



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 434 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRUESLETTA SAMEIE
Forretningsadresse: Bergensveien 52A
0963 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 784 770	2 643 015
Sum inntekter		2 784 770	2 643 015
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Annen driftskostnad		3 310 224	4 305 332
Sum kostnader		3 447 144	4 408 022
Driftsresultat		-662 374	-1 765 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 794	32 532
Sum finansinntekter		32 794	32 532
Annen finanskostnad		276 467	171 868
Sum finanskostnader		276 467	171 868
Netto finans		-243 673	-139 336
Ordinært resultat før skattekostnad		-906 047	-1 904 343
Ordinært resultat etter skattekostnad		-906 047	-1 904 343
Årsresultat		-906 047	-1 904 343
Totalresultat		-906 047	-1 904 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-906 047	-1 904 343
Sum overføringer og disponeringer		-906 047	-1 904 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 840	5 840
Sum varige driftsmidler		5 840	5 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 840	5 840
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 312	
Andre fordringer		100 244	81 968
Sum fordringer		102 556	81 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		700 656	2 495 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		700 656	2 495 803
Sum omløpsmidler		803 212	2 577 771
SUM EIENDELER		809 052	2 583 611

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 694 705	4 788 659
Sum opptjent egenkapital		-5 694 705	-4 788 659
Sum egenkapital		-5 694 705	-4 788 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 390 842	6 552 497
Sum annen langsiktig gjeld		6 390 842	6 552 497
Sum langsiktig gjeld		6 390 842	6 552 497
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 961	1 203
Leverandørgjeld		59 547	788 944
Annen kortsiktig gjeld		51 407	29 626
Sum kortsiktig gjeld		112 915	819 773
Sum gjeld		6 503 757	7 372 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		809 052	2 583 611



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393951

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 971 434 880
GRUESLETTA SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 784 770	2 643 015
Sum inntekter		2 784 770	2 643 015
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Annen driftskostnad		3 310 224	4 305 332
Sum kostnader		3 447 144	4 408 022
Driftsresultat		-662 374	-1 765 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 794	32 532
Sum finansinntekter		32 794	32 532
Annen finanskostnad		276 467	171 868
Sum finanskostnader		276 467	171 868
Netto finans		-243 673	-139 336
Ordinært resultat før skattekostnad		-906 047	-1 904 343
Ordinært resultat etter skattekostnad		-906 047	-1 904 343
Årsresultat		-906 047	-1 904 343
Totalresultat		-906 047	-1 904 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-906 047	-1 904 343
Sum overføringer og disponeringer		-906 047	-1 904 343



Organisasjonsnr: 971 434 880
GRUESLETTA SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		5 840	5 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 840	5 840
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 312	
Andre fordringer		100 244	81 968
Sum fordringer		102 556	81 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		700 656	2 495 803
Sum omløpsmidler		803 212	2 577 771
SUM EIENDELER		809 052	2 583 611
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 694 705	4 788 659
Sum opptjent egenkapital	-5 694 705	-4 788 659
Sum egenkapital	-5 694 705	-4 788 659
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 390 842	6 552 497
Sum annen langsiktig gjeld	6 390 842	6 552 497
Sum langsiktig gjeld	6 390 842	6 552 497
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 961	1 203
Leverandørgjeld	59 547	788 944
Annen kortsiktig gjeld	51 407	29 626
Sum kortsiktig gjeld	112 915	819 773
Sum gjeld	6 503 757	7 372 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	809 052	2 583 611



Organisasjonsnr: 971 434 880
GRUESLETTA SAMEIE

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 2023

Gruesletta Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 7743





Velkommen til årsmøte i Gruesletta Sameie

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7743>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring §4 Fysisk Råderett - Nytt andre ledd vedrørende «Hyblifisering»
6. Vedtektsendring §11 Årsmøtets myndighet - Nytt punkt 4 vedrørende Hyblifisering (se sak 5 ovenfor).
7. Vedtektsendring §4 Fysisk Råderett - Nytt femte ledd (tidligere 4 ledd): Ansvar for Vedlikehold, unngå ulempe for andre og unngå skade på fellesarealer.
8. Vedtektsendring §4 Fysisk Råderett - Nytt syvende ledd: Seksjoneiers ansvar for vedlikehold av våtrom mv.
9. Vedtektsendring §9 Mislighold: - Nytt første ledd og presisering i annet ledd (tidligere første ledd)
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Gruesletta Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Simen Pedersen Aasheim og Morten Hauger er valgt.

Sak 3

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 4

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

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7743 årsrapport ferdig.pdf

Sak 5

Vedtektsendring \$4 Fysisk Råderett - Nytt andre ledd vedrørende «Hyblifisering»

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Formålet med bestemmelsen er å forhindre såkalt «Hyblifisering» av boenheter i sameiet. Styret har observert at en seksjonseier allerede har foretatt hyblifisering av sin seksjon. Dette innebærer konkret at bruksenheten, etter ombygning det ikke er søkt om, leies ut til flere personer som ikke er del av samme husstand, men individuelle leietakere.

En seksjon som inneholder mange små hybler vil naturlig nok i større grad belaste sameiets fellesanlegg, uten at det av den grunn vil være lovhjemmel til å belaste eier av leiligheten en høyere andel av sameiets felleskostnader.

Hyblifisering har tidligere ikke vært lovregulert, og både kommunens og sameiets muligheter til å regulere omfanget har vært begrenset. Med den nye lovbestemmelsen i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 1. juli 2022, er kommunen gitt anledning til å regulere oppdeling av boenheter i kommuneplan og reguleringsplan.

Eierseksjonsloven har fra samme dato fått en ny bestemmelse i form av § 49 g hvor det fremkommer at «ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning» krever samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall. Det er verdt å merke seg at det kun er ombygging som ikke anses som «vanlig» som



rammes av bestemmelsen. Bestemmelsen er ikke til hinder for at en seksjon tilpasses for å passe en større familie eller et kollektiv av normal størrelse.

Ved at bestemmelsen fra Eierseksjonslover tas inn i vedtektenes §11 (se sak 6 nedenfor) og §4 skal eksisterende og fremtidige eiere bli kjent med bestemmelsen slik at det søkes om tillatelse fra årsmøtet før ombygninger finner sted.

Forslag til vedtak

§ 4 - Nytt andre ledd: «Hyblifisering». Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning kan ikke gjøres uten etter søknad og etter samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall.

Sak 6

Vedtaksendring §11 Årsmøtets myndighet - Nytt punkt 4 vedrørende Hyblifisering (se sak 5 ovenfor).

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

For at seksjonseier som ønsker å "Hyblifisere" sine boliger kreves det at det søkes og at Årsmøtet godkjenner sameiers planlagte tiltak.

Forslag til vedtak

§11 - Nytt punkt 4: 4. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jfr. vedtektenes § 4 andre ledd og lov om eierseksjoner § 49.

Sak 7

Vedtaksendring §4 Fysisk Råderett - Nytt femte ledd (tidligere 4 ledd): Ansvar for Vedlikehold, unngå ulempe for andre og unngå skade på fellesarealer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette er i utgangspunktet en presisering av hvem som er ansvarlig for vedlikeholdet, dvs seksjonseier.

Dernest skal vedlikehold ikke finne sted til ulempe for andre og det må finne sted slik at det ikke oppstår skader på fellesarealer

Forslag til vedtak

§ 4 - Nytt femte ledd (tidligere fjerde ledd): Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Sak 8

**Vedtaksendring §4 Fysisk Råderett - Nytt syvende ledd:
Seksjoneiers ansvar for vedlikehold av våtrom mv.****Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Formålet med endringen er å påpeke at seksjonseier har ansvaret for våtrom (bad og kjøkken) og at inn- og utvendige sluk skal renses og holdes åpne.

Forslag til vedtak

§4 - Nytt syvende ledd: Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Sak 9

**Vedtaksendring §9 Mislighold: - Nytt første ledd og presisering i
annet ledd (tidligere første ledd)****Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det nye første leddet retter seg til seksjonseier som ikke utfører sine plikter og påpeker det erstatningsansvar som oppstår som følge av å påføre skade til ulempe for andre seksjonseiere.

Presiseringen i annet ledd er for å unngå fremtidig tvil om hva som kan anses som grunnlag for mislighold. «brudd på vedtekter og/elle husordensreglene....»



Forslag til vedtak

§ 9 Mislighold - Nytt første ledd: En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 4, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere samt endre ordlyden til andre ledd (tidligere første) til 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 vedtekter og/eller husordensreglene ansees som vesentlig mislighold.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Lang

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Andreas Kristiansen
- Torild Eidsvig

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Kirsten Huseby



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Lang	Bergensveien 52 A
Styremedlem	Lasse Opthun	Bergensveien 52 B
Styremedlem	May Snedsbøl	Bergensveien 50 D
Varamedlem	Morten Hauger	Bergensveien 50 D

Valgkomiteen

Simen Pedersen Aasheim	Bergensveien 48 B
Julia Aneth Mbalilaki	Bergensveien 48 A

Kontaktinformasjon

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 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

Gårds- og bruksnummer:

94 13

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

Gruesletta Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styrets arbeid 2022/2023 har i denne perioden i liten grad vært preget av pandemien. Styret har i perioden avholdt 10 styremøter. 2. juni, 15. juni, 3. august, 7. september, 5. oktober, 2. november, 8. desember 2022 og 11. januar, 8. mars og 20. mars i 2023. I tillegg til ordinære styremøter har vi hatt mye og tett kommunikasjon på telefon, SMS og e-post. Alle styremedlemmene har deltatt i alle møter. Vara har vært innkalt til samtlige møter og deltatt så sant han hadde anledning.

Styret har i hele perioden vært opptatt av å informere beboerne om både planer, frister og andre pågående saker som har skjedd i sameiet i perioden. Kommunikasjonen har funnet sted på VIBBO og med fysiske oppslag på tavlene i inngangene. Målet har vært å gi ut informasjon til alle og samtidig få tilbakemeldinger fra dere som sameiere. På denne måten har vi løpende mottatt synspunkter og meninger som dere har hatt.

Oppgradering av strømtilførsel, sikringsskap og ny infrastruktur for lading av elbiler

Gjenstående arbeider ble avsluttet i løpet av våren etter at telen hadde løsnet. Det ble da ordnet med kanter og plener samt legging av ny asfalt der denne var fjernet som følge av gravingen.

Hagen vår

Styret fikk flere innspill. I det vesentlige er det gjennomført endel beskjæring/fjerning av busker og trær. Rett i forkant av at snøen kom la Bygårdsservice AS nytt dekke under huskene, noe barna først vil få glede av når våren er i anmarsj. Styret er fornøyd med hvordan Bygårdsservice har ivaretatt hageanlegget etter mange positive tilbakemeldinger.

Ny vaktmester

Bygårdsservice AS ble engasjert som ny vaktmester av det foregående styret. Vi er i det store og det hele tilfreds med de tjenester som er blitt levert. Allikevel må et styre til enhver tid være oppmerksomme på behovet for å være i dialog med selskapet slik at forbedringspunkter identifiseres og følges opp. Bygårdsservice har levert og vi håper dette vil fungere godt fremover også.

Sortering av avfall og bruk av sjaktrom og andre fellesrom

Vi har både utfordringer med at beboere ikke sorterer avfallet, legger det i feil dunker og fyller opp både sjaktrom og sykkelrom med søppel man selv har ansvar for å fjerne. I tråd med dette har styret gjennomført tiltak med sikte på å bedre situasjonen.

Styret minner om både retningslinjer for sortering og bruk av fargede poser, samt at avfall som det ikke er plass til i avfallsdunkene eller som uansett ikke skal legges dit fordi det ikke er normalt husholdningsavfall er den enkelte eget den enkelte ansvar for selv å kjøre bort. Det er ikke greit å fylle opp verken søppelrom eller andre fellesrom med avfall!! Ved å gjøre dette påfører dere alle sameierne en ekstra kostnad for noe en selv er ansvarlig for.

Klimautfordringer.

Vinteren har ført med seg utfordringer som følge av store svingninger i temperaturer og nedbørsmengder. Innsig av vann, tette rør i utvendige avløpssystemer, frost og mildvær i skjønn forening er utfordrende. Tiltak har vært gjort og vil bli gjort når det igjen er frostfritt. Vi er tilfredse med at tiltak knyttet takrenner fra tak har vært gode og vi har ikke registrert istapper i inneværende periode.

**Digital gjesteparkering.**

Fra 1. januar er det innført digital gjesteparkering og informasjon om dette er lagt ut på Vibbo i tillegg til ved oppslag i inngangspartiene. Innføringen har gått greit. Noen ytterst få sameiere er ikke digitale og får hjelp av styrets medlemmer ved behov. Ordningen er tillitsbasert og forutsetter at alle opptrer lojalt i ordningen.

Ny forretningsfører fra 1. juli 2023.

Styret har etter en helhetsvurdering kommet til at man vil avslutte avtalen med OBOS og har inngått ny avtale med SEFBO Forvaltning AS med tillegg av HMS og styrevektøyet Lettstyrt.

Vaskeriet.

Maskinparken i vaskeriet er gammel noe styret har måttet ta til etterretning når vi fra tid til annen har tilkalt servicepersonell og foretatt reparasjoner. Dette har gitt seg uttrykk i at prisene har måttet settes betydelig opp fra 1. januar 2023.

Avslutningsvis vil styre minne om at vi bor tett, det er lytt i sameiet vårt og det er derfor veldig viktig at alle setter seg inn i sameiets husregler og følger disse.

Styret ønsker alle en riktig god sommer 😊

Med hilsen
Lasse, Bjørn og May



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat viser et underskudd på kr 906.047. Dette etter at vi har avsluttet prosjekter fra 2021 og utbetalt både Alpha Elektro AS med kr, 338.872 og Elaway AS (tidligere Ladeklar AS) med kr. 772 764. Disse poster utgjør totalt 1.111.636, noe som bidrar til årets negative resultat. Budsjettmessig hadde vi avsatt 1.650.000.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 690 297.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gruesletta Sameie.

Lån

Gruesletta Sameie har 1 lån i OBOS banken. Lånet har en flytende rente på 5,85%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gruesletta Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gruesletta Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 971434880 årsrapport ferdig.pdf



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 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.

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

Oslo, 23. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GRUESLETTA SAMEIE
ORG.NR. 971 434 880, KUNDENR. 7743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 633 069	2 501 736	2 757 000	3 045 000
Garasjer	10	120 300	120 300	0	0
Ladeinntekter EL-bil		2 817	0	0	0
Andre inntekter	3	28 584	20 979	20 400	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 784 770	2 643 015	2 777 400	3 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 690	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-5 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 580	-104 548	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-50 167	-14 061	-15 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 330 839	-2 261 801	-1 650 000	-500 000
Forsikringer		-278 118	-254 689	-279 400	-316 000
Festeavgift		-126 736	-109 157	-110 000	-161 286
Kommunale avgifter	9	-466 177	-448 323	-462 000	-526 377
Garasjer	10	-71 964	-376 907	-95 000	-102 000
Energi/fyring		-89 123	-94 038	-120 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 910	-279 410	-290 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-477 110	-356 523	-448 000	-498 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 447 144	-4 408 022	-3 724 320	-2 814 083
DRIFTSRESULTAT		-662 374	-1 765 007	-946 920	260 917
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 794	32 532	0	0
Finanskostnader	13	-276 467	-171 868	-217 000	-339 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 673	-139 336	-217 000	-339 000
ÅRSRESULTAT		-906 047	-1 904 343	-1 163 920	-78 083

Overføringer:

Udekket tap -906 047 -1 904 343

GRUESLETTA SAMEIE
ORG.NR. 971 434 880, KUNDENR. 7743

BALANSE

	Note	2022	2021
Vedlegg 1	17 av 29		7743 årsrapport ferdig.pdf



EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Andre varige driftsmidler	14	5 840	5 840
SUM ANLEGGSMIDLER		5 840	5 840

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		21 463	9 421
Kundefordringer		2 312	0
Forskuddsbetalte kostnader		78 781	72 547
Driftskonto OBOS-banken		455 983	2 253 161
Sparekonto OBOS-banken		244 673	242 642
SUM OMLØPSMIDLER		803 212	2 577 771

SUM EIENDELER		809 052	2 583 611
----------------------	--	----------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	15	-5 694 705	-4 788 659
SUM EGENKAPITAL		-5 694 705	-4 788 659

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 390 842	6 552 497
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 390 842	6 552 497

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		51 309	29 626
Leverandørgjeld		59 547	788 944
Påløpte renter		1 961	1 203
Annen kortsiktig gjeld	17	98	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 915	819 773

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		809 052	2 583 611
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023
Styret i Gruesletta Sameie

Bjørn Lang

Lasse Opthun

May Snedsbøl

**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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 633 109
Garasje	-40
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 633 069

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	23 950
Regnskapskorrigeringer	29
Strøm	2 918
Viderefakturerte fakturaer	1 687
SUM ANDRE INNETEKTER	28 584

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
OPAK AS	-36 025
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 642
SUM KONSULENTHONORAR	-50 167

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Alpha Elektro	-338 873
Hovedentreprenør II, Ladeklar	-889 148
Tilskudd Oslo kommune	116 384
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 111 637
Drift/vedlikehold bygninger	-26 234
Drift/vedlikehold VVS	-22 442
Drift/vedlikehold elektro	-6 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 325
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 597
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 330 839

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-262 795
Feieavgift	-14 535
Renovasjonsavgift	-188 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-466 177

**NOTE: 10
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter 120 300

SUM INNETEKTER GARASJER 120 300**KOSTNADER GARASJER**

Snørydding/gresslipping -39 374

Drift/vedl.hold -2 031

Festeavgift -14 634

Forsikring -9 793

Strøm og/eller nettleie -6 131

SUM KOSTNADER GARASJER -71 963**SUM GARASJER 48 337**

Egenkapital garasjer 01.01 24 450

Årets resultat 48 337

EGENKAPITAL GARASJER 31.12 72 787**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -48 358

Driftsmateriell -2 017

Lyspærer og sikringer -1 497

Vaktmestertjenester -232 944

Renhold ved firmaer -129 218

Snørydding -26 250

Andre fremmede tjenester -15 177

Kontor- og datarekvisita -1 463

Trykksaker -923

Møter, kurs, oppdateringer mv. -3 550

Andre kontorkostnader -4 415

Porto -3 140

Bank- og kortgebyr -3 359

Velferdskostnader -4 800

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -477 110**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 127

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 031

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 626

Kundeutbytte fra Gjensidige 29 010

SUM FINANSINNETEKTER 32 794

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-276 467
SUM FINANSKOSTNADER	-276 467

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	5 840	5 840
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 840

Garasejanlegget 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 låne-

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-6 654 751	
Nedbetalt tidligere	102 254	
Nedbetalt i år	161 655	
		-6 390 842
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 390 842

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98



7743 Gruesletta Sameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Bjørn Lang Adresse: Bergensveien 52 A
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Torild Eidsvig Adresse: Bergensveien 50 C
E-postadresse.....
Navn: Ole Andreas Kristiansen Adresse: Bergensveien 52 B
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Kirsten Huseby Adresse: Bergensveien 48 B
E-postadresse.....
2. Navn: Adresse:
E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Julia Aneth Mbalilaki..... Adresse: Bergensveien 48 A
E-postadresse.....
Navn: May Snedsbøl Adresse: Bergensveien 50 D
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Dato: 22.03.2023, I valgkomiteen for Gruesletta Sameie

.....
.....



Annen informasjon om sameiet

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. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 7743 **Selskapsnavn:** Gruesletta Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Simen Pedersen Aasheim og Morten Hauger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring §4 Fysisk Råderett - Nytt andre ledd vedrørende «Hyblifisering»

§ 4 - Nytt andre ledd: «Hyblifisering». Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning kan ikke gjøres uten etter søknad og etter samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring §11 Årsmøtets myndighet - Nytt punkt 4 vedrørende Hyblifisering (se sak 5 ovenfor).

§11 - Nytt punkt 4: 4. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, jfr. vedtektenes § 4 andre ledd og lov om eierseksjoner § 49.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring §4 Fysisk Råderett - Nytt femte ledd (tidligere 4 ledd): Ansvar for Vedlikehold, unngå ulempe for andre og unngå skade på fellesarealer.

§ 4 - Nytt femte ledd (tidligere fjerde ledd): Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Vedtektsendring §4 Fysisk Råderett - Nytt syvende ledd: Seksjonseiers ansvar for vedlikehold av våtrom mv.

§4 - Nytt syvende ledd: Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

- For
 Mot

Sak 9 Vedtektsendring §9 Mislighold: - Nytt første ledd og presisering i annet ledd (tidligere første ledd)

§ 9 Mislighold - Nytt første ledd: En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 4, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere samt endre ordlyden til andre ledd (tidligere første) til 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 vedtekter og/eller husordensreglene ansees som vesentlig mislighold.

- For
 Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørn Lang

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ole Andreas Kristiansen

Torild Eidsvig

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kirsten Huseby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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