



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 722 303	2 477 227
Sum inntekter		4 722 303	2 477 227
Kostnader			
Lønnskostnad		188 749	159 220
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 708	2 165
Annen driftskostnad		3 521 492	2 839 820
Sum kostnader		3 713 949	3 001 204
Driftsresultat		1 008 355	-523 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 014	276 304
Sum finansinntekter		3 014	276 304
Annen finanskostnad		340 439	273 627
Sum finanskostnader		340 439	273 627
Netto finans		-337 425	2 677
Ordinært resultat før skattekostnad		670 930	-521 300
Ordinært resultat etter skattekostnad		670 930	-521 300
Årsresultat		670 930	-521 300
Totalresultat		670 930	-521 300
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 930	-521 300
Sum overføringer og disponeringer		670 930	-521 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		143 293	131 419
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 671	16 379
Sum varige driftsmidler		155 964	147 798
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		155 964	147 798
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 505
Andre fordringer		94 843	84 765
Sum fordringer		94 843	89 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		693 138	1 231 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 138	1 231 274
Sum omløpsmidler		787 981	1 320 544
SUM EIENDELER		943 945	1 468 342



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 003 412	8 674 342
Sum opptjent egenkapital		-8 003 412	-8 674 342
Sum egenkapital		-8 003 412	-8 674 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 655 454	9 158 295
Sum annen langsiktig gjeld		8 655 454	9 158 295
Sum langsiktig gjeld		8 655 454	9 158 295
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 514	1 556
Leverandørgjeld		192 778	292 484
Annen kortsiktig gjeld		96 611	690 349
Sum kortsiktig gjeld		291 903	984 388
Sum gjeld		8 947 357	10 142 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		943 945	1 468 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393820

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 722 303	2 477 227
Sum inntekter		4 722 303	2 477 227
Kostnader			
Lønnskostnad		188 749	159 220
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 708	2 165
Annen driftskostnad		3 521 492	2 839 820
Sum kostnader		3 713 949	3 001 204
Driftsresultat		1 008 355	-523 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 014	276 304
Sum finansinntekter		3 014	276 304
Annen finanskostnad		340 439	273 627
Sum finanskostnader		340 439	273 627
Netto finans		-337 425	2 677
Ordinært resultat før skattekostnad		670 930	-521 300
Ordinært resultat etter skattekostnad		670 930	-521 300
Årsresultat		670 930	-521 300
Totalresultat		670 930	-521 300
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 930	-521 300
Sum overføringer og disponeringer		670 930	-521 300



Organisasjonsnr: 979 377 878
BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		143 293	131 419
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 671	16 379
Sum varige driftsmidler		155 964	147 798
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		155 964	147 798
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 505
Andre fordringer		94 843	84 765
Sum fordringer		94 843	89 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		693 138	1 231 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 138	1 231 274
Sum omløpsmidler		787 981	1 320 544
SUM EIENDELER		943 945	1 468 342

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 003 412	8 674 342
Sum opptjent egenkapital	-8 003 412	-8 674 342
Sum egenkapital	-8 003 412	-8 674 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 655 454	9 158 295
Sum annen langsiktig gjeld	8 655 454	9 158 295
Sum langsiktig gjeld	8 655 454	9 158 295
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 514	1 556
Leverandørgjeld	192 778	292 484
Annen kortsiktig gjeld	96 611	690 349
Sum kortsiktig gjeld	291 903	984 388
Sum gjeld	8 947 357	10 142 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	943 945	1 468 342



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



Årsmøte 2023

1035 Bs Grindbakken Terrasse





Til seksjonseierne i Bs Grindbakken Terrasse

Velkommen til årsmøte, torsdag 4. mai 2023 kl. 18:30 på Grindbakken skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bs Grindbakken Terrasse det kommende året.

Etter årsmøtet blir det et beboermøte, hvor styret presenterer saker det arbeides med og ordet for øvrig er fritt.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i BS Grindbakken Terrasse
avholdes torsdag 4. mai 2023 kl. 18:30 på Grindbakken skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Finansiering av rør-rehabiliteringsprosjektet planlagt gjennomført i 2023-2024
- B) Nytt langsiktig lån skal omfattes av administrasjonsavtalen med OBOS

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. ORIENTERINGSSAK

Redegjørelse angående utvikling av sameiets miljøprofil

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 28.03.2023

Styret i Bs Grindbakken Terrasse

Pål Nordheim /s/ Hallgrim Berg /s/ Håvard Haakonsen /s/ Tom Kristiansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Nordheim	Grindbakken 72
Styremedlem	Hallgrim Berg	Grindbakken 50
Styremedlem	Håvard Haakonsen	Grindbakken 68
Styremedlem	Tom Kristiansen	Grindbakken 52
Varamedlem	Ellen Alexandra Lothe	Grindbakken 70

Valgkomiteen

Terje Gulseth	Grindbakken 50
Liv Anette Rindahl	Grindbakken 70

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og et kvinnelig varamedlem.

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 med følgende adresse:

Grindbakken 50
Grindbakken 52
Grindbakken 54
Grindbakken 56
Grindbakken 58
Grindbakken 60
Grindbakken 62
Grindbakken 64
Grindbakken 66
Grindbakken 68
Grindbakken 70
Grindbakken 72

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.

Gårds- og bruksnummer:

33 2205



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Årsmøter, beboermøte og styrets sammensetning

Sameiet gikk inn i 2022 med et helt nyvalgt styre. Etter at hele det sittende styret valgte å fratse sine verv i begynnelsen av desember 2021, innkalte valgkomiteen hastig inn til et ekstraordinært årsmøte 16.12.2021 for valg av nytt styre. Nytt styre ble valgt.

Ordinært årsmøte ble avholdt fysisk 3. mai 2022. Her ble tre av styrets medlemmer gjenvalgt, varamedlemmet rykket opp til ordinært styremedlem og en ny, kvinnelig vararepresentant ble valgt. Et styremedlem ønsket ikke gjenvalg på årsmøtet.

I forbindelse med rør-rehabiliteringsprosjektet ble det avholdt et beboermøte 8. september 2022 og et ekstraordinært årsmøte for valg av løsning i rør-rehabiliteringsprosjektet ble avholdt 13. oktober 2022.

Styret har i 2022 avholdt 18 styremøter. Etter årsskiftet og frem til årsmøtet 2023 vil styret ha avholdt 6 styremøter. Videre har styret hatt en rekke befaringer, møter og samtaler i forbindelse med pågående saker i sameiet og rehabilitering av bygningsmassen. I tillegg har styret etter beste evne forsøkt å holde seksjonseiere og beboere informert om aktuelle saker. Hver måned, unntatt i feriemåneden juli, har styret lagt ut et månedlig "Informasjon fra styret" eller annen spesiell informasjon om enkeltsaker til seksjonseiere og beboere på Vibbo og lagt en utskrift av informasjonen i postkassen til seksjonseiere som ikke ønsker digital info.

Sameiets finansielle situasjon. Nødvendige vedlikeholdsoppgaver

Sameiet gikk inn i det nye året 2022 med en minimal arbeidskapital, kr 336.156. Samtidig forelå det betydelige latente vedlikeholdsbehov og planer. Ingen enkel situasjon for et nytt styre å overta. Det var lagt inn i budsjettene for 2022 en økning av felleskostnadene for 2022 med 10 % fra januar 2022, noe som langt fra ville være tilstrekkelig til å dekke kostnadene for alle vedlikeholdsoppgavene som lå foran oss. Styret måtte derfor gå til det drastiske skritt å øke felleskostnadene med ytterligere 20 % med virkning fra april 2022. Siden vedlikeholdsoppgavene var såpass omfattende, blant annet som følge av vanninntrengning i blokk fire, samt igangsetting av forprosjektering av rør-rehabilitering, sikret styret ytterligere midler gjennom et kortsiktig lånetilsagn fra OBOS-banken på 2,5 mnok. Per 31.12.2022 er kr 800.000 tatt ut som kortsiktig lån av dette lånetilsagnet.

Avvikling av "Samspillsavtalen" med Selvaag Prosjekt

På et beboermøte 04.11.21 hadde sameiets forrige styre og Selvaag Prosjekt presentert planer for vedlikehold på 50-60 mnok. Presentasjonen ble ikke særlig godt mottatt av et stort flertall av sameiets seksjonseiere. En "samspillsavtale" var inngått mellom styret i sameiet og Selvaag Prosjekt 14.06.21. Ifølge denne avtalen skulle Selvaag Prosjekt motta provisjonsinntekter på 13,5 % av alle utførte arbeider i sameiet, i tillegg til timehonorar for medgått tid. En klausul i samspillsavtalen lød; "*Dersom oppdragsgiver kontraherer en annen entreprenør til å utføre arbeider som skulle være omfattet av denne avtale, i strid med denne bestemmelse, har Selvaag Prosjekt krav på erstatning for sin positive kontraktsinteresse for de ikke-utførte arbeidene*". Denne klausul gjorde det nyvalgte styret nærmest handlingslammet til å utføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i sameiet, før avtalen var blitt kansellert. Det nyvalgte styrets første oppgave i 2022 ble således å avvikle "Samspillsavtalen" som var inngått med Selvaag Prosjekt.

Etter flere samtaler og møter med de ansvarlige i Selvaag Prosjekt, kom styret i Grindbakken Terrasse og Selvaag Prosjekt den 09.02.22 til enighet om å avslutte samarbeidet, som var avtalt mellom partene 14.06.21. "Samspillsavtalen" med Selvaag Prosjekt ble da historie og partene hadde ikke lenger noen forpliktelser overfor hverandre. Styret i sameiet sto følgelig fritt til å igangsette svært etterlengtede og nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Økonomisk kom også sameiet rimelig greit ut av denne "skilsmissten".

Vedlikeholdsprosjekter

Selv om samspillsavtalen med Selvaag Prosjekt var terminert, sto sameiet fortsatt overfor betydelige vedlikeholds- og brannsikringsoppgaver både på kort og lengre sikt. Planen hadde vært at de store vedlikeholdsoppgavene skulle utføres samlet i første del av 2022. Sameiet sto derfor med et etterslep i vedlikeholdsoppgaver, som man nå måtte ta fatt i. Sameiets finansielle situasjon krevde imidlertid at oppgaver måtte prioriteres. Styret utarbeidet tidlig på året en vedlikeholdsplan, som ble presentert på beboermøtet etter det ordinære årsmøtet 3. mai.

Noe av det styret tidlig besluttet, var at det ikke ville bli gjennomført noen rehabilitering av baderom i samtlige leiligheter i felles regi i sameiet. Rehabilitering av baderom anser styret som en privatsak og skal utføres frivillig etter eget ønske og i egen regi, men gjerne som individuelle tilleggsavtaler i et rør-rehabiliteringsprosjekt.

Av prosjekter som styret måtte prioritere, var brannsikringstiltak, vann-inntrengning i to leiligheter i blokk fire (nr 66), vurdering av restlevetid på rør, tilstandsvurdering av takene i blokk 3 og 4 (de nedre blokkene), samt reparasjon/utskifting av calling anlegg i nr 56 og 58.

Vurdering av levetid på rør - Samarbeid med SINTEF

SINTEF er et av Europas ledende forskningsinstitutter og er, blant mye annet, eksperter på vannrør. Styret ønsket en objektiv vurdering av antatt forventet restlevetid for stigerørene opp til leilighetene (varmt- og kaldtvannsrør), da et eventuelt skifte av disse vil medføre inngrep i samtlige leiligheter. I den forbindelse foretok SINTEF en røranalyse. SINTEF's konklusjon var at kaldtvannsrørene hadde god restlevetid, mens varmtvannsrørenes restlevetid ble anslått til 0-15 år. Basert på denne konklusjonen og tidligere tilstandsvurderinger i sameiet, fant styret det fornuftig å følge SINTEF's anbefaling om at stigerør for både varmt- og kaldtvann skiftes og at det ble igangsatt et rør-rehabiliteringsprosjekt. At det i løpet av året også har vært flere lekkasjer i rør-systemet og i berederrommet, styrket styrets beslutning om at det nå var på høy tid å igangsette et rør-rehabiliteringsprosjekt.

Rør-rehabiliteringsprosjektet

Den 14. juni gikk styret ut med et eget infoskriv om "Forprosjekt rør-rehabilitering" etter at styret hadde valgt Norconsult som samarbeidspartner i prosjektet. Første aktivitet fra Norconsults side var en befaring i sameiet mandag 20. juni. I fellesskap med representanter fra styret, inspiserte Norconsult fellesinstallasjoner i alle blokker, berederrommet, et representativt utvalg av leiligheter, samt et utvalg av rørstrekk inne i boder i blokk tre og fire, samt i kulverten. Videre fremskaffet Norconsult tegninger av alle installasjoner og dannet seg et godt overblikk over rør-opplegget i sameiet og de utfordringer vi sto overfor.

En spørreundersøkelse ble gjennomført blant samtlige seksjonseiere i juni, bl.a. for å få innspill til hvilke alternative løsninger man ville velge å presentere for styret og senere for alle seksjonseiere i et beboermøte.

Beboermøte med informasjon om tre mulige løsninger ble avholdt 8. september. Et ekstraordinært årsmøte for valg av løsning i rør-rehabiliteringsprosjektet ble avholdt 13. oktober. Årsmøtet besluttet å gå for løsningen "Totalrehabilitering av vanninstallasjon og frivillig rehabilitering av våtrom".

Etter årsmøtets beslutning valgte styret å videreføre samarbeidet med Norconsult i prosjektets "Fase 2 – Kontraheringen", som bl.a. innebærer:

- Gjennomføre nødvendige befaringer i forkant av oppstart med tilbudsdokumenter
- Utarbeide administrativ og teknisk del for tilbudsforespørsler
- Utarbeide forslag til grovrisikoanalyse og SHA-plan.
- Finne aktuelle entreprenører som kan gi tilbud
- Gjennomføre befaringer med tilbyderne
- Dialog med tilbyderne før tilbudsfrist
- Gjennomføre avklaringsmøter med tilbydere
- Evaluering av tilbyderne, samt valg av entreprenør
- Utarbeidelse av avtaledokumenter og gjennomføring av kontraktsmøte

Fase 2 – kontrahering er i skrivende stund ennå ikke avsluttet, men det er et håp om at kontrakt med valgt entreprenør kan signeres rundt påsketider i april 2023, slik at fyldig informasjon om prosjektets videre gang og ikke minst totalkostnader kan presenteres for det ordinære årsmøtet 2023.

Varmekabel i oppkjørsel til garasjen oppgradert

Vi gikk inn i året 2022 med defekte varmekabler i garasjeoppkjørselen. Det ble da montert nytt sikringsskap med høy IP grad og med vern, bryter og ny uteternostat. Oppgraderingen medførte økt sikkerhet og redusert strømforbruk.

Reparasjon av tak og pipebeslag på takene i blokk 3 og 4

I samarbeid med Takkåd A. Kalland AS ble det, som følge av vann-inntrengning i et par leiligheter, i mars gjennomført en tilstandsrapport på takene i blokk 3 og 4. Undersøkelsene medførte at det ble montert nye heldekkende pipebeslag på to av pipene, det ble montert buer over eksisterende pipeløp og utført service på tak, etterfuging av bly, utbedring og tetting av overgang på samtlige soiler på takene, samt skiftet ut ødelagte takstein.

Vann-inntrengning i leilighet i GT 66 / Drenering

Vann-inntrengning i nederste etasje i blokk 4 ble rapportert høsten 2021 og en skademelding ble utarbeidet. Saken ble tidlig avvist som forsikringssak. Denne avgjørelsen har styret ved flere anledninger forsøkt å få omgjort – uten å lykkes. Ytre årsaksforhold ble behørig utredet. Det fantes ikke tegn til drenering over-hodet! Tiltak for utbedring og renovering av leiligheten som var rammet av vann-inntrengningen, ble iverksatt så snart styret hadde full oversikt og anledning til å kunne kontakte et firma som kunne foreta utbedringer ved å grave opp og legge ny drenering. Saken har gjennom året hatt høyeste prioritet fra styrets side. Et omfattende arbeid lå foran oss, både innvendig og utvendig. Allerede før sommerferien ble rivningsarbeider i soverommet i leiligheten igangsatt. Gulv og vegger ble strippet og rommet ble satt til tork inntil videre. Til å forestå

utvendige arbeider, engasjerte styret Hole graveservice som entreprenør. Beklageligvis hadde ikke Hole anledning til å starte opp arbeidene før i oktober. For å utføre oppussing innvendig, var man avhengig at Hole hadde gjort jobben utvendig og at fuktmålinger i betongveggen viste akseptable verdier. Hole har gjort en utmerket jobb med skifting av masse og legging av drenerør og avsluttet dette arbeidet før jul. Uttørking av soverommet foregikk hele julen med bygg-tørker og først etter nyttår var det klart for å pusse opp soverommet i leiligheten. Oppussingen er nå fullført av Vi Fikser AS med flott resultat. Styret vil takke seksjonseier for tålmodigheten i denne kjedelige saken! Ekstra hyggelig for styret var det å motta en hilsen fra seksjonseierens familie med takk for god håndtering og utvist profesjonalitet og omtanke for beboer.

Under arbeidets gang er det dessverre også påvist vann-inntrengning i tilsvarende konstruksjoner i leiligheten i etasjen over nederste plan. Her vil styret forestå oppussing av soverommet etter avtale med seksjonseier der.

For Hole gjenstår å sette uteområdene i skikkelig stand. Disse arbeidene kan imidlertid ikke utføres før massen som er lagt utenfor blokk 4 har satt seg, men i løpet av våren vil jobben være gjort fra Holes side.

Calling anleggene i nr. 56 og 58 er fornyet

Calling anleggene i nr. 56 og 58 er skiftet ut i løpet av 2022 og nødvendige reparasjoner av calling anlegget er foretatt i nr. 52 og 72.

LED-lamper i oppgangene

Nye LED-lamper med bevegelsessensorer er montert i samtlige oppganger. Med de nye lampene vil det aldri bli helt mørkt i oppgangene, men lampene vil dimmes ned til 10 % når det ikke er folk i oppgangen og tennes til fullt lys når sensoren detekterer bevegelse. Effekten av å bytte til LED lyskilde er i seg selv en faktor som reduserer strømforbruket. I tillegg får vi en betydelig reduksjon av strømforbruket, som følge av at lyset kun står på fullt når det er folk i oppgangen. Sammenlignbar lystid reduseres fra 24 timer til kun ca. 2 timer i døgnet. Det forventes at dette vil redusere strømkostnadene med anslagsvis kr 40.000 pr år med dagens strømpriser.

Montering av de nye LED-lampene er i tillegg et viktig brannsikringstiltak. Alle lamper montert i tak har en batteripakke installert. Dersom strømmen til lampene av en eller annen grunn blir borte, vil batteriet sørge for at lampene fortsetter å lyse med en redusert lysmengde i ca. 2 timer. Dette sikrer beboerne ledelys i rømningsveien ved tilfeldig strømrubd og ved en eventuell evakuering i en nødsituasjon.

Vi oppnår med denne investeringen en tryggere rømningsvei, bedre lys, reduserte strømutfgifter og et mer miljøvennlig energiforbruk.

Reparasjon av defekte røyklukekupper i blokk 1 og 2

Ved planlagt befarings av takene på blokk 1 og 2 i høst, viste det seg umulig å åpne taklukene i nr 50, 52, 70 og 72 på ordinær måte, via systemet. Hvor lenge de fire styresentralene ikke har fungert som de skulle, er vanskelig å si, og selvsagt svært uheldig. Nødvendige reparasjoner ble imidlertid foretatt og det som måtte skiftes ut av utstyr, ble skiftet, slik at alt nå fungerer perfekt. Styret har tatt lærdom av denne saken og har inngått avtale om årskontroll/service av Røyk- og dagligventilasjonsanlegget. Egenkontroll av installasjonene er lagt inn som en aktivitet i styrets periodiske HMS-runder.



Ny avtale på TV og internett med Telia

Avtalen med Telia (tidligere GET) utløp 30. juni 2022. Styret valgte å fornye avtalen med Telia med virkning fra 1. juli 2022 og tre års løpetid. Alle seksjonseiere ble kontaktet direkte fra Telia med informasjon om den nye avtalen, som blant annet innebar at samtlige ville få skiftet TV-boksen. Telia har i løpet av året gitt styret tilbakemelding om at utstyr er byttet hos samtlige beboere.

Ny avtale for renhold

Styret valgte å si opp renholdavtalen med Conluo Facility Services AS pr 30.06.2022. Med virkning fra 01.07.2022 har sameiet inngått avtale om renholdstjenester med Trappevask Service AS. Ifølge tilbakemeldinger fra enkelte seksjonseiere, har det vært enkelte oppstartsproblemer med hva Trappevask Service AS har levert. Dette har styret tatt fatt i og forutsetter at renholdet vil være på et nivå, som forventet, da vi inngikk den nye renholdavtalen.

Ny "hus-rørlegger"

I flere år har Assemblin vært sameiets leverandør av rørleggertjenester. Styret har imidlertid erfart at sameiet ikke lenger var særlig prioritert som kunde hos Assemblin og at responstiden kunne drøye når sameiet hadde behov for rørleggertjenester. I løpet av 2022 har vi etablert et godt samarbeid med Vøyenenga Rør AS, som har vært raskt på plass når vi har hatt behov og levert godt håndverk. Vøyenenga Rør AS er nå sameiets "hus-rørleggere". Vøyenenga Rør var også et av firmaene som ble kontaktet i forbindelse med rør-rehabiliteringsprosjektet, men firma har ikke en bemanning for å påta seg så omfattende arbeider.

Trappen som erstatter sikk-sakk stien

Trappen som går ned til garasjeinnkjørselen vår er egentlig ikke styrets ansvar, men sittende styrer har likevel gjennom flere år engasjert seg i saken. Trappen ble på vårparten sperret av for bruk på grunn av ulovlig høy stigningsgrad. Styret var da i kontakt med NAV Vestre Aker og fikk følgende svar: "Vi har et ønske om å være ferdige innen 17. mai og et håp om innen skolestart til høsten".

Nå når 2022 er omme, har dessverre lite skjedd. Prosjektet har bokstavelig talt rykket tilbake til start. Styret er lovet å få være til stede i møte med utførende entreprenør, når en slik blir engasjert. Hensynet til funksjon og sikkerhet vil da være viktigst, men det er også ønskelig med et resultat som er behagelig for øyet. Styret vil fortsatt følge opp denne saken.

Dugnad

Vårdugnad ble avholdt 12. mai med god deltagelse og flott resultat. Etter dugnaden var folket samlet til hyggelig sosialt samvær med enkel servering av pølser og drikke.

Det ble ingen høstdugnad i sameiet dette året som følge av tilstanden i uteområdene, på grunn av masse kjøring med tunge anleggsmaskiner i forbindelse gravearbeider og drenering utenfor blokk fire.

Skjegg-kre kontroll

Skjegg-kre kontroll ble gjennomført i samtlige leiligheter i 2020, med etterfølgende sanering i alle leiligheter hvor skjegg-kre den gang ble observert.



Som følge av rapportering om skjegg-kre i en leilighet i nr 72 i høst, gjennomførte styret en skjegg-kre kontroll i samtlige leiligheter i blokk 2 med utplassering av limfeller. Resultatet var positivt. Kun et lite skjegg-kre ble funnet i samme leilighet, som opprinnelig hadde rapportert om observasjon av skjegg-kre tidligere. I tre leiligheter ble det funnet enkelte av de litt mindre skumle sølvkreene. Alle de fire leilighetene og begge oppgangene i blokk 2 gjennomgikk behandling og styret fant ingen grunn til å utvide kontrollen til øvrige blokker i sameiet.



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. Kostnader og innbetalinger til planlagt rør-rehabiliteringsprosjekt er ikke tatt inn i budsjettet for 2023, men vil bli redegjort for under sak 5-A - "Finansiering av rør-rehabiliteringsprosjektet planlagt gjennomført i 2023-2024".

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 notene for udekket tap, note 15 og 16.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 3 696 046.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 713 949.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 670 930 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var negativ, kr 303.922. Det er selvsagt helt uholdbart for sameiet. Av denne grunn besluttet styret å innkreve kr 400.000 i felleskostnader fra seksjonseierne, fordelt med kr 100.000 over de fire månedene januar, februar, mars og april i 2023. Arbeidskapitalen skal dekke alle nødvendige vedlikeholdsprosjekter, som planlegges gjennomført i 2023 og etterfølgende år. Arbeidskapitalen må også kunne dekke uforutsette hendelser.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med forventede, ordinære drift- og vedlikeholdskostnader. Blant ordinære vedlikeholdsoppgaver som er hensyntatt i budsjettet for 2023 er istandsetting av uteområdene etter dreneringsarbeidene ved blokk 4, oppussing av ett soverom i nr 66 etter vann-inntrengning, utskifting av calling-anleggene i nr 50, 52, 64 og 66, brannverntiltak, samt oppussing av søplerommet. Rør-rehabiliteringsprosjektet er ikke tatt inn i budsjettet for 2023.

Kommunale avgifter og skatter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 til grunn en økning på 23,4 % for vann og avløp i 2023. Renovasjonsgebyret økes med 13 %. Feiegebyret er redusert med 40 %. Etter at sameiets budsjett for 2022 ble vedtatt i november 2021, mottok sameiet melding fra Vann- og avløpsetaten i Oslo om at gebyrpliktig bruksareal er økt fra 5567 kvm til 7064 kvm. Det innebar at bruksarealet, som ligger til grunn for stipulert vannforbruk, økte med 27 % i 2022. Endringene er tatt inn i budsjett for 2023.

Eiendomsskatten følger egne satser i Oslo kommune, men er ikke aktuell for boligsameiet, siden det er seksjonseierne som eier eiendommen og belastes individuelt for eiendomsskatt for sin eierseksjon.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 550 000 for 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har økt med kr 18 055. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i BS Grindbakken Terrasse.

Lån

BS Grindbakken Terrasse har 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 og 17 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23, samt en kapitalinnkalling på totalt kr 400.000 fordelt på faktura for felleskostnader med forfall januar, februar, mars og april måned. Dette i henhold til tidligere varsling fra styret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Grindbakken Terrasse som består av balanse per 31. desember 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 30. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UHYKA-M6EVD-100IZ-DKUOP-QUEIL-KQEMFH



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 651 196	2 462 928	3 024 000	4 504 000
Ladeinntekter EL-bil		44 850	14 217	0	40 000
Andre inntekter		0	82	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 696 046	2 477 227	3 024 000	4 544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 749	-39 220	-48 000	-48 000
Styrehonorar	4	-150 000	-120 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	12	-3 708	-2 165	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 938	-7 025	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-105 135	-101 875	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-492 058	-617 466	-100 000	-499 996
Drift og vedlikehold	7	-1 031 292	-377 672	-375 000	-742 000
Forsikringer		-183 455	-171 364	-183 457	-202 000
Kommunale avgifter	8	-580 191	-489 477	-577 700	-659 695
Energi/fyring		-347 230	-324 565	-480 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 464	-294 530	-300 000	-324 000
Andre driftskostnader	9	-460 729	-455 845	-472 000	-503 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 713 949	-3 001 204	-2 818 157	-3 815 691
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		-17 902	-523 977	205 843	728 309
Innbetalt andel fellesgjeld		1 026 257	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 008 355	-523 977	205 843	728 309
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 014	276 304	0	0
Finanskostnader	11	-340 439	-273 627	0	-399 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-337 425	2 677	0	-399 000
ÅRSRESULTAT		670 930	-521 300	205 843	329 309
Overføringer:					
Udekket tap		0	-521 300		
Til annen egenkapital		670 930	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	143 293	131 419
Andre varige driftsmidler	12	12 671	16 379
SUM ANLEGGSMIDLER		155 964	147 798
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		130	132
Kundefordringer		0	4 505
Forskuddsbetalte kostnader		89 970	80 980
Andre kortsiktige fordringer	14	4 743	3 653
Driftskonto OBOS-banken		292 056	619 579
Sparekonto OBOS-banken		401 082	611 694
SUM OMLØPSMIDLER		787 981	1 320 544
SUM EIENDELER		943 945	1 468 342
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-8 003 412	-8 674 342
SUM EGENKAPITAL		-8 003 412	-8 674 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	7 855 454	9 158 295
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 855 454	9 158 295
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 611	48 791
Leverandørgjeld		192 778	292 484
Påløpte renter		2 514	1 556
Annen kortsiktig gjeld	17	800 000	641 558
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 091 903	984 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		943 945	1 468 342
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	666 052	581 649



Oslo, 28.03.2023

Styret i Boligsameiet Grindbakken Terrasse

Pål Nordheim /s/

Hallgrim Berg /s/

Tom Kristiansen /s/

Håvard Haakonsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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	2 677 080
Kabel-tv	306 720
Garasje	44 352
Bod	12 288
Lånekostnad , adm. lån 1	190 542
Lånekostnad , adm. lån 2	400 558
Reguleringer, adm. lån 1	3 647
Reguleringer, adm. lån 2	16 009
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 651 196

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Personalforsikring	-17 599
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 749

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 938.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS Advokatene	-23 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 162
Norconsult AS	-348 760
Sintef AS	-54 354
Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik	-30 031
Takråd A. Kalland Øst AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-492 058



20

Bs Grindbakken Terrasse

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-749 157
Drift/vedlikehold VVS	-60 194
Drift/vedlikehold elektro	-207 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 703
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 256
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	33 946
Kostnader dugnader	-4 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 031 292

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-385 534
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-181 831
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-580 191

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-536
Container	-22 488
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 248
Driftsmateriell	-10 998
Lyspærer og sikringer	-863
Vaktmestertjenester	-253 567
Renhold ved firmaer	-106 936
Andre fremmede tjenester	-23 072
Trykksaker	-3 912
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kontorkostnader	-1 113
Telefon, annet	-602
Porto	-2 780
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-5 187
Konstaterte tap	-38
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-460 729

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 082
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	231
Renteinntekter av eierandel i Hovseter Vaktmestersentral	955
SUM FINANSINNTEKTER	3 014



21

Bs Grindbakken Terrasse

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, kortsiktig lån	-6 267
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, adm. lån 1	-75 556
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, adm. lån 2	-258 616
SUM FINANSKOSTNADER	-340 439

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	18 544
Avskrevet tidligere	-2 165
Avskrevet i år	-3 708
	12 671
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 671

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 708****NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN AS, adm. lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-4 954 368
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 287 292
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	118 633
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 562 247
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	250 855
	-1 735 341

OBOS-BANKEN AS, adm. lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-14 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 371 149
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	157 951
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	3 575 385
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	775 402
	-6 120 113

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 855 454****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån med adm. avtale	4 743
-------------------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**4 743**

**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 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: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-14 167 301
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	5 137 632
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	1 026 257
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 003 412

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS-banken, lånet innfris i 2023	-800 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-800 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,085 % / deler av Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral og utgjør kr 666 052.

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.



Sak 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fremmet av styret

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 170.000, som budsjettert.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 170.000.



Sak 5 – INNKOMNE FORSLAG

Sak 5. A

Styret fremmer følgende forslag til sak på årsmøtet 03.05.2022:

Finansiering av rør-rehabiliteringsprosjektet planlagt gjennomført i 2023-2024

I ekstraordinært årsmøte i BS Grindbakken Terrasse 13.10.2022 ble det vedtatt å igangsette et rør-rehabiliteringsprosjekt, "Totalrehabilitering av vanninstallasjon og frivillig rehabilitering av våtrom". Den vedtatte prosjektløsningen ble presentert med en total kostnadsramme inklusive prisregulering og merverdiavgift, kr 15.610.750.

Rør-rehabiliteringsprosjektet må finansieres og da foreligger følgende alternativer:

1. Innkalle kapitalen fra seksjonseierne
2. Lånefinansiere
3. Kombinasjon av lånefinansiering og innkalling av kapital

Den enkelte seksjonseier vil hefte for sin andel av det totale finansieringsbehovet i henhold til sameiebrøken. Andelen finner man ved å dividere antall kvm i egen leilighet med 6.200. Det innebærer at tre tilfeldig valgte leilighetsstørrelser for hver million prosjektet koster, vil hefte for:

- Leilighetsstørrelse 64 kvm $1.000.000 * 64 / 6.200 \Rightarrow 10.322,58$
- Leilighetsstørrelse 120 kvm $1.000.000 * 120 / 6.200 \Rightarrow 19.354,83$
- Leilighetsstørrelse 142 kvm $1.000.000 * 142 / 6.200 \Rightarrow 22.903,22$

som enten må innbetales, lånefinansieres eller en kombinasjon av dette.

Lånerenten i OBOS-banken utgjør pt. 5,55 %.

Pr 28. mars 2023 er det ikke inngått noen avtale med entreprenør. Styret har mottatt tilbud fra tre aktuelle entreprenører, som må gjennomgås og diskuteres før kontrakt kan inngås med en av dem. Slik det ser ut i fra innkomne tilbud med forbehold og eventuelle endringsordrer, vil totalkostnaden for fellesprosjektet ende opp i cirka mnok 10,0 til 12,0 +/-.

Det er opp til årsmøtet i sameiet å avgjøre hvordan den totale kostnaden for rør-rehabiliteringsprosjektet skal finansieres.

**Alternativ 1: Innkalle kapitalen 100 % fra seksjonseierne**

Dette alternativ forutsetter at finansieringsbehovet i sin helhet dekkes gjennom innkalling av midler fra seksjonseierne.

Alternativ 2: Maksimal lånefinansiering

Dette alternativ forutsetter at finansieringsbehovet dekkes mest mulig gjennom opptak av lån.

Til dette alternativ opplyses at sameiet disponerer en maksimal låneramme i OBOS-banken på mnok 18,0. Sameiet har i dag totalt langsiktige lån i OBOS-banken på mnok 7,8 og et kortsiktig lån på mnok 0,8. Fri låneramme utgjør således mnok 9,4. Kostnader utover den frie låneramme må finansieres gjennom innkalling av kapital fra seksjonseierne.

Alternativ 3: Kombinasjon av lånefinansiering og innkalling av kapital

I dette alternativ foreslår styret at finansieringsbehovet dekkes 50/50 gjennom innkalling av midler fra seksjonseierne og opptak av et nytt langsiktig lån.

Skulle det totale finansieringsbehovet utgjøre mnok 12,0, vil da mnok 6,0 innkalles fra seksjonseierne og mnok 6,0 dekkes gjennom opptak av lån.

Ved dette alternativet, må samtlige seksjoner først betale inn sin andel i forbindelse med kapitalinnkallingen til sameiet. En slik kapitalinnkalling må ikke sammenblandes med lånet som tas opp. Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært, kan få anledning til dette gjennom administrasjonsavtalen etter at lånet er utbetalt. Innbetaling på et slikt lån med administrasjonsordning kan kun foretas dersom det blir vedtatt i sak 5B og at ny avtale om administrasjonsordning på et tredje lån etableres.

Styrets innstilling:

Ut i fra sameiets vedlikeholdsplan for kommende år, som er tilgjengelig på Vibbo, vet vi at det vil være behov for å igangsette nye vedlikeholdsprosjekter i sameiet om ikke så altfor mange år. Dette gjelder blant annet utskifting av vinduer og utgangsdører til terrasser samt renovering av tak i blokk 3 og 4. Så vet vi at det kan komme plutselige, uforutsette utgifter slik vi har opplevd ved vanninntrengning i underetasjene i blokk 4. Ved slike anledninger bør sameiet ha mulighet til å ta opp lån for å finansiere prosjektene. Styret anser derfor at det ikke er gunstig å benytte seg av lånefinansiering nå i forbindelse med at rør-rehabiliteringsprosjektet skal finansieres.

Styret har i styrevedtak fra styremøtet 28.03.2023 overfor Årsmøtet besluttet å anbefale Alternativ 1 – Innkalle kapitalen 100 % fra seksjonseierne.

Subsidiært anbefales Alternativ 3 – Kombinasjon av lånefinansiering og innkalling av kapital.

Grindbakken, 28.03.2023
Pål Nordheim,
Styreleder

Sak 5. B

Styret fremmer følgende forslag til sak på årsmøtet 04.05.2023:

Nytt langsiktig lån skal omfattes av administrasjonsavtalen med OBOS for innfrielse av fellesgjeld

Årsmøte 2017 i BS Grindbakken Terrasse vedtok å inngå en Administrasjonsavtale med OBOS for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Sameiets vedtekter ble endret for å tilpasses administrasjonsavtalen. I administrasjonsavtalen heter det bl.a.:

1. Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente
2. Det vil være mulig å inngå avtale for 2 av sameiets låneforhold
3. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr. lån
4. Avtalen gjelder så lenge løpetiden på lånet er
5. Lån kan ikke endres ift. løpetid, avdragsfrihet eller på annen måte

Kostnaden for tilknytning av et nytt lån til eksisterende avtale vil være kr 25.000.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse utgjør 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 6.600 og maksimum kr 15.840).

Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier, kr 1.875 pr avtale. Dette gjelder kun de som tidligere ikke har inngått individuell administrasjonsavtale.

Lån med Nibor-basert rente eller Swap-rente kan ikke omfattes av avtalen.

Under forutsetning av at Årsmøte 2023 beslutter at rør-rehabiliteringsprosjektet skal finansieres helt eller delvis gjennom opptak av langsiktig lån fra OBOS-banken, ønsker styret å fremme forslag overfor Årsmøtet om å søke OBOS om at også et tredje lån kan omfattes av Administrasjonsavtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette for at seksjonseiere som ønsker det, skal kunne nedbetale sin andel av også denne fellesgjelden.

Forslag: Nytt langsiktig lån skal omfattes av administrasjonsavtalen med OBOS

Flertallskrav – Alminnelig flertall (50 %)

Styret forslår at sameiet søker OBOS om reforhandling av Administrasjonsavtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld, slik at også et tredje lån kan omfattes av avtalen.

Styrets innstilling:

Styret har i styrevedtak fra styremøtet 28.03.2023 besluttet å anbefale overfor Årsmøtet at sameiet søker OBOS om reforhandling av Administrasjonsavtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld, slik at også et tredje lån kan omfattes av avtalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok at sameiet søker OBOS om reforhandling av Administrasjonsavtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld, slik at også et tredje lån kan omfattes av avtalen.

Grindbakken, 28.03.2023
Pål Nordheim, Styreleder

Sak 6 – ORIENTERINGSSAK**Redegjørelse til årsmøte 2023 angående utvikling av sameiets miljøprofil****Redegjørelsens bakgrunn:**

Til årsmøtet 2022 i BS Grindbakken Terrasse den 3. mai 2022 ble det fremmet følgende forslag: *Med den hensikt å redusere sameiets miljøfotavtrykk og støtte opp under FNs bærekraftsmål, pålegger årsmøtet styret å utarbeide en særskilt miljøplan for å utvikle sameiets miljøprofil for perioden 2023-2030.*

Om styret finner det hensiktsmessig, kan styret gi et mandat og opprette en arbeidsgruppe av beboere som har interesse for miljø, for å bistå styret i miljøarbeidet.

Miljøplanen bør presenteres beboerne i løpet av 2022.

Forslaget ble vedtatt av årsmøtet 2022 med den endring at tidspunktet for presentasjon ble endret fra "i løpet av 2022" til "i forbindelse med årsmøte 2023".

Hva har styret gjort i forhold til vedtaket på årsmøtet 2022

Allerede i "Informasjon fra styret mai 2022" den 11. mai 2022 informerte styret om årsmøtets vedtak og om planene for å opprette en arbeidsgruppe av beboere som har interesse for miljø, for å bistå styret i miljøarbeidet. Den 24. mai sendte styret ut en ny nyhet: "Arbeidsgruppe for utarbeidelse av miljøplan for sameiet". Her anmodet styret spesielt interesserte beboere om å gi styret beskjed om man ønsket å delta i en slik arbeidsgruppe. Beklageligvis var det kun en, enkelt beboer som svarte på styrets anmodning, noe som vel kan sies å være et vel tynt grunnlag for å etablere en arbeidsgruppe for å utarbeide sameiets fremtidige miljøprofil for 2023-2030.

I informasjonen fra styret i mai 2022 informerte styret også om alle vedlikeholdsprosjekter styret skulle arbeide med i løpet av 2022; skifte av calling-anlegg, reparasjon av piper og tak i blokk 3 og 4, dreneringsarbeide etter vanninntrengning i blokk 4, diverse brannsikringstiltak, skifte til LED-lamper i oppganger og ikke minst rør-rehabiliteringsprosjektet. Og det må inrømmes at de nære, nødvendige vedlikeholdstiltak fikk adskillig høyere prioritet fra styrets side, enn å legge miljøplaner for de neste åtte år.

Styret har begrensede resurser, både menneskelige og økonomisk, så på egen hånd å utarbeide programmer og planer for fremtidig miljøarbeid, synes noe utopisk. Vår forretningsfører OBOS, derimot, har både ressurser og kompetanse til å utvikle programmer for "Vedlikehold og bærekraft". Da OBOS i løpet av 2022 annonserte at det i "Styrommet" i løpet av første del av 2023 ville bli presentert en ny modul "Vedlikehold og bærekraft", besluttet styret at man skulle ta i bruk dette verktøyet for det fremtidige arbeid med sameiets miljøprofil og bærekraft i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter.

Hva har sameiet gjort i forhold til miljøtiltak pr 2022

BS Grindbakken Terrasse er i gang med sitt bidrag på miljøsidan gjennom sitt systematiske HMS arbeid. I løpet av de siste årene er det gjort tiltak som utskiftning av lyskilder i garasje til LED med fotocelle og bevegelsessensor, utskiftning av lamper i oppganger til LED med fotoceller og bevegelsessensor, tilrettelagt for lading av ladbare kjøretøyer m/ individuelle målere og montering av nytt sikringssskap med høy IP-grad med vern, bryter og termostatstyring av varmekabler i garasjeoppkjørselen. Utover miljøgevinsten har tiltakene også gitt økonomisk gevinst. I det forestående rør-rehabiliteringsprosjektet, står også bærekraft absolutt i høysetet og forventes å gi redusert varmetap og derigjennom redusert strømforbruk. Planlagt oppgradering av sirkulasjonsrørene vil gi raskere tilgang på varmtvann og vesentlig redusert vannforbruk.

Hvilke miljøtiltak forutsettes sameiets styre årlig, løpende å arbeide med

Styret skal årlig utarbeide en HMS-plan, som danner grunnlag for det "daglige" miljø- og sikkerhetsarbeidet i sameiet. HMS-planen er en plan som viser periodiske HMS-aktiviteter og inneholder:

1. Hvilke aktiviteter som skal gjennomføres
2. Når aktivitetene skal foregå
3. Hvem som er ansvarlig for å utføre aktiviteten

Som eksempler på aktiviteter i HMS-planen er HMS-runde i sameiet, kontroll av elektriske anlegg, kontroll av brannvernustyr både i fellesområder og i leilighetene, kontroll av brannstiger, kontroll av dugnader, tiltak for avfallshåndtering mv. Eventuelle avvik registreres og nødvendige forbedringstiltak iverksettes.

Styret vil videre sette seg inn i og benytte seg av ideer og tiltak som er beskrevet i Styrommet under modulen "Vedlikehold og bærekraft". Her beskrives ulike tiltak under følgende tema:

- Avfall og gjenbruk
- Energi
- Klimatilpasning
- Vedlikehold
- Innkjøp
- Mobilitet
- Utemiljø
- Forurensing
- HMS



Hvilke større tiltak tenker det sittende styret kan være aktuelle å gjennomføre for sameiet i forhold til miljøtiltak i årene 2023-2030

Det sittende styret ønsker pr i dag ikke å foreta beslutninger om eller å legge frem forslag for sameiets årsmøte om større investeringer i bærekraftige tiltak for perioden 2023-2030. Sameiet har for få år siden gjennomført et betydelig betongrehabiliteringsprosjekt og står i 2023 foran et omfattende rør-rehabiliteringsprosjekt. Slike prosjekter koster og det er nå en gang seksjonseierne som skal betale for de ulike tiltakene! Igangsetting av større bærekraftsprosjekter er avhengig av full tilslutning fra sameiets seksjonseiere. Totale kostnader pr prosjekt må vurderes opp mot nytten og effekten av tiltakene, før prosjektet besluttet gjennomført.

Tiltak, som har vært diskutert som aktuelle i styret, for å redusere sameiets miljøfotavtrykk og markere sameiets miljøprofil, er:

- **Montering av solcellepaneler**
- **Søppelhåndtering – avfallsreduksjon**
- **Utskifting av dører og vinduer**
- **Varmesentral m/ varmepumpe (uttak av bergvarme)**
- **Vektlegging ifm innkjøp**
- **Bytte ut dagens peiser med rentbrennende peiser/peisovner**

Grindbakken, 31. januar 2023

I styret for BS Grindbakken Terrasse

Pål Nordheim
sign

Ellen Alexandra Lothe
sign

Tom Kristiansen
sign

Håvard Haakonsen
sign

Hallgrim Berg
sign



Sak 7. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Håvard Haakonsen Grindbakken 68

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Marit Billington Sellevold Grindbakken 52

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hallgrim Berg Grindbakken 50

Tom Kristiansen Grindbakken 52

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Pål Nordheim Grindbakken 72

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Terje Gulseth Grindbakken 50

Liv Rindahl Grindbakken 70

I valgkomiteen for Bs Grindbakken Terrasse

Terje Gulseth
Liv Anette Rindahl

Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligsameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret anmoder alle seksjonseiere og beboere om å registrere sitt mobilnummer og E-postadresse i Vibbo, slik at man er sikker på å motta all informasjon som styret sender ut.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

BS Grindbakken Terrasse er medeier i og har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv om de bestiller tjenester direkte fra vaktmestersentralen.

Rådgiver i OBOS

Vår rådgiver i OBOS er fra og med 28.03.2022 Robin William Johansen. Robin kan kontaktes på tlf 22 86 57 51 eller e-post robin.william.johansen@obos.no

Nøkkelbestilling

Originale systemnøkler 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 er avtalt fast pris – kr 159 for skilt til postkassen og kr 119 til ringeklokken.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599509. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte seksjonseier/beboer må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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 forretningsfører 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 det ene eller begge lånene.

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 6 – Redegjørelse angående utvikling av sameiets miljøprofil



Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Vedlikehold	<p>Montert nytt sikringsskap med høy IP grad og med vern, bryter og ny uteternostat til varmekabel i garasjeoppkjørsel.</p> <p>Restlevetid for stigerør for varmt- og kaldtvann er vurdert av SINTEF.</p> <p>Gjennomført forprosjekt for rør-rehabilitering i samarbeid med Norconsult.</p> <p>Gjennomført tilstandsvurdering av tak på blokk 3 og 4, med etterfølgende reparasjon av tak, pipebeslag og pipehatter.</p> <p>Reparert styringssystem for røyklukekupper i GB 50, 52, 70 og 72.</p> <p>Drenering av område utenfor blokk 4 etter vanninntrengning.</p> <p>Tørring av vegg under bakkeplan i blokk 4 og oppussing av soverom i nedre underetasje GB 66.</p> <p>Oppgradering av brannsikringstiltak i garasjeanlegget.</p> <p>Skiftet til LED-lamper med sensorer i alle oppganger.</p> <p>Skiftet callinganlegg i GB 56 og 58.</p>
2020 - 2021	Ladeanlegg/Vedlikehold/ anskaffelse	<p>Infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy er etablert og satt i drift.</p> <p>Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg i alle fellesareal.</p> <p>Utelamper på parkeringsplass er skiftet til LED lyskilde.</p> <p>Anskaffet hjertestarter.</p>
2020 - 2020	Vedlikehold	Callinganlegg i GB 72 er skiftet
2020 - 2020	Vedlikehold	Alle lyskilder i garasje og fellesboder er skiftet til LED lyskilde med bevegelsessensor
2017 - 2018	Vedlikehold	<p>Brannstiger montert på alle bygningene for å sikre evakueringsutganger for de som utelukkende kan evakuere via trappeoppgangene</p> <p>Vedlikehold og rensing av alle luftesjakter i sameiet</p> <p>Utsifting og vedlikehold av avrenningsgrøft og montering av ny rist dimensjonert for tunge kjøretøy</p>
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 takog montering lufteluker	<p>Rehabilitering /omlegging av tak i GB 50-52 og GB 70-72</p> <p>Montering av nye lufteluker med elektrisk styring i GB50, 52, 70 og 72</p>
2013 - 2013	Vedlikehold	<p>Utsifting av varmtvannsbereder.</p> <p>Maling og oppgradering av berederrommet.</p> <p>Utsifting av sirkulasjonsrør i blokk 1 og 2.</p> <p>Maling av garasjeanlegget.</p> <p>Supplering av utebelysningen.</p>
2011 - 2011	Vedlikehold	<p>Rehabilitering av tak på byggene i Grindbakken 52-68.</p> <p>Gjennomgang og reparasjon av terrassedører.</p>



2006 - 2008	Vedlikehold 2006 - 2008	2006: Maling av bygningene utvendig. Maling og reparasjon av betongkonstruksjonen
		2006 - 2008: Vedlikeholdet er spesifisert i eget vedlegg i innkalling til sameiermøte 17.01.2006. Finansiert med opptak av lån på kr 3 350 000,- og oppspart egenkapital. Betongkonstuksjoner - reparasjon og maling Kledning av trepanel, vindskier Balkongbrystninger Rekkverk i fellesarealer Dører, vinduer og porter
		Utsifting av dører. Oppgradering av callinganlegg Asfaltering og kantinnlegging av gangveier mellomblokkene Malerarbeider i garasjelegget Legging av keramiske fliser i reposer og trapper. Nye lysarmaturer i oppgangene
2004 - 2004	Vedlikehold 2004	Utsifting og oppgradering av garasjeporten



1035 Bs Grindbakken Terrasse

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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