



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 395 966  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992395966

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 538 263	2 309 458
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 538 263</b>	<b>2 309 458</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	79 870
Annen driftskostnad		12 389 777	1 966 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 526 697</b>	<b>2 046 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 988 434</b>	<b>263 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 797	39 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 797</b>	<b>39 476</b>
Annen finanskostnad		548 598	166
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>548 598</b>	<b>166</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-490 801</b>	<b>39 309</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 479 235	302 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	9 135
Andre fordringer		228 752	217 963
Sum fordringer		228 822	227 098
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 800 257	848 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 800 257	848 533
Sum omløpsmidler		2 029 079	1 075 631
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 029 079</b>	<b>1 075 631</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			926 754
Udekket tap		7 552 481	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 552 481</b>	<b>926 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 552 481</b>	<b>926 754</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 326 169	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 326 169</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 326 169</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 720	
Leverandørgjeld		168 317	40 643
Annen kortsiktig gjeld		83 354	108 235
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>255 391</b>	<b>148 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 581 560</b>	<b>148 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 029 079</b>	<b>1 075 631</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346238

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 395 966  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 992 395 966  
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 538 263	2 309 458
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 538 263</b>	<b>2 309 458</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	79 870
Annen driftskostnad		12 389 777	1 966 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 526 697</b>	<b>2 046 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 988 434</b>	<b>263 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 797	39 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 797</b>	<b>39 476</b>
Annen finanskostnad		548 598	166
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>548 598</b>	<b>166</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-490 801</b>	<b>39 309</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 479 235	302 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>



Organisasjonsnr: 992 395 966  
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	9 135
Andre fordringer		228 752	217 963
Sum fordringer		228 822	227 098
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 800 257	848 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 800 257	848 533
Sum omløpsmidler		2 029 079	1 075 631
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 029 079</b>	<b>1 075 631</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			926 754
Udekket tap		7 552 481	





Sum opptjent egenkapital	-7 552 481	926 754
Sum egenkapital	-7 552 481	926 754
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 326 169	
Sum annen langsiktig gjeld	9 326 169	0
Sum langsiktig gjeld	9 326 169	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 720	
Leverandørgjeld	168 317	40 643
Annen kortsiktig gjeld	83 354	108 235
Sum kortsiktig gjeld	255 391	148 878
Sum gjeld	9 581 560	148 878
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 029 079</b>	<b>1 075 631</b>



Organisasjonsnr: 992 395 966  
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

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

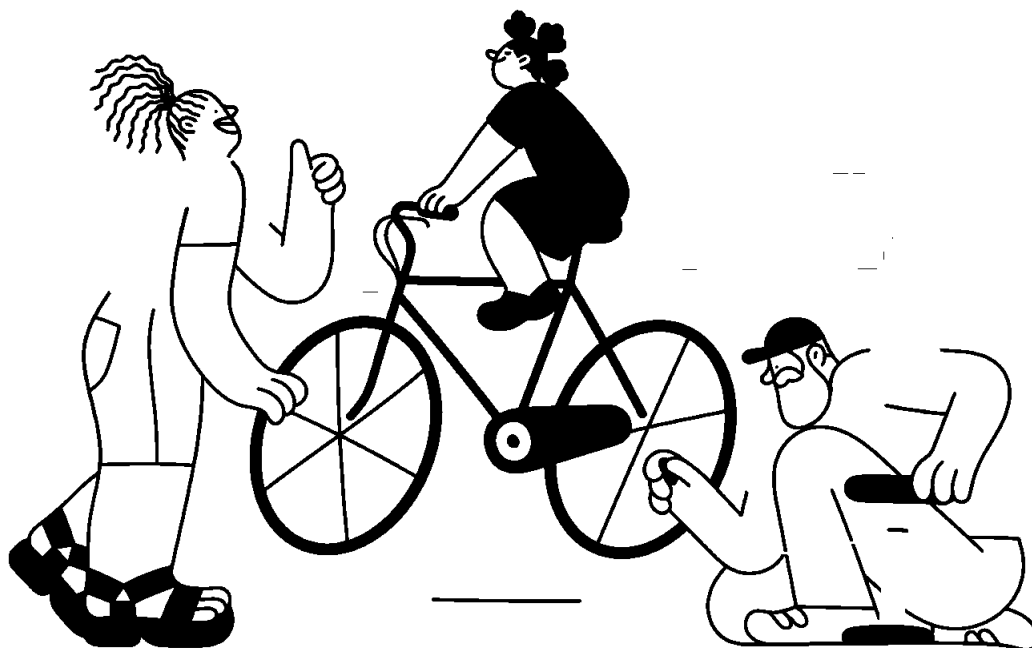
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1868  
SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

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:

20. mars 2025 kl. 19:00, Heming klubbhus.

### 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. Prosjekt Vinduer 2025
8. Eventuelt - saker fra seksjonseiere

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Marte Guldaahl, sameiets rådgiver fra Obos er valgt.

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 Marte Guldaahl i Obos foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



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) Årets resultat, fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og er dekket via låneopptak.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. 1868 Årsregnskapet.pdf
- 2. Revisjonsberetning Gråkamveien 14.pdf
- 3. Årsberetning 2024.pdf
- 4. Alternative noter 7 og 8 til 2024 regnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 120.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000



Sak 7

## Prosjekt Vinduer 2025

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å gjennomføre skiftning av vinduer og terrassedører som er fra før 2016.

### Styrets innstilling

Årsmøte vedtar å gjennomføre utskifting av vinduer og terrassedører eldre enn år 2016 og fordele kostnadene etter nytte på den enkelte seksjonseier som blir berørt.

For vinduer og terrassedører fra perioden 2010-2015 kan det bli gjort en konkret vurdering om disse er i henhold til dagens standard og derfor ikke må skiftes ut.

### Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre utskifting av vinduer og terrassedører eldre enn år 2016 og fordele kostnadene etter nytte på den enkelte seksjonseier som blir berørt. For vinduer og terrassedører fra perioden 2010-2015 kan det bli gjort en konkret vurdering om disse er i henhold til dagens standard og derfor ikke må skiftes ut.

### Vedlegg

5. Vindusutskiftng - sak til årsmøte 2025.pdf

Sak 8

## Eventuelt - saker fra seksjonseiere

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Saker som ønskes behandlet i årsmøtet bes sendes til styret på sameiets mailadresse:  
[grakamveien14@styrommet.no](mailto:grakamveien14@styrommet.no)

Frist for saker som ønskes behandlet er 11.3.2024.

### Styrets innstilling

Styret vurderer fortløpende om eventuelle innkomne saker er egnet for behandling i årsmøtet eller om de skal behandles administrativt i styret.

### Forslag til vedtak

Årsmøte behandler følgende saker:





**SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14**  
**ORG.NR. 992 395 966, KUNDENR. 1868**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 649 528	2 170 103	2 548 000	2 994 554
Ladeinntekter EL-bil		85 422	106 131	100 000	90 000
Andre inntekter	3	1 803 313	33 224	11 369 120	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 538 263</b>	<b>2 309 458</b>	<b>14 017 120</b>	<b>3 084 554</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-9 870	-15 000	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-70 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 489	-27 450	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-78 845	-74 874	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-623 051	-214 422	-25 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-10 485 767	-395 030	-11 200 000	-2 335 000
Forsikringer		-281 826	-246 447	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-374 344	-320 847	-371 500	-421 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-90 000
Energi/fyring	10	-153 142	-168 062	-180 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 377	-200 976	-135 000	-138 000
Andre driftskostnader	11	-249 936	-318 267	-222 000	-354 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 526 697</b>	<b>-2 046 245</b>	<b>-12 642 500</b>	<b>-4 047 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 988 434</b>	<b>263 213</b>	<b>1 374 620</b>	<b>-963 366</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	57 797	39 476	25 000	0
Finanskostnader	13	-548 598	-166	-697 000	-673 602
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-490 801</b>	<b>39 309</b>	<b>-672 000</b>	<b>-673 602</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 479 235</b>	<b>302 522</b>	<b>702 620</b>	<b>-1 636 968</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	302 522		
Fra opptjent egenkapital		-926 754	0		
Udekket tap		-7 552 481	0		



**SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14**  
**ORG.NR. 992 395 966, KUNDENR. 1868**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 135
Forskuddsbetalte kostnader		228 752	217 963
Driftskonto OBOS-banken		1 262 245	525 451
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 380
Sparekonto OBOS-banken		538 012	320 702
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 029 079</b>	<b>1 075 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 029 079</b>	<b>1 075 631</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	926 754
Udekket tap	14	-7 552 481	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 552 481</b>	<b>926 754</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 326 169	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 326 169</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 398	90 973
Leverandørgjeld		168 317	40 643
Påløpte renter		3 720	0
Annen kortsiktig gjeld	16	31 956	17 262
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>255 391</b>	<b>148 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 029 079</b>	<b>1 075 631</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 24.02.2025			
Styret i Sameiet Gråkamveien 14			
Per Kristian Lundquist	Jørn Tage Tyskerud	Line Marianne Coll	
Bente Elisabeth Moe			

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	1 296 716
Felleskostnader brøk	1 296 652
Garasje	51 840
Parkering	4 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 649 528</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Strøm lading	1 213
Nøkler	2 100
Tilskudd	1 800 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 803 313</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 489.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 596
Opak AS	-604 354
OBOS Prosjekt	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-623 051</b>

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

Forskuttering erstatning	-54 711
A.Hansen Gruppen	-9 725 368
Refusjoner	197 062
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 583 018</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-481 290
Drift/vedlikehold elektro	-245 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 274
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 840
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 905
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 108
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 740
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 485 767</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-234 530
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-134 919
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-374 344</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-153 142
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-153 142</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 034
Annet driftsmateriale	-5 951
Vaktmestertjenester	-134 102
Renhold ved firmaer	-63 442
Snørydding	-17 076
Andre fremmede tjenester	-5 318
Andre kontorkostnader	-221
Kontingenter	-4 300
Bank- og kortgebyr	-2 592
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-249 936</b>

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

Renter bank	28 497
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 054
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 246
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>57 797</b>

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

OBOS-Banken	-548 557
Renter på leverandørgjeld	-41
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-548 598</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2024	-9 500 000
Nedbetalt i år	173 831
	9 326 169
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>9 326 169</b>



**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -14 841

Annen gjeld -17 115

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -31 956**



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Gråkamveien 14

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Sameiet Gråkamveien 14 årsregnskap som viser et underskudd på kr 8 479 235,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, beviste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oppegård, 03.03.2025  
Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor





## ÅRSRAPPORT FOR 2024 – GRÅKAMVEIEN 14 A OG B

### Tillitsvalgte og styre

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Per Kristian Lundquist	Gråkamveien 14 B
Styremedlem	Line Marianne Coll	Gråkamveien 14 A
Styremedlem	Bente Moe	Gråkamveien 14 B
Styremedlem	Jørn Tage Tyskerud	Gråkamveien 14 B
Vara	Betty Wille	Gråkamveien 14 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Gråkamveien 14

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Gråkamveien 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992395966, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 41/164

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

Sameiet Gråkamveien 14 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kontaktperson i OBOS er Marte Guldahl. '

Sameiets revisor er Otterstads Revisjonskontor AS.



## ÅRSRAPPORT FOR 2024 – GRÅKAMVEIEN 14 A OG B

### Styrets arbeid i rapporteringsåret

I det følgende gis en kort oppsummering av styrets arbeid i rapporteringsåret og styreperioden.

#### Administrasjon:

Styret har avholdt 10 fysiske styremøter. I tillegg er det løpende dialog og teamsmøter mellom alle i styret på Vibbo, med store og små beslutninger og avklaringer knyttet til drift.

#### Kommunikasjon:

Styret har løpende gitt informasjon og oppdateringer til sameiets beboere på Vibbo, i form av korte konkrete nyhetssaker og oppsummerende nyhetsbrev. Budsjett for 2025 ble kommunisert og distribuert via Vibbo 2. desember, og det ble ikke avholdt eget budsjettmøte for sameiet høsten 2024.

#### Vedlikeholdsarbeid:

Styret har fulgt opp allerede igangsatte vedlikeholdsprosjekter og iverksatt nye nødvendige prosjekter.

- Ferdigstilt rehabiliteringsprosjekt tak og terrasser. Mindre sluttarbeider våren 2025.
- Gjerde ved lekeplass
- Karlegging og befaring av skader og tilstand på betongelementer i bygningsmassen
- Kartlegging og utbedring av jordfeil i el-anlegg til utelys
- Nye utelamper på eksisterende lyktestolper
- Mobilåpning dørlåser
- Ny web-basert styring av ladeanlegget i garasjen
- Utredning av forbedret sykkelparkering, sammenholdt med parkeringsløsninger
- Kontroll og utvidelse av brannvarslingsanlegget i sameiet
- Utredning av behov for utskiftning av vinduer
- Status og vurdering av sameiets større trær
- Gjennomført rensing av ventilasjonsanlegget (vil bli årlig rensing)
- Vedlikeholdsplan er etablert for kjente forhold

#### Leverandører og tjenestetilbud:

Styret har inngått samarbeidsavtale med Gråkamveien 10, og Heming om løpende vedlikehold av gangstiene langs boblene og tennisbanene. Dette har gjort både vinter- og sommervedlikehold bedre. Vårt sameie har ansvar for vintervedlikehold.

Styret har også inngått ny vaktmesteravtale med OSLO & VIKEN EIENDOMSDRIFT AS, med betydelig forbedring i snømåking og oppfølging av løpende drift.

#### Beboeraktiviteter:

Sameiet har avholdt to dugnader, vår og høst. Våren 2024 besluttet styret å gjennomføre en begrenset dugnad på grunn av det pågående rehabiliteringsarbeidet. Styret avholdt dugnad høsten 2024, med hyggelig kaffe og kakepause som tradisjonen er.

Ansvaret for vedlikehold og oppgradering av korridorene, ligger til de seksjonseiere som har hovedinngang fra korridorene.



## ÅRSRAPPORT FOR 2024 – GRÅKAMVEIEN 14 A OG B

### Fremtidsplaner:

Styret jobber kontinuerlig med forsvarlig drift av sameiet i henhold til etablert vedlikeholdsplan. Av aktiviteter som særlig kan fremheves her er:

- Fasademaling. Det er gjennomført en tilbudskonkurranse med 5 tilbydere og etter en samlet vurdering er det inngått avtale med Malercompagniet Oslo AS om maling av utvendige fasader og annet ubehandlet treverk som følge av rehabiliteringsprosjektet. Dette arbeidet har planlagt oppstart primo mai og ferdigstilles ultimo august. Kontraktssum er ca. kr. 1.400.000,- inkl. mva.
- Beplantning ved lekeplassen og andre steder hvor trær og busker ble skadet under rehabiliteringsprosjektet er planlagt våren 2025.
- Utskifting av postkasser er planlagt våren 2025.
- Utbedring av omfattende skader i betongstruktur i bygget må gjøres. Vurderes gjennomført i 2026.
- Utskiftning av vinduer og terrassedører.
- Vurdere muligheten for varsling inn til hver leilighet ved utløsning av brannalarmen i fellesområdene.
- Sameiets økonomi med tanke på å bære nødvendig vedlikehold i årene som kommer

### **Økonomisk oversikt**

Sameiet har i 2024 hatt tre kilder til likviditet. Felleskostnader med ca. kr. 2,6 mill., låneopptak i OBOS Banken med kr. 9,5 mill. og klimatilskudd fra Oslo Kommunes klimafond med kr. 1,8 mill.

På kostnadssiden har tak og terrasseprosjektet blitt gjennomført i hht. budsjett, selv om vi har hatt noen tilleggsbestillinger til utbedring av råteskader og annet. Prosjektoppfølgingen har vært noe mer kostbar enn budsjettet, men samlet er dette sammen med alt annet gjennomført vedlikehold marginalt under budsjettet vedlikehold for året.

Regnskapet har et negativt resultat på kr. 8 479 235 etter at hele tak- og terrasseprosjektet er kostnadsført i 2024. Sameiets gjeld i form av lån fra Obos Banken er på ca. kr. 9,3 mill.

Likviditetsmessig har vi ved årsslutt ca. kr. 1.8 mill. i banken, og er rustet for å gjennomføre de planlagte og budsjetterte vedlikeholdsoppgavene som kommer i 2025. Det vises til budsjettet som ble distribuert i desember 2024. Felleskostnadene øker med 20% fra 01.04.2025, og det er besluttet å gå over til månedlige husleiebetalinger fra samme dato.

Styret arbeider kontinuerlig med prioritering av vedlikehold som er påkrevet i sameiet.

I 2025 vil vi prioritere maling av fasader og nødvendig vindusutskifting av vinduer, hvor ikke hele vinduet ble byttet ut i sameiets vindusprosjekt i 2016 eller er byttet senere. Se egen sak i årsmøte.

Sameiet har et etterslep hva gjelder vedlikehold. Dette vil medføre endringer i sameiets økonomi i tiden fremover, inkludert ytterligere behov for økt innbetaling for felleskostnadene. Økningen fra 01.04.2025 er gjennomført for blant annet å dekke inn økte kostnader til renter og avdrag for lånet i forbindelse av rehabiliteringen av terrassene og småtakene og årets fasademaling.



## ÅRSRAPPORT FOR 2024 – GRÅKAMVEIEN 14 A OG B

Behovet og gjennomføringsmuligheten for større vedlikehold de neste årene vil variere, men bygningsmassen vår nærmer seg 50 år. Det vil derfor være større og mindre vedlikeholdsoppgaver de kommende årene som til dels vil være kostbare og må finansieres av oss som beboere. Styret utreder konsekvensene og ajourfører sameiets vedlikeholdsplan slik at vi kan fordele kostnader over flere år, men vi må påregne økning i felleskostnader og/eller kombinasjon av kapitalinnkalling.

Så langt kjente forhold som må skyves på til 2026 eller senere

- Betongrehabilitering – ca. kr. 3.500.000
- Sykkelstativ garasje – ca. kr. 60.000
- Annet mulig vedlikehold som utredes, men hvor kostnaden ikke er kjent:
  - Noen eller alle dørene inn til korridorene
  - Avtrekk piper
  - Mulig rørfornyning av vannrør av kobber og avløp.
  - Porten mot stein ved tennisbanene

\*\*\*



Tilleggsinformasjon til regnskapet for klargjøre de forskjellige kostnadene sameiet har hatt i 2024 til vedlikehold av sameiets eiendom.

<b>Alternativ Note 7 Honorarer konsulent</b>	
OBOS eiendomsforvaltning	17 969
OPAK AS - utredning betongrehabilitering	56 175
<b>Forretningsførsel og rådgivning</b>	<b>74 144</b>

<b>Alternativ Note 8 Drift og vedlikehold</b>	
<b>Rehabilitering, Tak- og terrasseprosjektet</b>	<b>10 517 159</b>
- <i>A. Hansen Gruppen</i>	9 968 252
- <i>Opak AS</i>	548 907
<b>Mindre enkelt rehabiliteringer</b>	<b>164 954</b>
- <i>Elektro – nye utelamper/lyktestolper</i>	117 228
- <i>Brannsikring</i>	47 726
<b>Løpende drift og vedlikehold eiendommen</b>	<b>352 562</b>
- <i>Brannvarsling</i>	36 179
- <i>Heis</i>	20 840
- <i>Bygninger</i>	96 057
- <i>Elektro</i>	128 364
- <i>Utvendig anlegg</i>	43 274
- <i>Garasjeanlegg</i>	6 108
- <i>Egenandel forsikringer</i>	10 000
- <i>Dugnader</i>	11 740
<b>Drift og vedlikehold</b>	<b>11 034 675</b>



## Utskifting av vinduer og terrassedører

Styret har som en av sine viktigste oppgaver å påse at vår felles eiendomsmasse blir forsvarlig vedlikeholdt. Som det er redegjort for under punktet vedlikeholdsplan er det flere større og mindre vedlikeholdsbehov som aktualiseres de nærmeste årene.

I hht. Eierseksjonsloven og sameiets nye vedtekter (vedtatt på årsmøte 2023) er ansvaret for vedlikehold delt mellom sameiet og den enkelte seksjonseier. Hovedskille er at

- Innvendig vedlikehold i leiligheter, inkludert rør, elektriske anlegg, dører og vinduer grensende til felles infrastruktur påhviler den enkelte seksjonseier.
- Vedlikehold av fellesarealer, utomhus, fasader inkl. bl.a. vinduer er sameiets felles ansvar. Dette gjelder løpende vedlikehold og utskifting når behovet er tilstede og det ikke lenger er regningsvarende å vedlikeholde.

Det er i vedtekter i Sameiet gjort unntak fra eierseksjonslovens løsning, for vedlikehold av korridorer som skal vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes i regi av de seksjoner som benytter korridoren i fellesskap.

### Behov for utskifting av vinduer og terrassedører.

Det har de siste årene vært vannskader som er forårsaket av lekkasjer fra vinduer og inn i den enkelte leilighet, og i enkelt tilfeller men også ned i underliggende seksjon. Dette ble også avdekket under tak- og terrasseprosjektet hvor det ble konstatert gamle og nyere vannskader i konstruksjonene i yttervegg.

På denne bakgrunn har styret plikt til å agere og har valgt å fremlegge forslag for årsmøte at det gjennomføres utskifting av alle vinduer og terrassedører fra tidsrommet før 2016. Utskifting foreslås gjennomført sommer 2025.

### Historikk.

Sameiet har siden etablering i 1978 praktisert at eventuell utskifting av vinduer og ytterdører i egne seksjoner er bekostet og utført av den enkelte seksjonseier.

Det ble gjort en større utskifting av vinduer i 2016 i regi av sameiet. Da kunne den enkelte seksjonseier bestille vinduer som de ønsket skiftet og sameiet organiserte utskifting av de bestilte vinduene. Det ble den gang besluttet i sameiet at vindusutskiftingen ble finansiert med kontantinskudd av den enkelte seksjonseier. Det var 17 seksjonseiere som benyttet seg av tilbudet og byttet alle eller deler av vinduer og terrassedører.

Det er i tiden etter dette frem til nå i tillegg blitt helt eller delvis skiftet vinduer/terrassedører i ytterligere 11seksjoner. Også dette er bekostet av den enkelte seksjonseier. Det vil si at 10 leiligheter har overvekt av vinduer og terrassedører fra før 2016. Noen leiligheter har vinduer og/eller terrassedører fra relativt kort før 2016. I hvilken grad disse kan være i henhold til dagens standard, må vurderes konkret. Situasjonen er følgelig at vinduene i sameiets eiendom har ulik alder, ulik tilstand og ulik gjenstående levetid.

Felles for alle vinduer og dører i seksjonene som har skiftet er imidlertid at seksjonseier selv alltid har bekostet utskiftningen.



Styret har utarbeidet oversikt over alle seksjoner med vinduer eldre enn 2016 og som dermed foreslås skiftet.

## Gjennomføring.

Styret har utredet ulike muligheter for gjennomføring av prosjektet både juridisk, praktisk og finansielt.

## Juridisk:

Etter 1.1.2018 er det etter eierseksjonsloven § 32, jf. § 33, fastsatt at *utskifting* av vinduer omfattes sameiets vedlikeholdsplikt som del av bygningens fellesareal (merk at *vedlikehold* av vinduer omfattes seksjonseierens plikt/ansvar, f.eks. reparasjon av vinduspunktering). Det åpnes dog for unntak i eierseksjonsloven § 29 at "dersom særlige grunner taler for det, kan [felles]kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk".

Styret mener at det på denne bakgrunn er riktig å videreføre prinsippet om at den enkelte seksjonseier vil være økonomisk ansvarlig for utskiftingen og at felleskostnadene skjevfordeles i hht. eierseksjonslovens unntaksparagraf § 29 på dette punkt slik at kostnadene fordeles etter nytte.

## Bakgrunn for styrets anbefaling er todelt:

- **Rimelighet** - Det vil fremstå urimelig for alle de som allerede har skiftet vinduer og terrassedører etter det prinsipp som har vært gjeldene dersom utskifting av vinduer skal finansieres av sameiet og fordeles med sameiebrøk. De vil da betale også for sin nabo som valgte å utsette vedlikeholdet.
- **Oppdatert standard**- Ved en gjennomføring av vindusutskifting nå for de resterende gamle vinduer vil status på vinduer og fasade bli oppdatert til en standard som for fremtiden vil kunne vedlikeholdes etter prinsippet om at sameiet har vedlikeholdsansvar for vinduer også økonomisk.

**Gjennomføring** – Styret planlegger å kontrahere prosjektleder fra Opak til prosjektering, tilbudsinnhenting og evaluering og kontroll av arbeider under og etter utførelse.

**Finansiering** -Det utarbeides detaljerte kostnader pr. seksjon som berøres og prosjektlederkostnader fordeles etter omfanget av arbeid/kostnad i hver seksjon. De berørte seksjonseiere faktureres med 2 eller 3 delfakturaer.

Styret arbeider med Klimafondet/Enova og har undersøkt støttemulighetene. Det vil på vegne av sameiet/seksjonseierne søkes støtte til tiltaket som vil komme til fradrag for den enkelte seksjonseier. Støtten utgjør 20% av kostnadene dersom den innvilges.

## Forslag til vedtak:



Årsmøte vedtar å gjennomføre utskifting av vinduer og terrassedører eldre enn år 2016 og fordele kostnadene etter nytte på den enkelte seksjonseier som blir berørt.

For vinduer og terrassedører fra perioden 2010-2015 kan det bli gjort en konkret vurdering om disse er i henhold til dagens standard og derfor ikke må skiftes ut.

## **Vedtak:**





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 1868 Selskapsnavn: SAMEIET GRÅKAMVEIEN 14

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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