



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 979377878

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 754 472	6 271 506
Sum inntekter		13 754 472	6 271 506
Kostnader			
Lønnskostnad		227 515	217 204
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 708	3 708
Annen driftskostnad		2 661 015	11 107 009
Sum kostnader		2 892 238	11 327 921
Driftsresultat		10 862 234	-5 056 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 646	19 331
Sum finansinntekter		48 646	19 331
Annen finanskostnad		507 521	626 418
Sum finanskostnader		507 521	626 418
Netto finans		-458 875	-607 087
Resultat før skattekostnad		10 403 359	-5 663 502
Årsresultat		10 403 359	-5 663 502
Totalresultat		10 403 359	-5 663 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 403 359	-5 663 502
Sum overføringer og disponeringer		10 403 359	-5 663 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		136 279	156 947
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 255	8 963
Sum varige driftsmidler		141 534	165 910
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		141 534	165 910
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 063	15 877
Andre fordringer		100 037	93 642
Sum fordringer		105 100	109 519
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 229 747	1 506 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 229 747	1 506 235
Sum omløpsmidler		2 334 847	1 615 754
SUM EIENDELER		2 476 381	1 781 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 263 555	13 666 914
Sum opptjent egenkapital		-3 263 555	-13 666 914
Sum egenkapital		-3 263 555	-13 666 914
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 595 207	13 980 715
Sum annen langsiktig gjeld		5 595 207	13 980 715
Sum langsiktig gjeld		5 595 207	13 980 715
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 155	95 606
Leverandørgjeld		81 857	1 004 662
Annen kortsiktig gjeld		60 717	367 594
Sum kortsiktig gjeld		144 729	1 467 862
Sum gjeld		5 739 936	15 448 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 476 381	1 781 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427655

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 754 472	6 271 506
Sum inntekter		13 754 472	6 271 506
Kostnader			
Lønnskostnad		227 515	217 204
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 708	3 708
Annen driftskostnad		2 661 015	11 107 009
Sum kostnader		2 892 238	11 327 921
Driftsresultat		10 862 234	-5 056 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 646	19 331
Sum finansinntekter		48 646	19 331
Annen finanskostnad		507 521	626 418
Sum finanskostnader		507 521	626 418
Netto finans		-458 875	-607 087
Resultat før skattekostnad		10 403 359	-5 663 502
Årsresultat		10 403 359	-5 663 502
Totalresultat		10 403 359	-5 663 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 403 359	-5 663 502
Sum overføringer og disponeringer		10 403 359	-5 663 502



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		136 279	156 947
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 255	8 963
Sum varige driftsmidler		141 534	165 910
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		141 534	165 910
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 063	15 877
Andre fordringer		100 037	93 642
Sum fordringer		105 100	109 519
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 229 747	1 506 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 229 747	1 506 235
Sum omløpsmidler		2 334 847	1 615 754
SUM EIENDELER		2 476 381	1 781 663
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 263 555	13 666 914
Sum opptjent egenkapital	-3 263 555	-13 666 914
Sum egenkapital	-3 263 555	-13 666 914
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 595 207	13 980 715
Sum annen langsiktig gjeld	5 595 207	13 980 715
Sum langsiktig gjeld	5 595 207	13 980 715
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 155	95 606
Leverandørgjeld	81 857	1 004 662
Annen kortsiktig gjeld	60 717	367 594
Sum kortsiktig gjeld	144 729	1 467 862
Sum gjeld	5 739 936	15 448 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 476 381	1 781 663



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

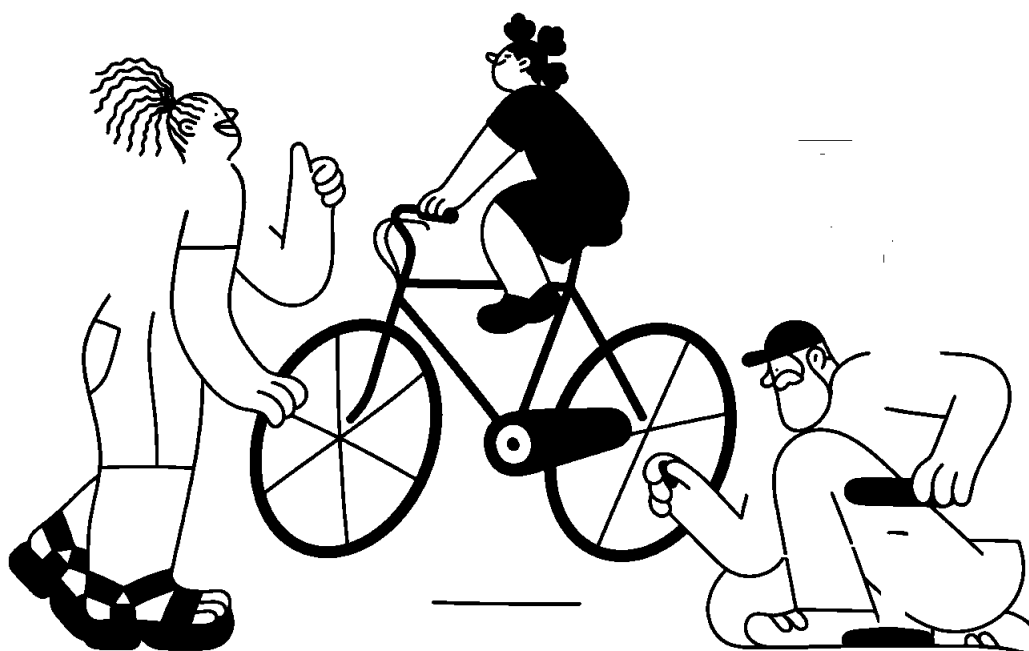
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1035

BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET 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 2025 kl. 18:30, 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. Orienteringssak
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styrets leder Håvard Haakonsen er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Robin Johansen fra OBOS foreslått. Protokollvitner foreslås under 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Styrets årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. GT Årsrapport 2024 endelig vedtatt 250325.pdf
2. 1035 - Årsregnskap 2024 til innkalling.pdf
3. 24_1035_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
4. Annen informasjon om sameiet.pdf
5. Vedtekter.pdf
6. Husordensregler.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

Orienteringssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterer om det endelige prosjektregnskapet ifm. rør-rehabiliteringsprosjektet. Gjennomgangen er kun en orienteringssak, som det ikke skal voteres over

Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Powell

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Haakonsen

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 2024

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 Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 avholdt tilsammen 13 styremøter, hvorav 7 etter årsmøtet den 7. mai 2024. Så langt i 2025 er det avholdt 4 styremøter.

Styret har i perioden løpende deltatt på en rekke møter og befaringer.

Rør-rehabiliteringsprosjektet ble endelig avsluttet våren 2024. Fellesprosjektet besto av bytte av alle felles rør for fordeling av varmt og kaldt vann frem til og med stoppekraner i alle seksjoner. Det ble montert nytt sirkulasjonssystem for varmtvann frem til alle vertikale fordelingsstammer i alle bygg.

Det ble montert vannmåler på sameiets felles hoved inntak. Beregning av sameiets vann- og avløpsgebyrer vil nå være basert på reelt forbruk og ikke lenger stipulert av vann- og avløpsetaten etter sameiets samlede boligareal. Dette har i 2024 vist seg være betydelig kostnadssparende.

Fellessentreprisen i rørprosjektet ble fullført ultimo desember 2023 og noe etterarbeider og sluttkontroller foregikk utover i 2024.

Totalkostnadene for fellessentreprisen endte godt innenfor den budsjetterte rammen på mnok 10,5. Kapitalinnkalling av mnok 9,3 ble gjennomført med forfall 1. februar 2024, hvorefter det kortsiktige "byggelånet" i OBOS banken for prosjektperioden ble innløst. Styret takker alle seksjonseiere for at denne prosessen gikk greit og at nødvendig kapital kom på plass som planlagt for innfrielse av mellomfinansieringen.

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. I tillegg ble det i noen få seksjoner avtalt noen mindre tilleggsarbeider for seksjonseieres egen regning.

I etterkant av rørprosjektet er det gjennomført utbedring av slitasjeskader i oppgangene. Tidligere arbeider og inn/utflytting hadde også påført trappene skjemmende overflateskader.

Vi har lyktes å knytte til oss muremester som har utbedret flis skader i trapper og gjort avtale om utbedring av bl.a. skader av skiferbelegning foran noen av inngangspartiene og skader på utvendig forblending.

Styret har generelt erfart utfordringer med å engasjere kvalifiserte aktører for mindre utbedringsarbeider innendørs og utendørs. Det er gjennomført møter og befaring med aktører som senere har nedprioritert oppdrag og ikke fulgt opp. Dette gjelder også innhenting av tilbud på gartnertjenester for ivaretagelse av beplantningen av uteområdene og eventuelle oppgraderinger av disse.



Ny trapp fra nr 72 til gangveien nedenfor blokk 3 og 4, som var planlagt skiftet ut i 2024, er utsatt til 2025, da dette vil bli sett i sammenheng med oppgradering av uteområdene generelt i samarbeid med en profesjonell aktør.

Høsten 2024 ble det gjort avtale om asfaltering av parkeringsplassene og utvidelsen av innkjøringen mellom nr 50 og 54. Gjennomføringen er avtalt til primo mai 2025.

Utskifting av dørtelefonene i oppgangene 50, 52, 64 og 66 er gjennomført. Derved er dørtelefonsystemet oppgradert i alle oppganger.

Etter at vår tidligere samarbeidspartner Circle K avsluttet sin virksomhet med levering og drift av private, felles ladeanlegg for elbiler, valgte Styret å inngå avtale med Movel om drift av vårt ladeanlegg og avregning av strømforbruk mot den enkelte eier av tilknyttet lader i anlegget.

En av våre seksjonseiere opplevde mot slutten av året at laderen ikke lenger fungerte og erfarte store utfordringer med å reklamere til Circle K, som hadde levert laderen. Med tanke på at andre kunne komme i samme situasjon, engasjerte Styret seg i saken, som etter lang tid ble løst. Det ble konkludert med at eventuelle reklamasjoner på ladere levert av Circle-K, må rettes direkte til produsenten Easee.

Røykvarslere er montert seriekoplet i alle etasjer i hver oppgang.

Vårdugnad 2024 ble avholdt 14. mai 2024. Årets dugnad er berammet til 13.mai 2025.

Det er i perioden ikke gjort endringer i avtaler om vaktmestertjenester og renhold. Styret har notert seg ulike tilbakemeldinger og kommentarer på disse tjenestene og vurderer løpende alternative løsninger.

Styret engasjerte LHL for kurs i bruk av hjertestarter og generell førstehjelp i august med god deltagelse fra beboerne.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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

Under driftsinntekter var ikke innkalling av kapital i forbindelse med rør-rehabiliteringsprosjektet, kr 9.300.000, medtatt i budsjettet. Innbetalingene er med i driftsinntektene for 2024 og utgjør selvsagt et vesentlig avvik i forhold til budsjetterte driftsinntekter for året. Budsjettert årsresultat for 2024 var kr 154.530. Årets resultat, kr 10.403.359 fratrukket ekstraordinær innkalling av kapital, kr 9.300.00, viser således et positivt resultatavvik, kr 948.829, i forhold til budsjett!

Drift- og vedlikeholdskostnadene er kr 68.691 lavere enn budsjettert, til tross for at regnskapet er belastet med kr 321.000 til dekning av sluk i baderom og erstatninger i forbindelse med rør-rehabiliteringsprosjektet, noe som ikke var lagt inn i budsjettet.

Som følge av omfattende aktivitet i forbindelse med avslutningen av rør-rehabiliteringsprosjektet, har styret av ulike årsaker valgt ikke å gjennomføre alle planlagte vedlikeholdstiltak i 2024, men valgt å skyve noe vedlikehold over til 2025. Dette gjelder blant annet asfaltering av parkeringsområdet ute og ny trapp fra veien ned fra nr 72 til gangveien nedenfor blokk 3 og 4.

Kommunale avgifter viser et positivt avvik i forhold til budsjett, kr 347.206! Her ser vi virkelig resultatet av styrets beslutning om å installere vannmålere på vannforbruket i forbindelse med rør-rehabiliteringsprosjektet. Tidligere ble vann- og avløpsavgiftene i sameiet stipulert og fakturert i forhold til arealet på sameiets boligmasse. Nå faktureres vann- og avløpsavgiftene etter faktisk forbruk. Til tross for en varslet prisoppgang på 20,3 % for vann- og avløpsavgiftene fra 2023 til 2024, ender årets kostnad for 2024 hele kr 346.356 lavere enn budsjett, som var basert på avregning etter areal. Her har sameiet virkelig gjort en investering som vi alle vil dra stor nytte av i årene som kommer.

Energikostnadene ender kr 66.405 lavere enn budsjett kr 300.000, noe som skyldes en kombinasjon av gjennomførte enøk tiltak, at forbruk til elbil-lading ikke lenger belastes og viderefaktureres via sameiets regnskap og pris.

Innbetalt andel av fellesgjeld budsjettens ikke, men virker direkte positivt på sameiets resultatregnskap. I 2024 innløste en seksjonseier sin andel av fellesgjelden med kr 219.072.



Netto finansinntekter og -kostnader viser et positivt avvik i forhold til budsjett, kr 236.125, som skyldes at innkalling av kapital og derved nedbetaling av "byggelån" i forbindelse med rør-rehabiliteringsprosjektet, ble foretatt tidligere på året enn først antatt og at sameiet nå disponerer en positiv bankbeholdning, hvorav en betydelig andel er satt inn på høyrentekonto.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd, kr 10.403.359, som foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet. Innbetalt andel av fellesgjeld, kr 219.072, er godskrevet resultatregnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2024 positiv arbeidskapital på kr 2.190.118. Dette i sterk kontrast til negativ arbeidskapital på kr 7.855.368 pr 31.12.2023.

Den betydelige negative arbeidskapitalen pr 31.12.2023 skyldes selvsagt i hovedsak rør-rehabiliteringsprosjektet. Ser man imidlertid bort fra kr 9.300.000, som ble tilført sameiet i forbindelse med ekstraordinær innkalling av kapital våren 2024, viser driften i 2024 en forbedring av arbeidskapitalen, kr 745.486, fra 31.12.2023 til 31.12.2024.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 596.000, hvorav den vesentlige del, kr 450.000, er beregnet til bygningsmessig vedlikehold. Dette omfatter blant annet reparasjoner av ulike bygningsmessige skader som er meldt inn av seksjonseiere, trappen fra oppgang 72 ned til gangvei, asfaltering av parkeringsområdet ute, samt ulike, mindre bygningsmessige skader som erfaringsmessig oppstår hvert eneste år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag for 2025 til grunn en vesentlig økning i sine avgifter, som 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Styret har lagt inn kr 725.000 i kommunale utgifter, som er en reduksjon i forhold til budsjettet for 2024, kr 814.500, men en økning i forhold til faktiske kostnader 2024. I budsjettet for 2025 tas hensyn til den varslede prisøkningen for kommunale tjenester i 2025 og med den usikkerhet som råder om hva faktisk årlig vannforbruk vil ende opp med, etter en kort "prøveperiode" med egne vannmålere, har styret valgt å være noe konservative ved budsjettering av vann- og avløpsgebyrene for 2025.

Eiendomsskatten følger egne satser og belastes ikke sameiet, men hver enkelt seksjonseier direkte.

Energikostnader

Energikostnadene er tradisjonelt meget vanskelig å forutsi og det er alltid greit å legge inn en liten buffer ved denne kostnadsposten. Det forventes fortsatt usikkerhet omkring energiprisene, men det antas 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 ikke vil ligge særlig over kostnadsnivået som ble budsjettet for 2024.

Forsikring

Budsjettet premieendring er en følge av varslet økning av forsikringskostnadene 20 % fra 1. januar. I ettertid har det vist seg at dette har vært for snaut. Forsikringsselskapene tar nå igjen for meget høye forsikringsutbetalinger etter ulike naturkatastrofer de siste årene. Total økning på forsikringspremien for vårt sameie utgjør 32 % til tross for en "hyggelig" skadestatistikk. Styret har gjort sitt for å redusere denne kostnadsøkningen, men uten resultat.

Lån

Bs Grindbakken Terrasse har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note18 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.



Til tross for langt høyere prosentvise økninger i ulike kostnader, er budsjettet basert på 3,0 % økning av felleskostnader, bod- og garasjeleie. Dette tilsvarer økningen i konsumprisindeksen siste året før budsjettfastsettelsen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 174 843	4 503 914	4 191 000	4 269 000
Ladeinntekter EL-bil		60 556	74 229	40 000	0
Andre inntekter	3	9 300 000	12 018	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 535 400	4 590 161	4 231 000	4 269 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 515	-47 204	-47 970	-60 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	-3 708	-3 708	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 631	-7 125	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-115 499	-109 340	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-80 906	-349 832	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-673 309	-8 680 831	-742 000	-596 000
Forsikringer		-231 176	-201 512	-231 000	-277 000
Kommunale avgifter	9	-467 294	-687 884	-814 500	-725 000
Energi/fyring		-233 595	-279 221	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 604	-345 662	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	10	-501 001	-445 602	-503 000	-519 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 892 238	-11 327 921	-3 381 470	-3 241 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		10 643 162	-6 737 760	849 530	1 028 000
Innbetalt andel fellesgjeld		219 072	1 681 345	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 862 234	-5 056 415	849 530	1 028 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 646	19 331	0	0
Finanskostnader	12	-507 521	-626 418	-695 000	-389 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-458 875	-607 087	-695 000	-389 000
ÅRSRESULTAT		10 403 359	-5 663 502	154 530	639 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-5 663 502		
Til annen egenkapital		10 403 359	0		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	136 279	156 947
Andre varige driftsmidler	14	5 255	8 963
SUM ANLEGGSMIDLER		141 534	165 910
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 063	15 877
Forskuddsbetalte kostnader		93 118	90 650
Andre kortsiktige fordringer	16	6 919	2 992
Driftskonto OBOS-banken		321 993	693 341
Sparekonto OBOS-banken		1 907 754	812 894
SUM OMLØPSMIDLER		2 334 847	1 615 754
SUM EIENDELER		2 476 381	1 781 663
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 17	-3 263 555	-13 666 914
SUM EGENKAPITAL		-3 263 555	-13 666 914
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 595 207	13 980 715
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 595 207	13 980 715
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 717	37 671
Leverandørgjeld		81 857	1 004 662
Påløpte renter		2 155	81 827
Påløpte avdrag		0	13 779
Annen kortsiktig gjeld	19	20 000	329 923
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 729	1 467 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 476 381	1 781 663
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	470 770	586 907

Oslo, 20.03.2025

Styret i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

Håvard Haakonsen /s/

Marit Billington Larsen /s/

Tom Kristiansen /s/

Hallgrim Skuli Berg /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	3 195 888
Lånekostnad, adm lån 2	398 859
Kabel-tv	348 480
Lånekostnad, adm lån 1	166 833
Garasje	46 206
Bodleie	14 064
Reguleringer, adm lån 1	4 951
Reguleringer, adm lån 2	-437
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 174 843

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra kapitalinnkalling	9 300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	9 300 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
Personalforsikring	-33 545
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 515

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 631.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 233
Xergico AS	-4 875
Sv Ing. Sigurd N. Hoelsbrekken	-26 236
Bjørn Aarvik	-10 312
SUM KONSULENTHONORAR	-80 906

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

Drift/vedlikehold bygninger	-207 756
Drift/vedlikehold VVS	-321 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 344
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 785
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 935
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-673 309

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-228 644
Feieavgift	-14 688
Renovasjonsavgift	-223 962
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-467 294

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-21 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 107
Håndverktøy	-1 078
Annet driftsmateriale	-8 724
Vaktmestertjenester	-277 369
Renhold ved firmaer	-126 105
Andre fremmede tjenester	-24 733
Trykksaker	-3 223
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 450
Andre kontorkostnader	-4 666
Porto	-1 575
Bank- og kortgebyr	-2 981
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-501 001

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	42 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	906
Renteinntekter av eierandel i Hovseter Vaktmestersentral	4 871
SUM FINANSINNTEKTER	48 646

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Banken, kortsiktig lån innfridd	-100 449
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken, adm. lån 1	-89 224
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken, adm. lån 2	-317 806
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	-507 521

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,45 % 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 470 770.

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.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	18 544
Avskrevet tidligere	-9 581
Avskrevet i år	-3 708
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 255

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 708
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-7 397 007
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	7 845 234
Egenkapital fra administrasjonsavtale 2024	219 072
Reduksjon EK fra adm.avtale	-3 930 854
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 263 555

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån med adm.avtale	6 919
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 919

**NOTE: 17****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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 1

Renter 31.12.2024: 7,05%, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2015

-4 954 368

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 499 439

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

82 560

Nedbetalt tidligere, IN

2 160 737

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-1 211 632

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om administrasjonsavtale, se note 1

OBOS-banken AS 2

Renter 31.12.2024: 7,05%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2017

-14 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 632 240

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

80 616

Nedbetalt tidligere, IN

5 684 497

Nedbetalt i år, IN

219 072

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-4 383 575

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-5 595 207**

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om administrasjonsavtale, se note 1

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Alliero AS

-20 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-20 000**



Shape the future
with confidence

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Grindbakken Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: 6MAKR-GMQJE-QH470-Q0EW6-133LH-W3WRF



PENNEO

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

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

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 16:56:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6MAKR-GMQJE-QH47O-Q0EW6-133LH-W3WRF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 42



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 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. Eventuelt kan styrets leder være behjelpelig med å lage nye navneskilt kostnadsfritt.

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 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, 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.



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

Endelig

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	160 298	Etter timeforbruk
Kotraktsarbeid Orvei	8 408 750	Som i kontrakt
Endringsarbeider Tore Orvei	-217 690	Indeksregulering og diverse tillegg og fradrag
Juridisk bistand	115 844	OBOS advoktene
Refusjoner sluk	320 000	Refusjoner sluk til seksjonseiere
Diverse kostnader	61 122	Gebyrer Oslo kommune, leiekostnader mm
Finanskostnader	267 703	Kostnader for "byggelån"
Påløpte projektkostnader	9 639 208	
Innkalt kapital 28.02.2024	9 300 000	



Bs Grindbakken Terrasse

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2025	Avslutning rør-rehabilitering/ callinganlegg/ seriekoblede røykvarslere	Rør-rehabiliteringsprosjekt gjennomført i 2023-2024 er endelig avsluttet etter ferdigstilling av mindre etterarbeider. Dørtelefoner er skiftet ut i oppgangene 50, 52, 64 og 66. Derved er arbeidet med oppgradering og utskifting av dørtelefoner i samtlige oppganger fullført. Røykvarslere er montert i alle etasjer i alle oppganger. Røykvarslerne er seriekoblet i hver oppgang.
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 uteternmostat 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 calling anlegg 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	Calling anlegg i GB 72 er skiftet
2020 - 2020	Vedlikehold	Alle lyskilder i garasje og felles boder 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



Bs Grindbakken Terrasse

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 varmtvannsbereder. Maling og oppgradering av berederrommet. Utskifting av sirkulasjonsrør I blokk 1 og 2. Maling av garasjeanlegget. Supplering av utebelysningen.
2011 - 2011	Vedlikehold	Rehabilitering av tak på byggene i Grindbakken 52-68. Gjennomgang og reparasjon av terrassedører.



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, pantesikkerhet 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 besluttes 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



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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 1035 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET 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: oeef@obos.no

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