Snedsbøl	2020-2021
Styremedlem	Simen Pedersen Aasheim	2020-2021
Styremedlem	Bjørn Lang	2020-2021
Varamedlem	Lasse Opthun	2020-2021

### Valgkomiteen

Julia Aneth Mbalilaki	2020-2021
-----------------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Gruesletta Sameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Gruesletta Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971434880, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergensveien 48 A-C  
Bergensveien 50 A-D  
Bergensveien 52 A-B

Gårds- og bruksnummer: 94/13

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gruesletta Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

2020 har vært et helt spesielt år for alle på grunn av covid-19 og pandemien. Pandemien har også påvirket styrearbeidet. Da spesielt i forhold til fysiske møter, som årsmøter, styremøter og ikke minst befaringer som det har vært mange av i perioden.

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Den 3/6, 17/6, 5/8, 2/9, 22/9, 7/10, 4/11, 2/12-20 og 3/2, 3/3, 17/3 og 24/3-21.

Alle styremedlemmene har deltatt i alle møter. Vara er innkalt og har deltatt i 9 av styremøtene. Styret synes dette har vært viktig da vara bør være oppdatert og informert om hva som skjer i sameiet og styrearbeidet. Styret har også gjennomført et digitalt ekstraordinært sameiermøte i perioden, se protokoll datert 7/11-20.

Det har vært en travel periode med mange prosjekter på gang. I første del av perioden var styret opptatt av planlegging og prioritering av saker som kom inn, samt en gjennomgang av avtalene Gruesletta sameie har med diverse leverandører. Som sameierne ble orientert om så ble det avdekket at en av leverandørene våre som vi har brukt siden 2014 nå drev ulovlig virksomhet i henhold til Arbeidstilsynets krav. Styret måtte raskt avvikle avtalen både fordi de drev ulovlig virksomhet og fordi sameiet risikerte bøter for bruk av ulovlig arbeidskraft. Vi jobbet da raskt for å få på plass en ny leverandør. Valget falt på Oslo Renhold som vi erfarer var et godt valg, både når det gjelder kvalitet og pris. Styret har kun fått positive tilbakemeldinger på rengjøringen av oppgangene etter de startet opp og det er vi glade for. Styret vil i denne sammenheng også bemerke at vi er opptatt av at alle skal forholde seg til de lover og regler som er gjeldende. Dette har vi også vært nøye på ved valg av nye tjenesteleverandører i forbindelse med prosjektene vi nå skal gjennomføre.

Styret la ned mye arbeid både i forkant av det ekstraordinære sameiermøte vi gjennomførte digitalt og i resten av perioden for å innhente tilbud og inngå avtaler på arbeidene vi besluttet skulle gjøres. Styret har vært opptatt av at sameierne skal være godt informert om hva styret har som planer, anser som nødvendig vedlikehold og kostnadene ved gjennomføringen. Styret har derfor informert ved oppslag i oppganger, gitt informasjon på VIBBO og gjennomført ekstraordinært sameiermøte i 2020. Målet har vært å gi ut informasjon til alle og samtidig få tilbakemeldinger fra dere sameiere på synspunkter og meninger dere har. På bakgrunn av de første tilbudene vi innhentet på tidspunktet før ekstraordinært sameiermøte anslo styret at arbeidene med maling og oppgradering av strømmen totalt kunne komme til å koste opp mot kr. 4 000 000. Etter sameiermøte har vi jobbet iherdig for å innhente flere tilbud, hatt besiktelser og forhandlet. Avtalene som etter det ekstraordinære sameiermøte er utarbeidet og inngått viser at vi har fått redusert de totale kostnadene ned med mellom kr 800 000 – 1 000 000. At det kan komme uforutsatte kostnader når arbeidene gjennomføres har vi tatt høyde for og vi har derfor ennå ikke det eksakte beløpet på hva det totalt vil koste oss, men allikevel vil kostnadene bli vesentlig lavere enn vårt første anslag. Valg av leverandører har bygget på både pris, kvalitet og tidspunkt for å få arbeidet utført.

#### Maling av vinduer/balkongdører/utvendig panel på balkonger og gesimser på tak.

Styret har innhentet 3 tilbud. Vi satt til sist igjen med to tilbud som kunne sammenlignes både på kvalitet og pris. Vårt valg falt på firmaet OSLO MULTI REHAB A/S, malermester Jan-Fredrik Vågenes som vi tidligere også har hatt god erfaring med. Malerarbeidet vil starte opp primo mai. Kostnaden i henhold til avtalen er kr 1 150 000 inkl. mva. Da vi ikke vet med sikkerhet om de eksempelvis kan finne råte i enkelte bord som igjen må byttes ut



har vi innkalkulert i lånebehovet vårt en uforutsatt risiko på pluss 10% av den avtalte kostnaden på kr 1 150 000.

### Oppgradering av strømtilførselen inn til sameiet Inntakskabler, stigeledninger m.m.

Innhenting av tilbud har vært en lang og komplisert prosess. I tillegg til oppgraderingen inn til sameiet er vi per 01.01.21 pålagt å legge til rette for fremtidig el-bil lading for alle sameierne. Styret har innhentet tilbud fra: Bravida AS, Pollux AS, Ing. Becker og Alpha Elektro i samarbeid med Ladeklar. Styret har valgt å inngå avtale med Alpha Elektro i samarbeid med Ladeklar. Ladeklar står for gjennomføring av hele prosjektet når det gjelder infrastruktur knyttet til oppgradering av strømtilførsel og ladeanlegg, mens Alpha Elektro står for innvendige arbeider med blokkenes stigeledninger. Styret har valgt å gå for en løsning der samtlige sikringsskap i sameiet vil bli oppgradert til 40A hovedsikring og med samme antall kurser inn til leilighetene som den enkelte sameier har i dag. I henhold til vedtektene våre er den enkelte sameier selv ansvarlig for eget sikringsskap og vedlikehold av dette, men da alle vil ha tilnærmet samme kostnad har styret valgt å ta denne oppgradering av alle sikringsskap på felles regning. Gjennom å gjøre dette sikrer også styret at alle sikringsskap i sameiet vil være i henhold til gjeldende lover og forskrifter etter oppgraderingen.

Sameiet vil etter installasjonen ha sikret alle mer strøm, oppgraderte sikringsskap og infrastrukturen til ladeanlegget slik at samtlige sameiere vil ha adgang til elbil opplading ved at det også vil installeres en ladestasjon som er til disposisjon for sameiere uten egen garasje eller parkeringsplass. Når en garasje- eller parkeringsplasser ønsker å ta i bruk lademuligheten til sin bil trengs en ladeboks. Denne kan den enkelte sameier kjøpe og aktivere senere eller man kan leie boksen når man vil trengte å komme i gang. Med leiealternativet er Ladeklar ansvarlig for skader, service oppdateringer. Ved kjøp vil man selv være ansvarlig for alt vedlikehold av selve ladeboksen. Mer informasjon og detaljer vil komme etter årsmøtet. Den totale kostnad er beregnet til ca. kr 2 050 000 inkl. mva. Oppstart av arbeidet vil være 12-16 uker etter avtaleinngåelsen.

### Reparasjon garasjetak

Dette er et arbeide som ikke har berørt alle sameierne, men da garasjeeierne. Til orientering så ble det etter en runde med innhenting av tilbud, Nortekk AS som ble valgt og som skal utføre arbeidet. Kostnaden til reparasjonen er dekket gjennom oppsparte midler av garasjeeierne samt en egenandel fra hver garasjeeier.

I tillegg til den daglige driften i sameiet har styret i perioden besluttet å inngå avtale med et parkeringsselskap. Dette fordi feilparkering og klager har vært et gjennomgående tema i sameiet. Styret har brukt meget tid på mange problemstillinger rundt feilparkering og dette har samtidig skapt uønskede konflikter både mellom sameiere og sameiere vs styret. Parkeringsreglene som nå er innført med eventuelt bøt legging ved feilparkering ser ut til å ha virket etter intensjonen. Styret har ikke mottatt noen klager eller henvendelser fra noen beboere etter innføringen.

### Løpende drift.

Styrets oppgaver medfører også at man må ha fokus på større og mindre oppgaver. Det er oppdaget mulig lekkasje inn i kjelleren i 52 som må undersøkes nærmere og kan by på



utfordringer. Snø skal fjernes og i år som i fjor har dette medført skade på utearealet foran 52. Første gang vi fikk snø hadde ikke telen satt seg og de som skal måke ikke helt «trimmet». Dialog hjelper godt i sånne situasjoner. Brannalarmene går og vi får meldinger inn til styret i det det skjer. I noen tilfeller må vi «rykke» ut. Utelys går og det er ikke alltid vi får beskjed. Vaktmesteren må tilkalles eller i noen tilfeller elektriker. Fra tid til annen får vi henvendelser vedrørende nøkler og må sette disse i bestilling. Når garasjer leies ut i strid med forutsetningene i hht vedtektene våre må dette adresseres og medfører fra tid til annen et visst ubehag for den av oss i styret som er ansvarlig for dialogen. Men i sum opplever vi mye positivt og hyggelige tilbakemeldinger både fra samarbeidspartnere og dere, som er sameiere og leietakere i Gruesletta.

#### Planer og anbefalinger til kommende styreperiode

Det har kommet flere innspill på utbedringer og innkjøp som kan gjøres i forbindelse med hagen vår - felles arealet i sameiet. Blant annet så er «lekehuset» revet, tørkebåser fjernet, utebordet vårt stjålet i fjor høst m.m. Styret er også av den oppfatning at dette bør tas tak i og at det bør prioriteres i kommende periode. Det trengs å lages en helhetlig plan med bakgrunn i de innspillene som er kommet. Imidlertid skal vi nå igjennom maling og oppgradering av strøm som vil bety gravinger, bruk av lifter m.m. som kan sette spor etter seg. Vi tenker at mye kan planlegges nå på våren og så gjennomføres i løpet av sommeren etter at arbeidene er gjort.

Styret vil samtidig benytte anledningen til å ønske alle en riktig fin sommer.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 422 671.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 232 191.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 97 403 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 447 442.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 270 000 til større vedlikehold som omfatter maling og oppgradering av strøm.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 23 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gruesletta Sameie.

### Lån

Gruesletta Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gruesletta Sameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Gruesletta Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gruesletta Sameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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/revisjonsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 274 368	2 083 452	2 395 000	2 514 000
Garasjer	10	124 703	115 480	0	0
Andre inntekter	3	23 600	17 500	18 000	18 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 422 671</b>	<b>2 216 432</b>	<b>2 413 000</b>	<b>2 532 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-13 000	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-5 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 653	-98 788	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-15 026	-26 004	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-500 204	-477 757	-430 000	-3 700 000
Forsikringer		-240 878	-226 496	-247 000	-264 500
Festeavgift		-109 157	-109 157	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-440 399	-410 117	-441 000	-443 700
Garasjer	10	-47 323	-66 670	0	0
Energi/fyring		-47 505	-86 016	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 382	-241 222	-250 000	-263 000
Andre driftskostnader	11	-370 575	-314 866	-339 000	-338 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 232 191</b>	<b>-2 164 783</b>	<b>-2 152 000</b>	<b>-5 451 890</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>190 481</b>	<b>51 649</b>	<b>261 000</b>	<b>-2 919 890</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	33 668	31 131	0	0
Finanskostnader	13	-126 746	-135 364	-146 000	-252 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-93 078</b>	<b>-104 233</b>	<b>-146 000</b>	<b>-252 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>97 403</b>	<b>-52 584</b>	<b>115 000</b>	<b>-3 171 890</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-52 584		
Reduksjon udekket tap		97 403	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	5 840	5 840
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 840</b>	<b>5 840</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 185	457
Kundefordringer		1 065	0
Forskuddsbetalte kostnader		95 645	151 010
Driftskonto OBOS-banken		205 604	164 883
Sparekonto OBOS-banken		242 117	300 723
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>547 616</b>	<b>617 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>553 456</b>	<b>622 913</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 884 316	-2 981 719
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 884 316</b>	<b>-2 981 719</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 337 599	3 432 497
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 337 599</b>	<b>3 432 497</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 688	46 525
Leverandørgjeld		49 353	124 801
Påløpte renter		629	809
Annen kortsiktig gjeld	17	22 504	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>100 174</b>	<b>172 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>553 456</b>	<b>622 913</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021  
Styret i Gruesletta Sameie

May Snedsbøl/s/

Simen Pedersen Aasheim/s/ Bjørn Lang/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 274 368
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 274 368</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	23 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>23 600</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 090</b>

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket gave for kr 6 141, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 026
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 026</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-59 947
Drift/vedlikehold VVS	-34 745
Drift/vedlikehold elektro	-73 817
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 462
Egenandel forsikring	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-500 204</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-243 128
Feieavgift	-12 145
Renovasjonsavgift	-185 126
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-440 399</b>



**NOTE: 10  
GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	120 300
Avregning strøm garasjer	4 403
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>124 703</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Snørydding/vårfeiing	-16 922
Festeavgift	-12 129
Forsikring	-9 117
Garasjeport	-579
Strømkostnad	-4 257
Nortekk AS - lekkasjesøk	-4 319
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-47 323</b>

**SUM GARASJER 77 380**

Egenkapital garasjer 01.01	203 678
Årets resultat	77 380
<b>EGENKAPITAL GARASJER 31.12</b>	<b>281 058</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-38 092
Driftsmateriell	-6 991
Vaktmestertjenester	-109 334
Renhold ved firmaer	-91 308
Snørydding/vårfeiing	-74 815
Gressklipping	-22 500
SMS styrerommet	-220
Kontor- og datarekvisita	-359
Trykksaker	-4 942
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 141
Andre kontorkostnader	-129
Porto	-6 811
Gaver	-1 069
Bankgebyr	-3 364
Velferdskostnader	-4 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-370 575</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	305
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 829
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>33 668</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 694
Renter på leverandørgjeld	-52
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-126 746</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	5 840
	5 840
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>5 840</b>

Garasjeanlegget avskrives ikke.

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

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -3 600 000

Nedbetalt tidligere 167 503

Nedbetalt i år 94 898

-3 337 599

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-3 337 599**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-22 504

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-22 504**

## Innkomne forslag

### 1) Nedre del av Sameiets plen og beplantning skal prioriteres

Forslaget er innkommet fra Mona Brager og Trude Andersen med følgende begrunnelse:

«Grunnen til at vi mener det er nødvendig med et vedtak på dette er at vi i mai 2020 observerte en fullstendig opparbeidelse av plenen foran nr 52. (Se regnskapet hvor minst 15 000 kr skal være brukt på den plenen.) Dette, fordi det hadde blitt stygt etter asfalteringen tre mnd. før (utsagn fra Styret). Og, mens de holdt på "rettet" de også litt på plenen på 52s verandaside. Vi har bodd her i 14 år og det har ikke blitt "pyntet" på hverken grøper eller planter rundt 48 og 52 a/b. Vi setter også spørsmålstejn ved prioritering og egeninnsats fra Styret når det gjelder nedre p-plass.»

#### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget.

Vi mener forslaget ikke tar hensyn til at vi alle har interesse av forbedringer for uteområdene enten man bor i 48, 50 eller 52. Styret har fått innspill fra andre beboere som også gjerne ser at det i neste periode prioriteres å utarbeide en plan som omfatter uteområdene for hele sameiet og med ulike elementer til beste for alle. Dette støtter styret og vil anbefale det kommende styre å sørge for at felles utearealer blir prioritert etter at vi har gjennomført prosjektene med maling og oppgradering av strømmen til sameiet. Prosjektene vil medføre både bruk av lift på plenene, grøfting og graving som kan medføre nødvendig etterarbeider.

**Forslag til vedtak: Nedre del av sameiets plen og beplantning skal prioriteres**

### 2) Gruesletta sameie må bli et borettslag

Forslaget er innkommet fra Mona Brager og Trude Andersen med følgende begrunnelse:

«Vi er bekymret for den utviklingen vi ser av stadig flere oppkjøp blir til utleieleiligheter. Det er i disse dager annonsert en leilighet, hvor en 3 roms blir solgt som en 4 roms. Leiligheten har blitt gjort om til 3 soverom, der kjøkkenet er i stua. I innledningen av annonsen står det stort og tydelig at denne egner seg godt for utleie.»

#### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget.

Styret har i denne sammenheng bedt om en vurdering av saken hos OBOS. Dette fordi vi mener at et slikt forslag har vidtrekkende konsekvenser både for sameiet som sådan og for den enkelte sameier og dennes råderett over egen leilighet. I den anledning siteres fra OBOS sin tilbakemelding:

«I henhold til eierseksjonsloven §51 så krever en oppløsning av sameiet tilslutning fra samtlige seksjonseiere.»

For å kunne bli et borettslag er det da nødvendig med oppløsning av sameiet og samtykke fra alle. Dette ser ikke styret at man kan få gjennomført i praksis.

**Forslag til vedtak: Gruesletta sameie må bli et borettslag**

### 3) Styret foreslår endring i Grueslettas vedtekter § 10

Dagens ordlyd er:

#### § 10 Årsmøtet

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. På det årlige årsmøtet skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Revidert årsregnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen

Styret ønsker at det presiseres at det også skal velges to medlemmer til ny valgkomite. Dette har vært praksis i sameiet frem til 2020 og har fungert bra.

#### Forslag til ny tekst er:

5. Det skal velges en valgkomite bestående av to medlemmer
6. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen

**Forslag til vedtak:** Endre vedtektene §10 til å inkludere: «5. Det skal velges en valgkomite bestående av to medlemmer. 6. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen.»

### 4) Styret foreslår endringer i Grueslettas vedtekter § 12

Dagens ordlyd er:

#### § 12 Styret

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Alle skal ikke være på valg samtidig, for å få kontinuitet i styret. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.



Styret foreslår en endring i pkt. 4 da denne ikke oppnår den kontinuitet som styret antar var meningen med bestemmelsen. Skal man få kontinuitet må styremedlemmene velges for to år av gangen og de kan ikke begge være på valg samme år.

**Forslaget til ny tekst er:**

4. Styreleder tjenestegjør i ett år.

5. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. For å få kontinuitet i styret kan ikke begge være på valg samme år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bli endringen vedtatt foreslår styret at vi må gjøre unntak fra vedtektene i 2021, ved at ett av styremedlem velges for et år og det andre styremedlemmet for to år slik at vi kommer i gang med kontinuiteten. Etter dette velges styremedlemmene for to år.

**Forslag til vedtak:** Endre vedtektene §12 til å inkludere: «4. Styreleder tjenestegjør i ett år.

5. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. For å få kontinuitet i styret kan ikke begge være på valg samme år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.»



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [gruesletta.sameie@gmail.com](mailto:gruesletta.sameie@gmail.com).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85988107. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.



**Energimerking**

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



**SAMEIEVEDTEKTER  
FOR  
GRUESLETTA SAMEIE, OSLO**

Vedtatt i konstituerende møte den 30.4.1985  
Endret 28.4.1998, 7.4.2011, 3.4.2014, 15.4.2015, 12.4.2016, 21.11.2017, 18.04.2018 og 7.11.2020.

**§ 1 Sameiets navn og eiendom**

Sameiets navn er "Gruesletta".

Eiendommen, gnr 94, bnr 13 (festerett) i Oslo. 68 eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoner areal.

**§ 2 Fellesareal**

Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

**§ 3 Sameiets panterett.**

Det forbeholdes sameiet panterett for 2 G (grunnbeløpet i folketrygden) i henhold til eierseksjonsloven § 31 i hver seksjon, til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold, og for foretatte innvendige eller utvendige endringer av hus/ seksjon i strid med nærværende bestemmelser.

**§ 4 Fysisk rådighet**

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som antatt eller forutsatt.

Lufting av klær, møbler m.v må skje på en måte som ikke sjenerer naboene. Musikk, forsterkeranlegg, etc må brukes slik at naboene ikke forstyrres unødig. Bruk av parafin - / gassbrenner er forbudt i forbindelse med pipen. Forøvrig henvises til ordensregler for sameiet.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Den enkelte må selv sørger for bla:

1. Indre vedlikehold
2. Rørleggerarbeider innendørs
3. Innvendige elektriske arbeider, til og med utvendig sikringsskap.
4. Vedlikehold, herunder reparasjon og utskifting, av vinduer og dører knyttet til den enkelte bruksenhet. Utvendig overflatevedlikehold av vinduer og balkongdør ligger til sameiet
5. Vedlikehold av innvendig treverk på balkong.
6. Utgifter ved eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.



#### **§ 5 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Det foreligger ingen forkjøps – eller løsningsrett for de øvrige sameiere.

Med 2/3 – dels flertall på årsmøtet kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Utleie av seksjonen skal meldes til styret. Utgiftene ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

#### **§ 6 Fellesutgifter**

Fellesutgifter innbefatter bla eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer, og oppvarming / elektrisitet for fellesarealer.

Hver sameier får tilsendt innbetalingshefte, og fellesutgiftene må innbetales innen den 1. i hver måned.

Fellesutgiftene fastsettes i årsmøtet etter forslag fra styret.

#### **§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser**

For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 – fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

#### **§ 8 Ettersyn**

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

#### **§ 9 Mislighold**

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt mislighold av sine forpliktelser overfor Sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §§ 38 og 39. Unnlattelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav, og/ eller gjentatt brudd på husordensreglene ansees som vesentlig mislighold.



## § 10 Årsmøtet

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

På det årlige årsmøtet skal behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Revidert årsregnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Eventuelle saker som er nevnt i innkallelsen

Årsmøtet innkalles med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt.

## § 11 Årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne § treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 – dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtekter, jfr fjerde ledd.
3. Vedtak som nevnt i § 5, annet ledd.

I tillegg til det som er nevnt i punkt 1 – 4 gjelder bestemmelser i lov om eierseksjoner § 30, annet ledd.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



### **§ 12 Styret**

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Alle skal ikke være på valg samtidig, for å få kontinuitet i styret. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

### **§ 13 Innkalling til styremøter**

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

### **§ 14 Styremøter**

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **§ 15 Styrets kompetanse m.v.**

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøtet, jfr. § 14.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjøres møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 5, annet ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindene virkning for alle sameierne.

### **§ 16 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



### **§ 17 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførelse.

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor valgt av årsmøtet.

### **§ 18 Garasjer/parkeringsplasser**

- 1) Garasjer / parkeringsplasser kan kun eies av sameierne og skal kun anvendes etter sitt formål. Ved utleie/framleie har leieboer – sameier fortrinnsrett. Salg av garasje eller parkeringsplass til annen sameier skal meldes til forretningsfører og styret.
- 2) Hver enkelt garasjeier har ansvar for vedlikehold av egen garasje og må bekoste dette. Hver enkelt garasjeier har ansvar for at egen strømmåler avleses en gang per år.
- 3) Sameiets styre står for forvaltning av garasjene / parkeringsplassenes felles anliggender som repprasjon / skifte av tak, kledning og maling. Styret kan bestemme at nødvendig vedlikehold besørges- og bekostes av garasjeeierne. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for eierne av garasjene / parkeringsplassene før beslutningene tas.
- 4) Eierne av garasjer/parkeringsplasser svarer sammen for 10 % av sameiets festeavgifter, 60 % av felles snømåking / strøing/ feiing, samt kostnadene til garasjenes felles forsikring. Sameiet har ansvar for og svarer for gjesteplassene.
- 5) Sameiets styre fastsetter pris på leie beregnet ut fra løpende og fremtidige kostnader. Garasjenes / parkeringsplassenes inntekter/utgifter og egenkapital skal fremkomme i Gruesletta sameiets årsregnskap.

### **§ 19 Tvistemål i eierseksjonsforhold**

Eiendommens verneing vedtas i alle tvister i sameierforhold mellom sameierne.

### **§ 20 Lov om eierseksjoner**

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, skal "Lov om eierseksjoner" av 16.juni 2017 nr 65 anvendes.



## GRUESLETTA SAMEIE

### HUSORDENSREGLER

#### 1. INNLEDNING:

Husordensregler har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

#### 2. OVERDRAGELSE OG FREMLEIE AV LEILIGHETER

Overdragelse og fremleie meddeles forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtagelse av seksjonen. Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

#### 3. BRUK AV LEILIGHETENE

De enkelte eiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjonen eller område for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking eller støyende arbeider og musikkøvelse må ikke finne sted etter kl 21.00 på hverdager. Hamring, banking eller støyende arbeider og musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 17.00 på lørdager og ikke tillatt på søndager og helligdager. Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl. 23.00 – 06.00. Ved selskaperighet etter kl 23.00 må ekstra hensyn tas til naboer.

Musikk – eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Bleier, sanitetsbind ol. må ikke kastes i toalettene.

Grilling på og under balkonger er tillatt, men det MÅ benyttes elektrisk grill.

Risting / banking av tepper / matter m.v. ut fra vinduer / balkonger er ikke tillatt, likeledes soping ut fra balkonger. Balkongen kan dog brukes til tørking (lufting) hvis intet synes over balkongkanten.

#### 4. FELLESAREALER

Utgangsdører skal holdes låst hele døgnet.

Barn tillates ikke å leke i oppgangene eller i kjelleren / vaskeriet.

Ballspill skal henvises til opparbeidet ballplass.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, kasser, bøtter og uvedkommende ting m. v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene. Rømningsveiene, trappeoppgangene skal til enhver tid være ryddig og fri for hindringer. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig i oppganger / kjellere. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangene. Fottøy skal tas inn i leiligheten.

Uten styrets skriftlige samtykke, er det forbudt å male utvendig, sette opp: markiser, skilt, plakater / oppslag, antenner m. v. samt foreta fasademessige endringer. Skriftlig samtykke fra styret kreves også for beplantning på fellesarealene.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

#### 5. SØPPEL

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slikt avfall må ikke lagres i fellesrom.



## 6. SKILTING

Skilting på dørtelefonlegget skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar at det fremskaffes korrekte navneskilt på ringeklokke, postkasse og inngangsdør.

## 7. DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten etter samtykke fra flertallet i oppgangen og etter skriftlig godkjenning fra styret. Dyr som er til sjenanse for andre sameiere/ beboere, kan forlanges fjernet.

## 8. BRUK AV FELLESROM

Fellesrom benyttes til oppbevaring av barnevogner, hjelpemidler for bevegelseshemmede, sykler og annet sportsutstyr. Husholdningsmaskiner, som for eksempel kjøøl/ frys må ikke koples til felles elektrisk anlegg. Fellesrom kan ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.

## 9. BRUK AV FELLESVASKERIET OG TØRKEPLASS

Vaskeriet brukes etter tur i følge oppsatt vaskeritavle med hengelåsmarkering for vasketur. Hengelåsene skal ha seksjonsnr. Etter bruk, skal vaskeriet ryddes og rengjøres. For bruken av maskinene vises til de regler som er slått opp i vaskeriet. Det er kun sameiere/ beboere i Gruesletta Sameie som har anledning til å benytte fellesvaskeriet.

Tørkeplassen skal bare brukes tiltørring av tøy, og tøy skal ikke tørkes andre steder. Se dog punkt 3. siste avsnitt.

Matter, tepper o. l. kan bare luftes og bankes i tiden kl 08.00 til kl 19.00 på den bankeplassen som er gjort i stand til dette bruk.

Tørke – og bankeplass skal ikke brukes søn – og helligdager eller 1. og 17. mai.

## 10. ANSVAR FOR SKADE PÅ EIENDOMMEN

Sameierne plikter å erstatte all skade som skyldes eieren selv eller dennes husstand, fremleietager eller andre personer som eieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Mulige meldinger fra styret til sameierne/ beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

## HUSORDENSREGLENE BLE ENSTEMMIG GODKJENT PÅ SAMEIERMØTE 21/4-1992.

Endring vedtatt på årsmøte 24.4.2002

Endring vedtatt på årsmøte 3.5.2006

Endring vedtatt på årsmøte 23. 3. 2009

Endring vedtatt på årsmøte 3. 4. 2014