



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 699 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 358 554	3 066 378
Sum inntekter		1 358 554	3 066 378
Kostnader			
Lønnskostnad		44 574	107 406
Annen driftskostnad		1 092 171	3 057 521
Sum kostnader		1 136 745	3 164 927
Driftsresultat		221 808	-98 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 793	4 321
Sum finansinntekter		13 793	4 321
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 793	4 321
Resultat før skattekostnad		235 601	-94 228
Årsresultat		235 601	-94 228
Totalresultat		235 601	-94 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 601	-94 228
Sum overføringer og disponeringer		235 601	-94 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		79 193	70 313
Sum fordringer		79 193	70 348
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		866 223	564 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		866 223	564 200
Sum omløpsmidler		945 417	634 548
SUM EIENDELER		945 417	634 548

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		777 220	541 619
Sum opptjent egenkapital		777 220	541 619
Sum egenkapital		777 220	541 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 857	25 405
Annen kortsiktig gjeld		110 340	67 525
Sum kortsiktig gjeld		168 197	92 929
Sum gjeld		168 197	92 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		945 417	634 548



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370668

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 699 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 358 554	3 066 378
Sum inntekter		1 358 554	3 066 378
Kostnader			
Lønnskostnad		44 574	107 406
Annen driftskostnad		1 092 171	3 057 521
Sum kostnader		1 136 745	3 164 927
Driftsresultat		221 808	-98 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 793	4 321
Sum finansinntekter		13 793	4 321
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 793	4 321
Resultat før skattekostnad		235 601	-94 228
Årsresultat		235 601	-94 228
Totalresultat		235 601	-94 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 601	-94 228
Sum overføringer og disponeringer		235 601	-94 228



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		79 193	70 313
Sum fordringer		79 193	70 348
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		866 223	564 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		866 223	564 200
Sum omløpsmidler		945 417	634 548
SUM EIENDELER		945 417	634 548
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		777 220	541 619
Sum opptjent egenkapital		777 220	541 619



Sum egenkapital	777 220	541 619
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	57 857	25 405
Annen kortsiktig gjeld	110 340	67 525
Sum kortsiktig gjeld	168 197	92 929
Sum gjeld	168 197	92 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	945 417	634 548



Organisasjonsnr: 978 699 324
GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1256

Grefsenåsen Terrasse Boligsam.



Velkommen til årsmøte i Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 19:00, Kjelsås Folkets Hus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring vedtekter § 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT.
8. Endring vedtekter § 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT.
9. Endring vedtekter § 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER
10. Endring vedtekter § 8 STYREMØTE
11. Endring vedtekter § 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
12. System for tidlig varsling av brann
13. Brannverntiltak
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsam.



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Torbjørn Mehli velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble Halvor Valstad og Gunnar Bendiksby foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 235 601 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 235 601 overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 2024-02-26 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000



Sak 7

Endring vedtekter § 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Forslag fremmet av:

Følgende seksjoner/sameiere stiller seg helt eller delvis bak forslagene; 3 Tiller, 4 Wiik-Wøien, 5 Thøgersen, 13 Seierstad, 15 Nielsen, 17 Østby, 18 Normann, 21 Hagen, 22 Nagel og 24 Bendiksby.

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Forslagsstillernes beskrivelse:

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

I felleskostnader inngår bla: snørydding, søppel, hagestell, vaktmester, lys/varme og vask i fellesarealer, bygningsforsikringer, tv/internett, generelt vedlikehold av bygninger.

Ved andre større vedlikeholdsarbeider, utenom ovennevnte felleskostnader, skal utgiftene deles likt mellom seksjonene, dvs. 26 like deler. Eksempel på slike kostnader er: Tak, asfaltering av gangveier/parkeringsplass, oppgradering av garasje, el-anlegg, vann-/og kloakk, søppelrom og store fasadeendringer.

Styret fastsetter husleien, som forfaller forskuddsvis den 1.ste. i hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarente og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk. Eiere av ekstra garasjeplass kan pålegges å betale et anslått forholdsmessig beløp pr. garasjeplass til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet fastsettes av styret.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Styrets innstilling

Det fremkommer ikke klart hva som er hensikten og begrunnelsen for forslaget. Styrets oppfatning er at forslaget strider mot reguleringer i eierseksjonsloven:

§ 29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Forslagsstillerne har eksplisitt trukket frem takreprasjoner som et eksempel på kostnader som skal fordeles likt mellom sameierne.



Takprosjektet fra 2022 kan illustrere konsekvensen hvis forslaget vedtas:

Seksjonsnr.	I dag	Forslag	Endring	Endring i %
1	kr 74,070	kr 73,978	- kr 92	- 0.12 %
2	kr 69,119	kr 73,978	kr 4,859	7.03 %
3	kr 67,855	kr 73,978	kr 6,123	9.02 %
4	kr 72,827	kr 73,978	kr 1,151	1.58 %
5	kr 74,692	kr 73,978	- kr 714	- 0.96 %
6	kr 69,119	kr 73,978	kr 4,859	7.03 %
7	kr 67,855	kr 73,978	kr 6,123	9.02 %
8	kr 73,428	kr 73,978	kr 550	0.75 %
9	kr 78,421	kr 73,978	- kr 4,443	- 5.67 %
10	kr 73,428	kr 73,978	kr 550	0.75 %
11	kr 84,036	kr 73,978	- kr 10,058	- 11.97 %
12	kr 37,978	kr 73,978	kr 36,000	94.79 %
13	kr 84,036	kr 73,978	- kr 10,058	- 11.97 %
14	kr 84,658	kr 73,978	- kr 10,680	- 12.62 %
15	kr 34,249	kr 73,978	kr 39,729	116.00 %
16	kr 84,658	kr 73,978	- kr 10,680	- 12.62 %
17	kr 95,846	kr 73,978	- kr 21,868	- 22.82 %
18	kr 95,846	kr 73,978	- kr 21,868	- 22.82 %
19	kr 84,036	kr 73,978	- kr 10,058	- 11.97 %
20	kr 37,978	kr 73,978	kr 36,000	94.79 %
21	kr 84,036	kr 73,978	- kr 10,058	- 11.97 %
22	kr 84,658	kr 73,978	- kr 10,680	- 12.62 %
23	kr 34,249	kr 73,978	kr 39,729	116.00 %
24	kr 84,658	kr 73,978	- kr 10,680	- 12.62 %
25	kr 95,846	kr 73,978	- kr 21,868	- 22.82 %
26	kr 95,846	kr 73,978	- kr 21,868	- 22.82 %
Samlet	kr 1,923,428	kr 1,923,428	kr 0,00	0.00 %

Som eksemplet viser ville de 4 største leilighetene fått redusert sine kostnader med ca. 23 %, mens de 4 minste leilighetene vil fått omlag doblet sine kostnader.



Styret er av den oppfatning at forslaget, hvis vedtatt, vil medføre at vedtektene er i strid med eierseksjonsloven fordi det ikke er særlige grunner som taler for å fordele disse felleskostnadene etter et annet prinsipp enn sameiebrøken. Et slikt forslag krever også tilslutning fra alle sameierne fordi alle seksjoner berøres.

Styret fraråder sterkt å stemme for forslaget. Hvis dette vedtas er styrets vurdering at nåværende eller fremtidige seksjonseiere kan saksøke sameiet med krav om å endre vedtektene til å være i tråd med reguleringen og intensjonen i eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner endringene i §3, 1. ledd b.

Sak 8

Endring vedtekter § 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT.

Forslag fremmet av:

Følgende seksjoner/sameiere stiller seg helt eller delvis bak forslagene; 3 Tiller, 4 Wiik-Wøien, 5 Thøgersen, 13 Seierstad, 15 Nielsen, 17 Østby, 18 Normann, 21 Hagen, 22 Nagel og 24 Bendiksby.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fastsetter husleien, som forfaller forskuddsvis den 1.ste. i hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarente og purregebyr.

Styrets innstilling

I dag forfaller husleien forskuddsvis den 1.ste i hvert kvartal. En økning i frekvens fra 4 til 12 faktureringen av husleien årlig vil i følge forretningsfører ikke øke sameies kostnader forbundet med fakturering av husleie.

Styret anbefaler å stemme for forslaget. Endringen kan tre i kraft med virkning fra og med 1. juli.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner endringene i vedtektens § 3, 2. ledd ved at faktureringen av husleie endres fra kvartalsvis til månedlig

Sak 9

Endring vedtekter § 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Forslag fremmet av:

Følgende seksjoner/sameiere stiller seg helt eller delvis bak forslagene; 3 Tiller, 4 Wiik-Wøien, 5 Thøgersen, 13 Seierstad, 15 Nielsen, 17 Østby, 18 Normann, 21 Hagen, 22 Nagel og 24 Bendiksby.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Forslagsstillernes beskrivelse:

Sameiet skal ha et styre bestående av tre styremedlemmer + styreleder og ett varamedlem som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Styrevedtak krever at 3 medlemmer stemmer for vedtaket.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

Styrets innstilling

Lignende forslag er fremmet både ved årsmøtene i 2022 og 2023 og har ikke fått tilstrekkelig flertall. Forslaget mangler hensikt og begrunnelse og det er vanskelig å se hvilke forbedringer forslaget vil tilføre sameiet.

Eierseksjonsloven sier følgende:

§ 56 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styrets vurdering er at forslaget del 2, som krever at 3 stemmer for vedtaket, er i strid med reguleringen i eierseksjonsloven. Styret fraråder derfor å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner endringene i § 7



Sak 10

Endring vedtekter § 8 STYREMØTE

Forslag fremmet av:

Følgende seksjoner/sameiere stiller seg helt eller delvis bak forslagene; 3 Tiller, 4 Wiik-Wøien, 5 Thøgersen, 13 Seierstad, 15 Nielsen, 17 Østby, 18 Normann, 21 Hagen, 22 Nagel og 24 Bendiksbu.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstillernes beskrivelse:

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er styrelederen ikke til stede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Tiltak med kostnadsramme over 5 % av fjorårets regnskapsmessige fellesutgifter skal behandles av årsmøtet, jfr. § 12. Utskrift av protokoll gjøres tilgjengelig på Vibbo eller ved annet oppslag, med begrensninger gitt i personvernlov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven sier følgende:

§ 57 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Det ser ut som om at formålet med forslaget er å begrense styrets handlingsrom vesentlig. Det er ikke historiske erfaringer i sameiet som skulle tilsi at det er behov for en slik innstramning av styrets beslutningsmyndighet. Et styreverv medfører styreansvar, og forslaget vil svekke styrets forutsetninger for å skjøtte sine oppgaver på en hensiktsmessig måte. Det er tvilsomt om styrets medlemmer vil ta risikoen forbundet med styrevervet, gitt et slik vedtak. Hvis forslaget vedtas, vil det dessuten føre til hyppigere sameiermøter for å gjennomføre administrative beslutninger. Det er vanskelig å se at sameierne er tjent med en slik innskrenkning av styrets ansvar for den daglige driften av sameiet.

Styret fraråder å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner endringene



Sak 11

Endring vedtekter § 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Forslag fremmet av:

Følgende seksjoner/sameiere stiller seg helt eller delvis bak forslagene; 3 Tiller, 4 Wiik-Wøien, 5 Thøgersen, 13 Seierstad, 15 Nielsen, 17 Østby, 18 Normann, 21 Hagen, 22 Nagel og 24 Bendiksbj.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).
- Valg av valgkomite (velges for ett år av gangen)

Styrets innstilling

Det har vært praktisert å velge valgkomite på årsmøtet selv om det ikke er regulert i vedtektene. Styret vurderer at dette kan formaliseres i vedtektene.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner den foreslåtte endringen om valg av valgkomite i vedtektenes § 10

Sak 12

System for tidlig varsling av brann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har informert sameierne om gjennomgang av brannverntiltak i sameiet, både på Vibbo gjennom 2023 og i styrets årsberetning ovenfor. Ekstern kompetanse, blant andre Selvaag Prosjekt, har vurdert brannsikkerheten i byggene, og har kommet til at det å introdusere et system for tidlig varsling av brann er det viktigste tiltaket. Prosjektet vil bli presentert av Selvaag Prosjekt på årsmøtet 10. april, der det også blir anledning til å stille spørsmål.

Noen av sameierne er i relativt høy alder, og det finnes ikke sekundær rømningsvei for alle leiligheter dersom en brann har utviklet seg så mye at den vanlige trappesjakten er blokkert. Videre er det en stor svakhet at



sameiet ikke har et system for raskt å varsle øvrige beboere ved brann. Garasje/fellesareal har heller ikke røykdetektorer. Et system for tidlig varsling av brann betraktes derfor som et svært viktig sikkerhetsbidrag, både for sameierne og sameiet. Et slikt system kan gi de ekstra minuttene som trenges for sikker evakuering av beboere ved brann.

Selvaag Prosjekt har innhentet 3 tilbud for et system som dekker de forventninger som er skissert ovenfor; detektorer i garasje og fellesareal, detektor og sirene i alle leiligheter, samt avstillingsknapp for alarm i alle etasjer. I tillegg inkluderer det alarmsentraler i alle 4 oppganger, der man kan se hvor alarm er utløst. Det beste tilbudet av disse 3 er presentert nedenfor, basert på Norsk Standard 3960/2019:

Kostnader og finansiering

Kostnaden for en minimumsløsning som skissert ovenfor er 745 000 kr, inkludert nødlys og merking av nødutganger i garasje. Etter dagens bygningsforskrifter er krav til både system for tidlig varsling, samt overrislingsanlegg. Overrislingsanlegg ville blitt svært kostbart for oss å innføre. Derfor er det foreslåtte systemet for tidlig varsling et godt bidrag til brannsikkerheten til en forholdsvis overkommelig kostnad.

For ovennevnte brannverntiltak, mener styret at det er plass for et prosjektilskudd på 250 000 kr fra fjorårets overskudd, samt forventet overskudd i 2024. Det vil redusere den samlede innbetalingen fra sameierne til ca 495 000 kr.

Med utgangspunkt i den skisserte løsningen og den etablerte sameierbrøken, vil dette bety en innbetaling på ca 9 000 kr for de minste leilighetene og ca 26 000 kr for de største. De øvrige leilighetene vil få innbetaling på i overkant av 20 000 kr.

Gjennomføring

Den aktuelle tidspunkt for gjennomføring er umiddelbart etter sommerferien 2024, slik at det står klart før mørketiden og fyringssesongen til høsten. Det vil bli arrangert samlinger etter ferdigstilling, slik at den enkelte sameier skal forstå hvordan anlegget virker og de muligheter det gir for økt brannsikkerhet.

Dersom prosjektet ikke blir vedtatt av årsmøtet, vil styrets ansvar for brannverntiltak begrense seg til å innhente egenerklæring fra seksjonseierne om at de har røykdetektor og riktig brannslukningsutstyr i leiligheten.

Nødlys og merking av nødutganger i garasje, som var et pålegg fra kommunen allerede ved ferdigstillingen i 1997, blir gjennomført uavhengig av årsmøtets beslutning for brannverntiltaket ovenfor. Garasjeport er oppgradert til å også kunne fungere som nødutgang.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets forslag om å installere system for tidlig varsling av brann som skissert ovenfor.

Sak 13

Brannverntiltak

Forslag fremmet av:

Følgende seksjoner/sameiere stiller seg helt eller delvis bak forslagene; 3 Tiller, 4 Wiik-Wøien, 5 Thøgersen, 13 Seierstad, 15 Nielsen, 17 Østby, 18 Normann, 21 Hagen, 22 Nagel og 24 Bendiksbu.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslagsstillerens beskrivelse:

Styret har sendt ut informasjon om etablering av sentralt brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger og leiligheter. Forslagsstillerne ser ikke behov for denne typen brannvarslingsanlegg.

Styrets innstilling

Brannverntiltak er allerede behandlet i foregående sak og styret anbefaler at forslaget trekkes.

Forslag til vedtak

Det etableres ikke sentralt brannvarslingsanlegg slik det er beskrevet i rundskriv fra styret.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

To styreverv og ett varaverv til styret samt 3 verv i valgkomiteen er på valg.

Innstilling

Valgkomiteen har følgende innstilling til styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie.

Ikke på valg styreleder Torbjørn Mehli (1 år)

På valg styremedlem Anders Mathisen (2 år)

På valg styremedlem Tina Østby (2 år)

Ikke på valg varamedlem Bodil Tollaksen (1 år)

På valg varamedlem Lars Jørgen Aas (2 år)

Valgkomiteen i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Halvor Valstad

Tina Østby

Ellen Schlichting

Årsmøtet inviteres til å forslå kandidater til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Mathisen
- Tina Østby

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Jørgen Aas





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Mehli	Lachmannsvei 10 A
Styremedlem	Anders Mathisen	Lachmannsvei 12 A
Styremedlem	Åse Torheim	Lachmannsvei 12 B
Varamedlem	Lars Jørgen Aas	Lachmannsvei 10 B
Varamedlem	Bodil Tollaksen	Lachmannsvei 10 A

Valgkomité

Ellen Schlichting
Halvor Valstad
Tina Østby

Generelle opplysninger om Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

Sameiet består av 26 seksjoner, med et totalt bruksareal på ca 3325 m². Grefsenåsen Terrasse Boligsam. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978699324, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

75 206

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

Grefsenåsen Terrasse Boligsam. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter i perioden fra 15. mars 23 fram til det ordinære årsmøtet 10. april 24.

Styrets oppgave er å håndtere styrets forpliktelser og ivareta sameiernes/sameiets interesser på best mulig måte. Vi ønsker at sameiet skal være et trygt og trivelig sted å bo. Styrearbeidet har i rapportperioden vært preget av mange aktiviteter og et godt og tillitsfullt samarbeid. Det har kommet innspill fra sameierne, og disse er besvart etter grundig vurdering.

Styret bruker nå i hovedsak felles e-post for kommunikasjon med sameierne, i tillegg til papirkopier til de sameiere som ikke kommuniserer digitalt. Vibbo brukes

som kommunikasjonsplattform for jevnlig informasjon til sameierne, og det er lagt vekt på hyppig, god og grundig informasjon til sameierne. Styret arbeider også med å få sameiets dokumenter inn i et strukturert, digitalt arkiv, så langt det er praktisk.

Den samlede verdien av sameiets bygningsmasse er betydelig, med 310 millioner i forsikringssum hos sameiets forsikringsselskap Tryg. Det er viktig at bygningsmassen passes på, vedlikeholdes/rehabiliteres/oppgraderes til tidsriktige krav og forventninger på en profesjonell måte. Det ivaretar og utvikler sameierens verdier.

Grefsenåsen terrasse boligsameie er et modent sameie på mer enn 25 år. Dette medfører at bygningsmassen vil ha behov for mer tiltak de kommende år når det for eksempel gjelder brannsikkerhet, vedlikehold, rehabilitering og energieffektivisering. Dette vil kreve mer av styret og gi økte kostnader for sameierne. God dugnadsinnsats fra sameierne kan redusere/utsette kostnadene.

Tilstandsrapport/tiltaksplan

Som nevnt i fjorårets årsmelding, fikk vi en tilstandsrapport fra OBOS som styret ikke var fornøyd med og av den årsak heller ikke måtte betale for. Etter det har vi fått en forenklet tiltaksplan fra Selvaag prosjekt (som også var uten kostnader for sameiet). De kjenner vår bebyggelse bedre enn OBOS, og kan etter styrets mening gi mer presise råd. Selvaag har anbefalt 4 tiltak med det viktigste først:

- Tidligvarsling av brann (Tilstandsgrad 3 (TG3))
- Renovering av blomstertrau med ny membran og overflatebehandling (TG2)
- Nye vinduer/dører samt etterisolering av gardinvegg (TG1)
- Korrosjonsbeskyttelse av bærevegger i garasje (TG1)

TG3 tilsier tiltak som anbefales gjennomført innen 3 år, TG2 på mellomlang sikt (3-7 år) og TG1 på lang sikt (>7år). Aller øverst vil styret prioritere kommunens pålegg fra 1997 om nødlys og merking av nødutganger i garasje, som aldri har blitt utført. Det har medført at ferdigattest for bebyggelsen ikke har blitt gitt. Dette var ett av flere pålegg i den midlertidige brukstillatelsen fra 1997 som sameiet hadde frist til 1. februar 1998 med å utbedre. Kommunen utsteder ikke lenger ferdigattester for eldre bygg med midlertidige brukstillatelser.

Heisene er også mer enn 25 år gamle. De blir løpende vedlikeholdt ihht kravene fra Norsk Heiskontroll. Imidlertid er elektronikken gammel, og det kommer stadig nye krav som må innfris. Det forventes at heisene må skiftes ut i løpet av kommende 5-årsperiode.

Alle ovennevnte saker vil medføre kostnader, og vil bli presentert for årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte i tur og orden, etter hvert som de er modne.



Andre saker

Plan for seksjonering av parkeringsplasser og boder, som ble presentert på forrige årsmøte, er nå ferdigstilt og ble oversendt for saksbehandling i kommunen før i jul i 2023. Den medfører at alle parkeringsplasser og bodplasser (omsider) blir tinglyst på den enkelte seksjon. Når seksjoneringen er gjennomført, vil garasjen bli rengjort og plassene merket opp på nytt.

Vannmåler for 10 A + B ble installert i juni 2023, og har ført til en kraftig reduksjon av vannkostnadene for sameiet. Styret vil vurdere på hvilken måte vannmåling kan gjennomføres også for 12 A + B.

Sameiet har i 2023 fått redusert gebyret for henting av restavfall med ca 40 000 kr ved å redusere antall avfallskontainere fra 4 til 2. For å opprettholde denne gevinsten er det viktig at sameierne setter seg nøye inn i hva som kan legges i restavfallet, og hva den enkelte må bringe til gjenbruksstasjonen på egen hånd. (f.eks. glass, flasker, isopor, maling, kjemikalier, metaller og annet ikke brennbart)

Grefsen Eiendomsservice har overtatt snøbrøytingen i stedet for Vaktmesterkompaniet. Så langt ser det lovende ut, ettersom brøytingen fungerer bedre enn før, og kostnadene er redusert med 4 % sammenlignet med 2022.

Styret oppnevnte i fjor et TV/internettutvalg med 3 medlemmer som skulle vurdere et nytt og bedre opplegg for dette. Bakgrunnen var dårlig kapasitet på TV/internett og høye tilhørende månedskostnader for mange sameiere. Utvalget konkluderte med å anbefale installasjon av fibernett i stedet for den gamle koaksialkabelen, med Viken Fibernett som leverandør. Ytelsene med fiber vil være betydelig bedre enn dagens løsning. Styret sluttet seg til dette og signerte kontrakten, med en bindingstid på 3 år, i februar 24. Installasjonen påregnes ferdigstilt i høst innen 1. november. Avtalen medfører ikke kontantutlegg for sameiet, og vil redusere kostnadene for mange sameiere fordi behovet for oppgraderinger fra basisleveransen vil falle bort for mange sameiere.

Styret har engasjert OBOS Forsikring (uten kostnad for sameiet) for å kjøre et anbud på forsikringene for bygningsmassen. Tryg har forsikringen i dag. Det har vært en kraftig premieøkning, fra i overkant av 100 tusen i 2022 til i underkant av 110 tusen i 2023, og videre til i underkant av 130 tusen i 2024. Tryg vil ikke redusere premien for 2024, og vi vil be om konkurrerende tilbud fra If, Gjensidige og Protan Forsikring.

Det har dessuten som vanlig blitt utført vår- og høstdugnad med god innsats fra sameierne. Det er viktig at alle bidrar i det daglige så godt de kan med pass av planter og busker, snørydding foran innganger, strøing, rydding osv. Styret vil også passe på at det blir flagget på 1. juledag og 1. nyttårsdag, slik mange sameiere ønsker.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

Årets resultat viser et overskudd på 235 601 mot et underskudd på 94 228 i 2022. Årets resultat representerer et positivt avvik mot budsjett tilsvarende 180 851. Bakgrunnen for det positive budsjettavviket er i hovedsak installering av vannmåler i 10a og 10b, som har redusert vann- og avløpsavgiften med 70 855 samt reduksjon fra 4 til 2 avfallsdunker som har redusert renovasjonsavgiften med 40 637. Foruten dette har de øvrige driftskostnadene vært 58 842 lavere enn budsjettet. Årets resultat foreslås disponert til en økning av egenkapitalen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 777 220.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 400 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

Lån

Grefsenåsen Terrasse Boligsam. har ingen lån.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en forutsetning om ingen økning av felleskostnadene i 2024.

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 Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenåsen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 29. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8P5QK-71N7V-DELDK-1401P-7BWMG-2QV8F



GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 317 304	1 142 443	1 317 000	1 348 000
Ladeinntekter EL-bil		29 757	40 969	33 250	35 000
Antenneanlegg		10 507	9 774	9 500	10 500
Andre inntekter	3	986	1 873 192	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 358 554	3 066 378	1 359 750	1 393 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 508	-70 655	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-39 066	-36 751	-40 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-5 978	-5 811	-6 000	-6 500
Regnskapsførerhonorar		-79 008	-75 958	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-1 375	-2 979	-5 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-347 565	-2 247 476	-355 000	-400 000
Forsikringer		-109 963	-101 048	-112 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-193 509	-251 750	-305 000	-194 000
Energi/fyring		-93 852	-108 492	-95 000	-95 000
TV- anlegg/bredbånd		-120 764	-98 346	-102 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-140 158	-165 662	-199 000	-193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 136 745	-3 164 927	-1 305 000	-1 340 500
DRIFTSRESULTAT		221 808	-98 549	54 750	53 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 793	4 321	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 793	4 321	0	0
ÅRSRESULTAT		235 601	-94 228	54 750	53 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		235 601	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-94 228		

GREFSENÅSEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 978 699 324, KUNDENR. 1256



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		66	0
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		31 886	28 227
Energiavregning	12	47 242	42 086
Driftskonto OBOS-banken		178 507	138 912
Sparekonto OBOS-banken		687 717	425 288
SUM OMLØPSMIDLER		945 417	634 548
<hr/>			
SUM EIENDELER		945 417	634 548
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		777 220	541 619
SUM EGENKAPITAL		777 220	541 619
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 340	51 560
Leverandørgjeld		57 857	25 405
Påløpte kostnader		0	15 965
Annen kortsiktig gjeld	13	40 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 197	92 929
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		945 417	634 548
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14. mars 2024
Styret i Grefsenåsen Terrasse Boligsameie

Torbjørn Mehli

Anders Mathisen

Åse Torheim

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 317 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 317 304

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gass	986
SUM ANDRE INNETEKTER	986

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 508
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 508

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 39 066.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 978.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	-1 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 670
Drift/vedlikehold VVS	-39 361
Drift/vedlikehold elektro	-5 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-143 514
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 515
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 238
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader	
dugnader	-3 049
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-347 565

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-152 145
Renovasjonsavgift	-41 363
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 509

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Verktøy og redskaper	-2 270
Vaktmestertjenester	-57 106
Renhold ved	
firmaer	-56 315
Snørydding	-14 375
Andre fremmede tjenester	3 026
Trykksaker	-2 063
Andre kontorkostnader	-3 056
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 557
Velferdskostnader	-952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 158

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 298
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 429
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNEKTER	13 793

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Gass	44 504
Florgass Norge	2 738
SUM ENERGIAVREGNING	47 242

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Oslo Kommune- Skyldig vann og avløpsavgift	-40 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 000



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614928. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1256 Selskapsnavn: Grefsenåsen Terrasse Boligsam.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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