



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 912 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 990912432

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 032 161	2 886 380
Annen driftsinntekt	4	6 747	40 804
Sum inntekter		3 038 908	2 927 183
Kostnader			
Lønnskostnad	5	171 150	171 150
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	2 564 025	2 532 238
Sum kostnader		2 735 175	2 703 388
Driftsresultat		303 732	223 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		28 493	2 031
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 493	2 031
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		332 226	225 826
Totalresultat		332 226	225 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 226	225 826
Sum overføringer og disponeringer		332 226	225 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer	13	349 610	297 269
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	2 160 003	1 922 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 003	1 922 842
Sum omløpsmidler		2 509 613	2 220 111
SUM EIENDELER		2 509 613	2 220 111

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	2 217 778	1 885 552
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		34 159	19 610
Annen kortsiktig gjeld	16	257 676	314 948
Sum kortsiktig gjeld		291 835	334 558
Sum gjeld		291 835	334 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 613	2 220 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 397165

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 912 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	3 032 161	2 886 380
Annen driftsinntekt	4	6 747	40 804
Sum inntekter		3 038 908	2 927 183
Kostnader			
Lønnskostnad	5	171 150	171 150
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 564 025	2 532 238
Sum kostnader		2 735 175	2 703 388
Driftsresultat		303 732	223 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		28 493	2 031
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 493	2 031
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		332 226	225 826
Totalresultat		332 226	225 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 226	225 826
Sum overføringer og disponeringer		332 226	225 826



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer	13	349 610	297 269
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	2 160 003	1 922 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 160 003	1 922 842
Sum omløpsmidler		2 509 613	2 220 111
SUM EIENDELER		2 509 613	2 220 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	2 217 778	1 885 552
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		34 159	19 610
Annen kortsiktig gjeld	16	257 676	314 948
Sum kortsiktig gjeld		291 835	334 558
Sum gjeld		291 835	334 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 613	2 220 111



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21150.00	21150.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	150000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171150.00	171150.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

Note



2

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ORDINÆRT ÅRSMØTE i GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Torsdag 4. mai 2023 kl. 1800 i Vinderen Seniorsenter

Innhold: Dagsorden – Styrets beretning for 2022 – Regnskap for 2022
m/budsjett 2023 - Valg – Ventilasjonssaken – Reseksjonering loft



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Innkalling til ordinært årsmøte i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Tid: torsdag 4. mai kl. 1800

Sted: Vinderen Seniorsenter

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Valg av to protokollvitner

1.4 Opptak av navnefortegnelse

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. ÅRSMELDING FOR 2022 FRA STYRET

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022, BUDSJETT FOR 2023

4. VALG AV STYRELEDER OG MEDLEMMER TIL STYRET

Valg på ny styreleder samt to medlemmer.

5. VALG AV REVISOR

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

7. FORSLAG VEDR. RESEKSJONERING AV IKKE UTBYGDE LOFT

8. UTBEDRING AV HUSENES VENTILASJONSSYSTEM

9. ORIENTERING OM SEKSJONERING AV GARASJEPLASSER

Gråkammen, 19. april 2023

Gråkammen Terrasse Boligsameie v/styret

Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet



Gråkammen Terrasse Boligsameie

ÅRSMØTE 2023 - torsdag 4. mai

SAK 1 KONSTITUERING AV MØTET

SAK 2: ÅRSBERETNING FOR 2022 FRA STYRET

Følger vedlagt. Forslag til vedtak: Styrets årsberetning for 2022 godkjennes.

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2022, BUDSJETT FOR 2023

Vedlagte resultatregnskap viser et overskudd på kr 332.226 inkludert finansinntekter. Budsjettet var basert på et underskudd på ca. kr 216.000. Overskuddet skyldes at noen planlagte vedlikeholdsarbeider ikke er blitt iverksatt i regnskapsåret. Et uforutsett og kostnadskrevenende vedlikeholdsproblem på takterrasse i 10C har måttet få prioritet. Budsjettet for 2023 er satt opp med et underskudd på vel kr 880.000. Dette betyr at sameiet nå bruker av oppbygd egenkapital for å komme videre med vedlikehold.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 godkjennes. Budsjett for 2023 tas til orientering.

SAK 4: VALG AV NY STYRELEDER OG MEDLEMMER TIL STYRET

Styreleder og styremedlemmer/varamedlemmer velges alle for to år, men styreleder og nestleder skal ha forskjøvet funksjonsperiode for å sikre kontinuitet. Per Rygh har bedt om avløsning etter 5 år som styreleder. Kristin Westermoen og Randi Gard Iversen ønsker også avløsning etter flere toårsperioder. Styrets oppfordring til seksjonseiere om å melde seg til tjeneste som tillitsvalg har gitt resultater. Som nye styremedlemmer foreslås:

- Erik Hjort, Gråkamveien 10c, ny styreleder for perioden 2023-2025
- Arve Framstad, Gråkamveien 10C, nytt styremedlem for perioden 2023-2025
- Pål Trost-Nielsen, Gråkamvn. 8B, nytt styremedlem for perioden 2023-2025

Disse styremedlemmer er ikke på valg, alle er valgt for perioden 2022-2024:

Liv Linde, nestleder/driftsansvarlig, Gråkamveien 8A,

Jørgen Ertnes, styremedlem, Gråkamveien 10F

Tina Flanes, varamedlem, Gråkamveien 10E,

Per Steffensen, varamedlem, Gråkamveien 10D.



SAK 5: VALG AV REVISOR

Hammersborg Eiendomsforvaltning har BDO As som revisor. Revisorfirmaet anbefales valgt som sameiets revisor for 2023.

SAK 6: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at godtgjørelsen til styrets leder og nestleder også for 2022 settes til totalt kr 150.000. Forslag til vedtak: styrets forslag til godtgjørelse vedtas.

SAK 7: FORSLAG TIL ENDRING AV REGLENE OM RESEKSJONERING AV IKKE UTBYGDE LOFT

Brev fra seksjonseierne vedlegges.

Reglene om hvorledes fremtidig reseksjonering av loftsarealer skal skje, ble behandlet og vedtatt i årsmøtet 2022. Styret har i april i år mottatt en henvendelse fra seks av de syv eiere av loftsseksjoner som ennå ikke har innredet råloftet over sin leilighet.

De mener at vedtaket som ble fattet, ikke var tilstrekkelig gjennomtenkt, idet en slik reseksjonering av tidligere fellesarealer utløser en rekke spørsmål av teknisk, økonomisk og ansvarsmessig karakter som må utredes.

Da en slik utredning er omfattende og krever tid, ber underskriverne om at den vedtatte frist for å sende sameiet søknad om reseksjonering forlenges med 1 – ett - år, til 31. mai 2025.

Sameiets styre er enige i at reseksjoneringen reiser flere interessante spørsmål. Vi har imidlertid vært av den mening at disse spørsmålene er løsbare, og vil her vise til at sameiet har levet med en situasjon der fire leiligheter har innredet sine loft (tre av dem for mange år siden), uten at noen krevende eller vanskelig håndterbare situasjoner har inntruffet. Styret vil også peke på, rent prinsipielt, at omgjøring av lovlig fattede årsmøtevedtak er uheldig og i det lengste bør unngås.

Styret vil likevel ikke motsette seg det fremlagte forslag.

Forslag til vedtak:

Det fremlagte forslag om 1 års forlengelse av frist for søknad til sameiet om reseksjonering av ubebygde loftsarealer vedtas.

SAK 8: UTBEDRING AV HUSENES VENTILASJONSSYSTEM - FORSLAG FRA STYRET

Se notat om saken i årsmøteinnkallingen.

Årsmøtet 2022 behandlet et innsendt forslag vedr. alvorlige problemer med ventilasjonen i en av sameiets leiligheter. Det ble fattet følgende vedtak:

Forslaget er ikke modent for årsmøtebehandling på dette tidspunkt. Styret bes om å utrede og fremme forslag til løsning på til et ekstraordinært årsmøte i løpet av 2022.

Styret har arbeidet mye med denne saken og har utarbeidet et notat til årsmøtet (se vedlegg sak 8).



Etter å ha kartlagt status for anleggene i samtlige leiligheter og beboernes erfaringer og synspunkter, samt innhentet synspunkter og råd fra ulike eksperter, er det det styrets konklusjon og anbefaling overfor årsmøtet 2023 at det ikke er fornuftig å igangsette omfattende kollektive tiltak for å erstatte eller utbedre dagens ventilasjonsanlegg. Styrets begrunnelse fremgår av notatet.

Forslag til vedtak:

Det videre arbeide med sameiets ventilasjonsproblematikk håndteres i henhold til styrets anbefaling i årsmøtenotat datert 18. april 2023.

SAK 9: ORIENTERING OM SEKSJONERING AV GARASJEPLASSER

Gråkammen, 19. april 2023

Gråkammen Terrasse Boligsameie

STYRET



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Styrets årsberetning for 2022

Gråkammen Terrasse Boligsameie består av seks terrasseblokker med 60 boenheter organisert i 63 seksjonsnumre, alle med lokalisering i Vestre Aker bydel i Oslo. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

1. ORGANISATORISKE FORHOLD

Styret har hatt følgende sammensetning etter ordinært sameiermøte 10. mai 2022:

Styreleder:	Per Rygh	Gråkamveien 10D
Nestleder/driftsansv.	Liv Linde	Gråkamveien 8A
MMedlem:	Jørgen Ertnes	Gråkamveien 10F
VaraMedlem:	Kristin M. Westermoen	Gråkamveien 10C
Medlem:	Randi Gard Iversen	Gråkamveien 8B
Varamedlem:	Tina Flanes	Gråkamveien 10E
Varamedlem:	Per Steffensen	Gråkamveien 10D

Årsmøtet ble gjennomført i Vinderen Seniorsenter. Det var lagt til rette for digital møtedeltakelse (Teams) og to seksjonseiere valgte denne løsningen. 23 sameiere deltok og det ble lagt frem 2 fullmakter.

Sameiet tilstreber at samtlige blokker skal ha en representant i styret. Varamedlemmene innkalles til samtlige styremøter og får samme informasjon som styremedlemmene. Sameiet følger lov om likestilling mellom kjønnene og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

I 2022 er det avholdt fire styremøter og det er ført referat fra samtlige møter. Referatene er satt inn i sameiets styreprotokoll.

Sameiet har ingen ansatte. Vaktmestertjenester inkludert snøbrøyting utføres av 1 Hjelpende Hånd AS. Innvendig renhold utføres av Rene Trapper AS, Oslo. For øvrig har sameiet abonnementsavtaler for flere lovpålagte kontroller som heissjekk, brannapparater og røykluker.

Styret kjenner ikke til at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som må ansees som vanlig for et boligselskap. Arbeidsmiljøet i styret er godt. Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsvirksomhet.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning som er del av OBOS Eiendomsforvaltning. Revisjonen har vært utført av RSM Norge AS.

3. EIERSKIFTER/UTLEIE

Det ble omsatt tre seksjoner i 2022 og en seksjon er overtatt etter salg i 2021. Det er nye leietakere i to seksjoner. Totalt har åtte seksjoner vært leid ut i beretningsåret.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Økonomi, avtaler og administrasjon

Det er i 2022 inngått rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Avtalen innebærer en fast årlig abonnementskostnad, mot 20% rabatt på ordinær timepris, både for oppdrag fra sameiet og for oppdrag fra seksjonseiere. I abonnementsavgiften ligger noen faste tjenester som årlig inspeksjon. I forbindelse med første gangs inspeksjon ble det foretatt rørinspeksjon med kamera av bunnledninger fra kjellerne og ut til kommunens hovedledning. Rammeavtalen har foreløpig en varighet på ett år.

Styret har i 2022 besluttet å skifte driftspartner for ladeanlegget i garasjene. Anlegget kom i drift i 2018, med ladebokser levert av EVBox. Driftspartner har hittil vært et norsk datterselskap av EVBox, men i årene etter at anlegget kom i drift er datterselskapets virksomhet i Norge trappet kraftig ned og det har vært vanskelig å få oversikt over flyten i refusjon av innbetalte midler for strøm. Kommunikasjonen med driftsselskapet, både for brukerne og for styret, har også vært vanskelig. På tampen av året vedtok styret å la det helnorske selskapet Electric Freeway overta driften fra januar 2023. Dette firmaet har spesialisert seg på drift av ladeanlegg og har en portefølje av anlegg levert og tidligere driftet av EVBox. Sameiet har ved utgangen av året 29 ladebokser installert hvorav de fleste er i aktiv bruk.

Årsforbruket av strøm lå på 202.849 kWh, ned fra 216.012 kWh i 2021. Kostnaden ble kr 393.789, opp fra kr 349.820 i 2021. Strømbudsjettet for 2022 var på kr 350.000. Sameiet har Fjordkraft som leverandør og har avtale om spotpris bedrift. Vi betaler effekttariff, mao. at prisen er høyere på de tider av døgnet da forbruket er størst. Dette slår inn på kostnaden til lading av bil og på kostnaden til varmtvann. Varmtvannet inngår i felleskostnadene.

Av strømforbruket i 2022 anslås drøyt 10% å ligge i lading av bil. Dette strømforbruket blir målt løpende, og den enkelte bileier blir fakturert for forbruket av driftsselskapet. Sameiet får overført innbetalingene minus et påslag for tjenestene. Styret har i 2022 justert opp strømprisen ladebrukerne betaler til kr 2,25 per kWh pluss mva. for å sikre inndekning av kostnaden i en tid med økende strømpriser.

Det er sendt ut 3 utgaver av «**Sameienytt**» samt tre rundskriv i beretningsåret. Nyhetsbrevet sendes ut til både seksjonseiere og



leietakere. Nyheter legges også ut på sameiets hjemmeside, www.graakammen.no

Dugnad ble holdt 11. mai med god oppslutning fra beboere. Styret hadde anskaffet avfallssekker fra ISekk for å gjøre det lettere for beboerne å kvitte seg med avfall som ikke kan gå i ordinær kommunal søppelhåndtering, som bl.a. elektriske/elektroniske gjenstander, møbler etc.

4.2 Teknisk drift og vedlikehold

I driftsåret er det utført en **brannteknisk gjennomgang** av samtlige bygninger av en uavhengig brannrådgiver. Rapporten viser at tilstanden i all hovedsak er tilfredsstillende. Et par forhold ble anbefalt utbedret og disse arbeidene ble fullført i løpet av uke 48.

HMS: Styret laget høsten 2017 en gjennomgang av HMS-situasjonen i sameiet med oversikt over risiko og tiltak. Styret mener at sameiets bygninger er godt sikret gjennom de avtaler vi har med ukentlig kontroll i alle bygninger av vaktmester, avtaler om pålagte kontroller for brannutstyr, heiser og LED-armaturer o.l.

I 2022 ble det anlagt sandkasse på den såkalte minneplassen vis a vis 10E. Kassen har fått et dekke som rulles over for å hindre forurensning av sanden. Det er to barnefamilier i sameiet.

Det er anlagt varmekabel på stien fra kjøreveien og inn mot søppelhuset til 10E. Her har det vært problem med innsig av smeltevann fra terreng og sti pga. feil fall på terrenget. Med hyppig vekslende temperaturer og isdannelse på gulvet i søppelboden har dette utgjort et sikkerhetsproblem for husets beboere som nå forhåpentlig er løst. Arbeidene ble utført av Røa Elektro og 1 Hjelpende Hånd. Samlet kostnad snaut kr 40.200.-

Våren 2021 gjennomførte styret en spørreundersøkelse blant seksjonseierne vedr. drift og vedlikehold/investeringer. Svarprosenten var ca. 64% hvilket styret anser som svært god, spesielt tatt i betraktning at flere av leilighetene enten er utleid eller ubebodd. Svarene viser gjennomgående høy tilfredshet med driften, bebyggelsen og områdenes tilstand. Samtidig peker svarene på at oppfatningene om hva som er dårlig og hva som er mindre bra varierer mellom husene. Styret anser undersøkelsen for nyttig og at den vil være en god rettesnor for prioriteringene fremover.

Det elektriske anlegget: Det er byttet topparmatur på en stolpe øverst i kjøreveien til 10erne. Med dette har samtlige stolper langs gangveien fått ny armatur i løpet av de seneste årene.

Heisene: Otis har utført tre ordinære serviceoppdrag iht. kontrakt i løpet av året. Hovedbatteriet på samtlige seks heiser er byttet i løpet av 2021 og 2022, dvs. innenfor garantitiden som utløp høsten 2022.

Garasjene: Samtlige parkeringsplasser ble i 2020 merket opp i forbindelse med at garasjeplassene skal tinglyses. Windsor har service på portene to ganger per år. Garasjene feies 1 gang per år som del av vaktmesteravtalen med 1Hjelpende Hånd. Vi har en port igjen av de gamle garasjeportene (8A) og styret setter av midler i hvert budsjett for en eventuell utskiftning. I september ble det konstatert at det har vært hærverk på porten til 10F. Håndtaket på døren var revet av og ledningen til varsellyset utvendig var kuttet over. Feilene er blitt rettet opp.

Det er byttet styringsboks på porten til 10E. Nye styringsbokser avløser anlegget fra 1988 og går på en annen frekvens. Det medfører at brukerne av håndsendere/elektroniske portåpnere har måttet få ny brikke. Sameiet har bekostet 1 ny brikke per seksjon.

Elbil: Det har også i 2022 vært ladet biler i samtlige hus. Flere beboere har knyttet seg til anlegget, og ved utgangen av året var det 29 bokser installert. Hva angår driften, se omtale foran.

VVS:

I 2020 ble det installert reduksjonsventil på inntaksrørene i samtlige bygninger for å holde vanntrykket på anbefalt nivå. Det er også skiftet ekspansjonstanker i tre hus og slitte deler som stengekraner er byttet ut. Samtidig ble det montert vannmålere i samtlige hus. Oslo kommunes vann- og avgiftsetat oppga da at sameiet ville spare rundt 150.000 kroner i året i vann- og kloakkostnader når vannforbruket måles, i stedet for å bli stipulert ut fra areal. Sameiet blir nå fakturert for et samlet årsforbruk på ca. 5000 kbm. Oslo kommune har varslet at vann- og avløpsgebyrer og -avgifter øker fra 2023 med hele 23,4 prosent. Kommende år blir det ytterligere økninger i disse avgiftene. Dette pga. store overskridelser på prosjektet for å skaffe Oslo reservevannforsyning (Holsfjorden-prosjektet).

For 2022 har sameiet betalt totalt kr 213.184 i vann- og kloakkavgifter, opp fra kr 208.292 i 2021. Til sammenligning betalte vi i 2019 totalt kr 347.408.

I forbindelse med befaring med Rørleggersentralen i september bemerket rørleggeren at våre varmtvannsberedere har passert såkalt teknisk levetid. Firmaet anbefaler utskiftning. Styrets vurdering er at sameiet ikke går til utskiftning før en bereder lekker. Berederne er plassert i et eget rom i slusen mellom inngangspartiet og garasjene i bygningene. En evt. lekkasje vil føre til at vann renner inn i garasjen der det er sluk. Beredere er lagervare og ny installasjon vil kunne skje raskt, samtidig som de er relativt kostbare. Vanntrykket i noen leiligheter er meldt å være svakere enn ønskelig. Rørlegger har fjernet slam og stein i filteret på reduksjonsventilen. Trykket er nå tilfredsstillende.

Rett før jul 2021 ble det meldt om lekkasje fra varmtvannrøret på kjøkkenet til seksjon 66 i 10C. Denne porelekkasjen ble avdekket i forbindelse med renovering av kjøkkenet og har involvert sameiets bygningsforsikring. Reparasjonen er utført i løpet av 2022 og er blitt omfattende. Forsikringssselskapet – IF – dekker denne skaden med fradrag

av ordinær egenandel, men har tatt forbehold om at fremtidige skader av samme årsak vil kunne føre til hel eller delvis avkorting av forsikringsdekning på sameiets hånd. Styret konstaterer at denne typen lekkasjer har et skadepotensiale, men anser det ikke formålstjenlig å igangsette forebyggende utbedring i et større antall seksjoner. Risikoen for skade og skadeomfang er ukjent, men kostnaden for sameiet og ulempen for den enkelte seksjon ved forebyggende tiltak vil være betydelig.

Ventilasjonen i bygningene er ikke i tråd med dagens krav og standard. Spørsmål om utskiftning/utbedring av Villavent-anlegget var tema også på årsmøtet. Styret gjennomførte høsten 2022 en spørreundersøkelse blant seksjonseierne for å kartlegge hvilke ventilasjonsløsninger som faktisk er i bruk i sameiet nå. Svarprosenten var meget god. En såkalt mulighetsstudie om ventilasjonsløsninger levert av Selvaag Prosjekt ga få relevante svar på våre problemer. Det er blitt arbeidet videre med å utrede kostnader og konsekvenser av en løsning med trykkstyrte vifter på hvert hus. Forslag vedr. ventilasjonen vil bli lagt frem og behandlet på årsmøtet i 2023.

Dører/ringetablåer: Access Låsspesialisten monterte høsten 2021 nye sylindere fra Assa Abloy/TrioVing etter spesifikasjon av de gamle sylindrene. DataCall har byttet monitor på dørcallingen til en seksjon i 10D. Styret har ønske om å skifte ut inngangsdørene til metalledører som er fuktstabile og lettere.

Brannsikring og beredskap: Avtale om årlig kontroll av røykluker er inngått med Icopal Everlite. Kontrollen ble utført i mai. Våre røykluker må, den dagen de skiftes ut, oppgraderes til nye forskrifter. To luker holdes under observasjon for mulig råteproblem på trerammene. Brannslukningsapparater i fellesarealer sjekkes årlig av Brannservice Østlandet. Kollektiv brannvarsling har vært diskutert i styret. Løsningen har flere problemer som blant annet høye faste kostnader og er foreløpig parkert. Se for øvrig omtale av brannteknisk gjennomgang foran i dette avsnittet.

Innvendig vedlikehold: Styret ser at linoleumsbelegget i oppgangene flere steder trenger fornyelse. Enkelte steder er også rekkverket i oppgangen modent for maling. Inngangsdørene har i flere år stått på styrets ønskeliste over utskiftning. Innvendig vedlikehold er likevel blitt prioritert ned fordi lekkasjer fra toppterrasser har gitt betydelige kostnader uten forsikringsdekning.

Utvendig vedlikehold: Sameiets bygninger har nå et relativt omfattende behov for utvendig vedlikehold. Rekkverkene på terrassene på inngangsfasadene ble malt så sent som i 2015/2016, men viser en rekke steder betydelig slitasje. Treverket mot nedløpsrennene må sjekkes og noe utskiftning/reparasjon må påregnes her. Terrasserekkverkene sementplater flasser, treverket på rekkverket trenger også vedlikehold. Malearbeidet på vinduene på gavlene (utført 2014) viser flere steder slitasje. I inneværende driftsår er de mest iøynefallende flatene på rekkverk i 1ste boligetasje utbedret i 8B og 10erne, men arbeider oppover i etasjene er skjøvet på, på grunn av usikkerhet om omfanget av og kostnadene knyttet til toppterrassene der vi har hatt lekkasje i to bygninger i 2021 og 2022.



Fasaderehabilitering peker seg ut som et prioritert tiltak kommende år. For 2023 har styret økt budsjettet for vedlikehold til en million kroner. Det anslås at tiltaket vil kunne dekket av oppspart kapital. Styret arbeider med å utforme et tilbudsgrunnlag for malerfirmaer. Det er viktig å opprettholde bygningenes fasadeuttrykk slik de fremstår i dag, men også ønskelig å få en løsning som krever minst mulig vedlikehold.

Samtidig er dette et omfattende prosjekt som styret ikke anser seg kompetent til å stå som byggeleder for. OBOS Prosjekt har vært konsultert som en mulig løsning og har levert et tilbud. Assistanse til prosjektstyring vil bli en uønsket, men nødvendig tilleggskostnad slik styret ser det.

Tak og renner: Det er byttet nedløpsrenner på inngangsfasaden til 8A fordi nedløpene er underdimensjonert. Dette førte til at store mengder regnvann falt inn på terrasse og vindu i 3. etasje. Taket ble også sjekket for mangler ved takstein. Samlet kostnad snaut kr 37.000.

Takterrasser og nedløp:

Gamle, utette membraner på terrassene i 4. etasje har et skadepotensiale og denne type skader dekkes ikke av sameiets forsikring. I 2021 og 2022 er det konstatert lekkasjer til underliggende leiligheter. Reparasjonene utgjør en betydelig kostnad på vedlikeholdsbudsjettet

Styret har besluttet å gjennomføre kontroller i egen regi på avløpene på takterrassene med et par års mellomrom.

Også det innvendige nedløpet i bodene for terrassevannet er et vedvarende problem. Rør som løsner eller forskyves forårsaker fra tid til annen lekkasjer. Konstruksjonen er uheldig og bør løses samtidig med avløpet fra topterrassene.

Trær og busker/grøntarealer: Hadeland Trefelling har tatt ned seljekktratt ved 10F og 8A/B. Vaktmesteren har klippet hekker og busker. Beskjæring av noen trær vil fortsette til våren.

5 RESEKSJONERING AV GARASJER

Årsmøtet 2019 vedtok et forslag fra styret om å reseksjonere garasjeplassene. Bakgrunnen er at iht. den nye loven om sameierseksjoner av 2018 er såkalt eksklusiv bruksrett til fellesareal som blant annet parkeringsplasser, bare en midlertidig rettighet. Med reseksjonering /tinglysning vil seksjonseierne få eierskap til sine definerte plasser. Kostnaden knyttet til reseksjonerings-/tinglysningsprosessen for parkeringsplassene dekkes av sameiet. Arbeidet utføres av Brækhus Advokater.

Styret konstaterer at denne prosessen har tatt mye lengre tid enn ventet. Den omfatter 24 parkeringsplasser som måtte dokumenteres solgt til våre seksjonseiere etter 1988. Sameiets dokumentasjon på kjøp av bruksrettighetene til parkeringsplassene er blitt godkjent og Selvaag har

frafalt alle krav på eierskap til plassene. Søknadene om reseksjonering av plassene ble godkjent av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, 9. desember 2022. Dessverre er dette vedtaket påklaget av en seksjonseier i sameiet og klagebehandlingen vil strekke seg inn i første halvår 2023. Klagers argumenter er ifølge sameiets advokat grunnløse og uten juridisk hold.

6 RESEKSJONERING AV LOFT

Ifølge eierseksjonsloven av 2018 er også råloftene i bygningene del av sameiets fellesareal. Fire av sameiets loftsarealer er over flere tiår gitt bruksrettighet som del av seksjonen under. Det har skjedd etter søknad til sameiet og iht. regler fastlagt i sameiets vedtekter. Styret har derfor fått årsmøtets tilslutning (i 2019) til å reseksjonere disse arealene slik at de blir en eiermessig del av seksjonen under, som for øvrig har eksklusiv adgang til dette loftet. Brækhus Advokater bistår sameiet i prosessen.

Saken ligger i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Også her foreligger det godkjenning (datert 22.12.2022). Imidlertid er også denne reseksjoneringsaken påklaget av ovennevnte seksjonseier, og sluttbehandlingen av denne saken vil dermed gå inn i første halvår 2023.

På årsmøtet i mai 2022 la styret frem forslag til bestemmelser for eventuell reseksjonering av de gjenværende åtte råloftene. Mens tidligere bruksrettigheter til råloft er gitt seksjonseiere vederlagsfritt, ønsker styret at de ved fremtidige søknader skal selges. Årsmøtet vedtok styrets forslag til prinsipper med en endring. Prinsippene innebærer at etter en overgangsperiode på to år regnet fra 1. juni 2022 vil sameiet fastsette en pris på loftsarealet (ca. 25 kvm) som tar utgangspunkt i hva som er markedsmessig riktig på overdragelsestidspunktet. I 2022 ble prisen anslått til ca. kr 10.000 per kvm., mao. ca. kr 250.000. Inntektene fra denne omsetningen skal øremerkes oppgradering av fellesarealene.

Frem til 1. juni 2024 vil søknader om reseksjonering av råloft skje uten vederlag, uavhengig av om loftet innredes eller ikke. Fellesutgiftene vil likevel øke for seksjonen som får eierrettighet til loftet med et stipulert areal.

7. REGNSKAP FOR 2022

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Resultatregnskapet viser et overskudd på driften på kr 303.732 ekskl. finansinntekter mot et budsjettert overskudd på kr 227.560. Overskuddet skyldes liten fremdrift på større vedlikeholdsoppgaver.

Av regnskapet for 2022 fremgår at 83,7% gikk til driftskostnader, 6,8% til juridisk og tekniske honorar og 9,5% til honorar til styreledelse, revisjon og forretningsførrel.



Sameiets bankinnskudd og kontanter utgjør pr. 31.12.2022 kr 2.160.003. Kortsiktig gjeld ved årsskiftet utgjør totalt kr 291.835. Av dette er forhåndsbetalte fellesutgifter kr 208.379, leverandørgjeld kr 34.159 og andre påløpte kostnader kr 49.297.

310.010. Etter at årets resultat er lagt til er egenkapitalen kr 2.217.778. For øvrig vises til regnskapet med noter. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets økonomiske stilling.

Styret vedtok i november å øke fellesutgiftene med 4% for 2023. Styrets policy har vært at fellesutgiftene skal økes moderat hvert år for å bygge opp kapital til vedlikehold av bygningsmassen. Det har gitt en økning på fra tre til fire prosent de siste årene, dvs. omtrent på nivå med økningen i konsumprisindeksen (KPI). I 2022 økte imidlertid KPI med vel 7%. På bakgrunn av at sameiet har en kapitalreserve fant styret det forsvarlig å ikke følge prisindeksen i denne omgang, og la økningen på fire prosent.

8. BUDSJETT FOR 2023

Sammen med forretnings- og regnskapsfører har styret satt opp et budsjett for 2023. Som det fremgår av styrets årsberetning er noen større planlagte prosjekter ikke gjennomført. Vi budsjetterer med et underskudd på omkring 880.000 kroner. Underskuddet vil kunne dekkes av oppbygget egenkapital.

Styret ønsker å øke fellesutgiftene moderat hvert år for å bygge opp kapital for vedlikehold av vel tretti år gamle bygninger, uten å måtte kalle inn kapital eller ta opp lån.

Gråkammen, 29. mars 2023

Per Rygh
Styreleder

Liv E. Linde
nestleder

Randi Gard Iversen
styremedlem

Jørgen Ertnes
styremedlem

Kristin M. Westermoen
styremedlem



Årsoppgjør

**Gråkammen Terrasse Boligsameie
2022**

Gråkammen Terrasse Boligsameie Org.nr. 990912432

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Gråkammen Terrasse Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		2 909 628	2 817 254	2 909 628	3 026 444
Andre leieinntekter	2	122 533	69 126	52 812	104 292
Andre inntekter		6 747	40 804	0	0
Sum driftsinntekter		3 038 908	2 927 183	2 962 440	3 130 736
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	171 150	171 150	171 000	171 000
Revisjonshonorar	4	0	8 429	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		89 595	86 536	92 000	98 000
Andre honorarer	5	184 869	71 261	75 000	75 000
Forsikringspremier		224 221	213 574	237 000	250 000
Energikostnader		393 789	349 820	350 000	400 000
Kommunale avgifter	6	432 429	432 377	500 000	573 400
Festeavgift/andre leiekostnader		1 750	0	2 000	2 000
Andre driftskostn. eiendom	7	842 661	790 036	989 000	937 000
Driftskostnader administrasjon	8	24 980	21 235	31 000	32 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	362 122	536 620	725 000	1 465 000
Andre kostnader	10	7 608	22 351	9 000	9 000
Sum driftskostnader		2 735 175	2 703 388	3 190 000	4 022 400
Driftsresultat		303 732	223 795	-227 560	-891 664
Finansinntekter	11	28 493	2 031	11 000	11 000
Resultat av finansposter		28 493	2 031	11 000	11 000
Årsresultat		332 226	225 826	-216 560	-880 664

Resultatrapport 2022 for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Gråkammen Terrasse Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	349 610	297 269
Bankinnskudd og kontanter	13	2 160 003	1 922 842
Sum omløpsmidler		2 509 613	2 220 111
Sum eiendeler		2 509 613	2 220 111
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 885 552	1 885 552
Årets resultat		332 226	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		2 217 778	1 885 552
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		208 379	261 922
Leverandørgjeld		34 159	19 610
Annen kortsiktig gjeld	15	49 297	53 026
Sum kortsiktig gjeld		291 835	334 558
Sum gjeld		291 835	334 558
Sum egenkapital og gjeld		2 509 613	2 220 111

OSLO,
Styret for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Per Rygh
Styrets leder

Liv Eldrup Linde
Styremedlem

Randi Elisabeth Gard Iversen
Styremedlem

Kristin Moestue Westermoen
Styremedlem

Jørgen Ertnes
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Gråkammen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Andre leieinntekter

	2022	2021
Dugnadstillegg	1 000	0
EVBox inntekter	75 721	15 734
Innflytningsgebyr	9 000	18 000
Leietillegg loft	36 812	35 392
Sum andre leieinntekter	122 533	69 126

EVBox inntekter 2022 inkluderer inntekter for Q4 2020, Q1 2021, Q2 2021 og juni 2021 på hhv. kr 27 411.

Note 3 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Styre- og møtehonorer	150 000	150 000
Sum lønnskostnader	171 150	171 150

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Revisjonshonorar**

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	8 429
Sum revisjonshonorar	0	8 429

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Honorar for 2022 blir fakturert i 2023.

Note 5 Andre honorar

	2022	2021
Juridisk honorar (BDA)	137 800	71 261
Teknisk honorar	47 069	0
Sum andre honorar	184 869	71 261

Note 6 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	99 599	94 973
Feieavgift	12 825	12 825
Refundert kommunale avgifter fra tidligere år	-6 953	0
Renovasjonsavgift	213 374	211 261
Vannavgift	113 585	113 319
Sum kommunal avgifter	432 429	432 377

Note 7 Andre driftskostnader eiendom

	2022	2021
Annet renhold	19 951	18 753
Containerleie/tømming	2 300	0
Driftsmateriell	1 030	722
Kabel-tv/internett	259 639	236 880
Matteleie	19 656	19 656
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	8 386	37 311
Snøbrøyting og strøing	11 139	0
Tilleggstjenester vaktmester	23 324	0
Trappevask/renhold	151 650	144 030
Vaktmestertjeneste, fast	343 488	332 684
Verktøy og redskaper	2 098	0
Sum andre driftskostnader eiendom	842 661	790 036

Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Andre kontingenter	1 200	1 200
Datakommunikasjon	1 188	1 401
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	7 008	6 769
IT kostnader	10 204	9 551
Kontingent HL	2 650	2 050
Porto	561	264
Trykksaker, kopiering	2 170	0
Sum driftskostnader administrasjon	24 980	21 235

Dokumentet er elektronisk signert



Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	0	9 850
Annet rep. og vedlikehold	17 945	24 082
Blikkenslagerarbeid	36 725	0
Brannvernustyr	9 011	17 496
Elektrikerarbeid	42 008	57 723
Garasjeport/inngangsdører	45 260	37 604
Gartnerarbeid - grøntanlegg	29 025	56 250
Heiser rep/utrykk og vedl.	84 191	133 060
Porttelefon	20 111	12 962
Rørleggerarbeid	12 340	14 864
Takarbeid	33 770	0
Vedlikehold og rep. bygning	31 735	144 474
Ventilasjonsanlegg	0	28 256
Sum reparasjoner og vedlikehold	362 122	536 620

Note 10 Andre kostnader

	2022	2021
Bank og kortgebyr	7 609	7 086
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	5 165
Møtekostnad for styret	0	10 100
Øre-/kroneavrunding	-1	0
Sum andre kostnader	7 608	22 351

Note 11 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd	28 071	2 031
Renter kundefordringer	422	0
Sum finansinntekter	28 493	2 031

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-197 094	-251 532
Kunderestanse	208 379	261 922
Kundefordringer	11 285	10 390
Andre periodiseringer	6 041	5 753
Periodisering forsikring	37 667	35 886
Periodisering kabel TV	294 617	245 239
Andre kortsiktige fordringer	338 325	286 879
Sum kortsiktige fordringer	349 610	297 269

Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bank Nordea 20858	1 856 115	1 621 149
BN Bank 93797	303 888	301 693
Sum kontanter og bankinnskudd	2 160 003	1 922 842

Dokumentet er elektronisk signert



Note 14 Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital	1 885 552	1 885 552
Sum egenkapital 01.01	1 885 552	1 885 552
Årets resultat	332 226	0
Sum egenkapital 31.12	2 217 778	1 885 552

Note 15 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	49 297	53 166
Purregebyr HBEF	0	-140
Sum annen kortsiktig gjeld	49 297	53 026

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør... Årsoppgjør...

Name Date
Rygh, Per 2023-04-16

Identification

 bankID™ Rygh, Per

Name Date
Iversen, Randi Elisabeth Gard 2023-04-17

Identification

 bankID™ Iversen, Randi Elisabeth Gard

Name Date
Westermoen, Kristin Moestue 2023-04-16

Identification

 bankID™ Westermoen, Kristin Moestue

Name Date
Ertnes, Jørgen 2023-04-20

Identification

 bankID™ Ertnes, Jørgen

Name Date
Linde,Liv Eldrup 2023-04-17

Identification

 bankID™ Linde,Liv Eldrup



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gråkammen Terrasse Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UBYQH-3HDC-4XB3H-DELMW-1YUEB-MATLS



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 04:56:18 UTC



Penneo Dokumentnøkket: U8YQH-3HDCC-4XB3H-DELMW-1YUEB-MATLS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SAK 7: FORSLAG TIL ENDRING AV REGLENE OM RESEKSJONERING AV IKKE UTBYGDE LOFT

Gråkammen terrasse boligsameie 0779 Oslo

Att.: Per Rygh, Styrets leder

Gråkammen, 12. april 2023.

Sak til årsmøtet i Gråkammen terrasse boligsameie, 4. mai 2023

På vegne av sameierne listet under, ber vi med dette om at følgende sak tas til avstemning ved årsmøtet:

Sak: «Seksjonseiere av boliger i den øverste etasje i sameiets seks bygg får frist til 31. mai 2025 med å sende søknad om reseksjonering til styret».

Bakgrunn De undertegnende forslagstillere/eierrepresentanter ber om mer tid til å avklare forhold og konsekvenser knyttet til reseksjonering av ikke-utbygde loftsarealer, herunder f.eks. konsekvenser mht. økonomi, skatt og teknisk integritet, samt beregningsmåte for ny fordeling av fellesutgifter, avklaring av forsikringsmessige ansvar, prosedyre for fastsetting av nominell verdi for loftsarealene m.m.

Da disse emnene er så vidt omfattende at de ikke vil kunne beskrives og besvares på tilfredsstillende måte innen årsmøtet, ber vi om ett års forlengelse på fristen vedtatt 25. april 2022.

Vi ser frem til styrets bekreftelse.

Med vennlig hilsen

Angelika Kruse-Jensen (Sign.) Gråkamveien 8 A

Tore og Ingrid Jyssum (Sign.) Gråkamveien 8 B Erik Hjort (Sign.) Gråkamveien 10 C

Per Steffensen (Sign.) Gråkamveien 10 D Juha Silvola (Sign.) Gråkamveien 10 E

Gerd Berit Lavik (Sign.) Gråkamveien 10 F



SAK 8: UTBEDRING AV HUSENES VENTILASJONSSYSTEM – FORSLAG FRA STYRET

GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

STYRETS ARBEIDE MED VENTILASJONSSAKEN

Sameiets årsmøte behandlet i mai 2022 et spørsmål om fornyelse/forsterking av ventilasjonsløsningen i sameiets bygninger. Det ble fattet følgende vedtak:

Forslaget er ikke modent for årsmøtebehandling på dette tidspunkt. Styret bes om å utrede og fremme forslag til løsning på til et ekstraordinært årsmøte i løpet av 2022.

Styret har siden dette arbeidet med saken på flere måter. Dette notatet gir en oversikt over arbeidet og de anbefalinger vi har besluttet å fremlegge.

SAKENS BAKGRUNN

Saken ble tatt opp til behandling på fjorårets møte etter ønske fra Adolfsen i 10C. Styret hadde opprinnelig den innstilling at saken slik den forelå våren 2022 ikke var egnet til årsmøtebehandling. Adolfsen ønsket likevel saken drøftet.

Bakgrunnen var at Adolfsen opplevde betydelige inneklimatemessige problemer i sin nylig kjøpte og ferdig oppussede leilighet. Han mente problemet var av en slik karakter og alvor at hele sameiets ventilasjonsløsning burde gjennomgås og forbedres. Diskusjonen i årsmøtet viste at også andre seksjonseiere var misfornøyd med luftkvaliteten i sine leiligheter og ønsket en forbedring.

Adolfsens forslag ble stemt over og gitt tilslutning fra et flertall blant de fremmøtte, dog med en noe modifisert tekst.

UTSETTELSE AV BEHANDLING

Kort tid etter møtet foretok styret besiktigelse i Adolfsens leilighet, med sikte på å hjelpe dem med å finne en løsning. Det viste seg da raskt at firmaet som hadde pusset opp leiligheten hadde gjort en rekke feil som påvirket inneklimate negativt. Blant annet var Villaventanlegget erstattet med et anlegg med dårligere kapasitet og dertil feilkoblet, slik at våtrommene ikke hadde avtrekk, men tilluft. Anlegget er nå utbedret og fungerer godt.

Til tross for at årsmøtets vedtak kunne hevdes å være fattet på feilaktig grunnlag, valgte styret å arbeide videre med saken. Vi fant imidlertid at problemstillingen var såvidt omfattende og vanskelig, at vi trengte mer tid enn hva årsmøtevedtaket la opp til. I utsendt Sameienytt i oktober 2022 ba vi derfor om at saken ble utsatt til Årsmøtet 2023, dersom ingen motsatte seg dette. Vi mottok ingen innvendinger.

GENERELT OM BOLIGVENTILASJON



I 1988 var det relativt få nybygg som hadde balansert ventilasjon. Det vanlige på den tiden var felles avtrekk (fraluft) og ventiler i veggen. Varmen fra leiligheten / bygget ble blåst ut i det fri (fraluft). Dette var og er en dyr energiløsning som mange fortsatt sliter med.

I GTB ble det opprinnelig montert VillaVent kjøkkenventilatorer med balansert ventilasjon. Det betyr at luften som trekkes ut av leiligheten (fraluft) går gjennom en varmeveksler som varmer opp luften som kommer inn i leiligheten (tilluft). Disse gamle anleggene har en s.k. platevarmeveksler som gir en energigevinst på ca. 60 %.

Det betyr at strømutgiftene til oppvarming reduseres med 60 %. Enkelte som tror de skal spare strøm skruer av kjøkkenviften. Det er lite fornuftig. Fyringsutgiftene går drastisk opp.

Ved oppussing og endring av felles ventilasjonsanlegg er det lover, regler (Norsk Standard) og sameiets regler som regulerer hva som er tillatt. Det viktigste er:

Det er ikke lov å fjerne eller endre kapasiteten når en leilighet pusses opp og/eller det monteres et nytt anlegg i leiligheten. Hos oss i GTB er alle de originale kjøkkenviftene på 250 m³/t (det betyr at luftmengden er og skal være på 250 kubikkmeter luft pr. time. Større anlegg er lov, men skal innreguleres til 250 m³/t etter montering.)

Alle rom skal ha "intern" lufting. Det betyr tilluft og fraluft. (luft inn og luft ut).

Ved ombygging av kjøkken, bad, vaskerom er det eiers ansvar å sørge for dette.

Entreprenører, rørleggere, kjøkkenleverandører, arkitekter og innredningsfirmaer m.fl. mangler ofte kunnskap om regelverket. I tillegg retter firmaene seg stort sett ukritisk etter kundens ønsker. De fleste kan ikke kan nok om ventilasjon, men har gjerne meninger.

I flere av sameiets leiligheter er ventilasjonen fjernet, og det er montert avtrekkslette med kullfilter. Dette ødelegger ventilasjonen i leiligheten og for de andre som er koblet opp til felles luftkanaler. Det gjelder både luftmengder og eventuelt støy.

I dag monteres det også koketopp med innebygget avtrekk. Dette har ingenting med ventilasjon å gjøre. Slike koketopper må for øvrig monteres i.h.t. leverandørens instruks. Eier av leiligheten har ansvaret. Styret har mottatt en klage fra en seksjonseier pga. fuktskade i et nytt kjøkken der det ble montert koketopp med internt avtrekk. Klagen ble avvist. Det er heller ikke en forsikrings sak.

Alle nye ventilasjonsanlegg i dag har balansert og lovpålagt ventilasjon med roterende varmeveksler. Det er et lovbestemt krav om at varmegjenvinningen skal være på minimum 80%. Det betyr at strømmen (energi behovet) som brukes til oppvarming gjenvinnes med 80%.

Våre originale ventilasjonsanlegg har gått ut på dato, men fortsatt er det omslag 15 VillaVent aggregater som er i drift. To av disse er rehabilitert. Alle ventilasjonsaggregater trenger vedlikehold, uansett alder. Det er montert filter som renser og beskytter aggregatet mot støv og andre forurensninger. De fleste kan skifte disse selv. Alternativt kan man gjøre en serviceavtale med et kvalifisert firma.

EKSPERTUTREDNING

Styrets første tiltak var å bestille en ekspertutredning fra SelvaagProsjekt, et firma vi antok hadde den optimale kompetanse på området, basert på sine tallrike gode referanser fra tilsvarende bebyggelse. Utredningens innhold og konklusjon var dessverre skuffende. De drøftet ulike ventilasjonsprinsipper helt generelt, uten å relatere seg til våre bygninger spesifikt. Deres avsluttende anbefaling var å installere såkalte «romventilatorer», passert i yttervegg uten bruk av kanaler. Dette er et individuelt system, som kan installeres og bekostes av hver enkelt seksjonseier etter ønske og behov. Etter nærmere vurdering fra styrets side, spurte vi om hvorledes et slikt system kunne samvirke med Villaventsystemet. Svaret var både forbausende og nedslående: Det kunne ikke



kombineres med fortsatt bruk av Villaventanlegget. Et så vesentlig poeng hadde SelvaagProsjekt ikke drøftet i sin utredning.

Styret mistet tiltroen til SelvaagProsjekt og ba om at regningen for arbeidet (ca. kr 30.000) ble betydelig redusert, da nytteverdien av utredningen var svært beskjeden. Dette ble avslått og vi valgte å betale regningen.

BESØK PÅ VVS-MESSEN

To av styrets medlemmer besøkte høstens store VVS-messe på Lillestrøm og fikk anledning til å drøfte våre ventilasjonsproblematikk med dyktige fagfolk. Vi ble gitt i råd å arbeide videre med en løsning som baseres på å installere trykkstyrte vifter ved utløpet av dagens avtrekkskanaler på taket, 2 vifter for hvert bygg, totalt 12. Slike vifter vil gi et basisavtrekk som supplerer de individuelle Villaventanleggene (eller andre), men erstatter dem ikke.

Fagfolk vi snakket med bekreftet at det system SelvaagProsjekt hadde anbefalt hadde tekniske betenkeligheter og at det ikke var egnet i vår situasjon.

SPØRREUNDERSØKELSE

Styret fant det viktig å få frem mer presis informasjon om ventilasjonsanleggenes status og beboernes erfaringer enn det som fremkom i årsmøtet. Vi avholdt derfor en spørreundersøkelse i oktober, der beboerne ble bedt om å redegjøre for hvilket anlegg de idag hadde; det opprinnelige fra 1988 eller ulike andre oppdateringer. De ble også spurt om de vedlikeholdt anlegget sitt i henhold til det som er anbefalt.

Vi mottok 50 svar. Da vi nå har 61 seksjonseiere (til opprinnelig 66 leiligheter) er dette en meget god svarprosent og må betraktes som representativt for sameiet som helhet, til tross for at enkelte av svarene er preget av noe usikkerhet.

De viktigste funnene er at svært mange har skiftet ut det opprinnelige anlegget eller har planer om å gjøre det. Kun 16 av respondentene har fortsatt det opprinnelige anlegget fra byggeåret 1988. Det viste seg også at flere hadde bygget om kjøkkenet slik at ventilasjonen i leiligheten som helhet var utilsiktet svekket eller helt fraværende. Dette styrket styrets inntrykk av at mange fortsatt ikke forstår hvorledes Villaventanlegget fungerer og hvorledes det skal betjenes. Det er grunn til å tro at dette forhold var sterkt medvirkende til at vedtaket i årsmøtet fikk relativt stor oppslutning.

Styret har også erfart at flere av de «kjøkkenfornyere»-firmaer som har vært engasjert individuelt, heller ikke har særlig god innsikt. Vi har avdekket et par tilfeller der man ved ombygging til «kjøkkenøy» har kuttet hele Villaventanlegget og basert seg kun på kokeplateavtrekk gjennom benkeskap. Da har leiligheten i realiteten ingen eller sterkt redusert ventilasjon.

Det er også viktig å konstatere at flere respondenter uttrykte tilfredshet med anlegget slik det fungerer idag, og ønsket ikke at det skulle brukes vesentlige ressurser på nye løsninger.

Dette sammenfaller forøvrig godt med den spørreundersøkelse styret avholdt i 2021, der beboerne ble bedt om å si sin mening om en lang rekke forhold knyttet til leilighetene og bebyggelsen/området som helhet. Det var svært få som ved den anledning uttrykte kritikk av ventilasjonsløsningen.

INSTALLERING AV TRYKKSTYRT VENTILASJON

Styret har innhentet en vurdering med uforpliktende prisanslag fra den anerkjente ventilasjonsentreprenøren Gunnar Karlsen AS. De skisserer hele 7 alternative løsninger (hvorav 1 er en serviceavtale) for de problemer vi har presentert.



De ulike alternativer for trykkstyrt ventilasjon innebærer alle en overkommelig installasjonskostnad på fra ca. 0,3 til 1 million kroner, men GK mener at ingen av disse løsninger vil gi et fullgodt svar på de problemer vi har anført. En fullverdig løsning vil koste langt mer, og vil i tillegg medføre flere lite ønskelige konsekvenser. Blant annet vil vi måtte fjerne de eksisterende Villavantanleggene (også de som er nyinstallert), og en god del bygningsmessige inngrep blir nødvendig.

Som et realistisk alternativ peker firmaet på at inngåelse av en årlig vedlikeholdsservice-avtale for sameiet som helhet, kan være fornuftig. En slik avtale vil koste ca. 50.000 kr. årlig. I tillegg kommer kostnadene til nye filtre, som det er naturlig at bekostes av den enkelte.

STYRETS OPPSUMMERING

- Misnøyen med dagens system er langt fra så utbredt som man kunne få inntrykk av i fjorårets årsmøte
- I svært mange leiligheter er ventilasjonssystemet skiftet ut til mer moderne anlegg som fungerer utmerket
- Mange seksjonseiere har planer om å modernisere sitt kjøkken i nær fremtid og i den forbindelse også installere nytt ventilasjonsanlegg
- Det er gjennom årene utført flere ombygginger og nyinstallasjoner som ikke er tilpasset Villavantanleggets virkemåte. Dette kan ha fått negative konsekvenser for naboleilighetene i form av tilbakeslag og generende lukt. Dette må rettes opp.
- Det viser seg at mange beboere enten ikke har kunnskap om riktig betjening av Villavantanlegget eller de har unnlatt å følge de anbefalte frekvenser for bytte av filterposer eller annet vedlikehold.
- Firmaet Ventifix AS som i løpet av 2022 har gjennomført større eller mindre tiltak i nær 20 av sameiets leiligheter, foreslår å gjøre en systematisk gjennomgang der samtlige resterende anleggene blir kontrollert og råd og veiledning gitt. En tilsvarende anbefaling er gitt av firmaet GK AS.

STYRETS KONKLUSJON OG ANBEFALING OVERFOR ÅRSMØTET 2023

Med utgangspunkt i de undersøkelser og vurderinger styret har gjort i denne saken, er vårt forslag overfor Årsmøtet at vi på nåværende tidspunkt ikke setter i verk noen tiltak for å endre eller forsterke ventilasjonssystemet gjennom kollektive tiltak utover den enkelte leilighet. Vår begrunnelse er som følger:

- Det enkleste tiltaket, nemlig å installere et supplerende system i form av trykkstyrte vifter er en løsning som ikke gir en fullgod virkning. Det er også en løsning som vil innebære flere uønskede konsekvenser.
- En fullgod løsning er svært kostbart og vil innebære utskifting av anleggene i samtlige leiligheter, både gamle og nye. Vi har ikke fått prisutredet dette, men det dreier seg sannsynligvis om flere millioner kroner.
- Styret finner det ikke fornuftig å prioritere et slikt omfattende og kostbart tiltak, sett i forhold til en rekke andre vedlikeholdstiltak sameiet står overfor.

Styret har tro på at en faglig inspeksjon av leiligheter med gamle anlegg, en innskjerpet veiledning/instruks om korrekt bruk og vedlikehold og en fortsatt individuelt besluttet utskifting av gamle anlegg til fordel for nye, moderne anlegg vil løse de aller fleste av de problemer vi har erfart.



Styret er innstilt på å organisere en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i de seksjoner som ønsker dette.

Per Rygh
styreleder GTB
18. april 2023



NAVNESEDDEL TIL BRUK VED SAMEIERMØTET

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./leil.nr.:

På sameiermøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i

sameiet

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet den/..... – 20..., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift