



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 873 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 178 930 | 2 895 097 |
| Sum inntekter | | 3 178 930 | 2 895 097 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 94 703 | 95 787 |
| Annen driftskostnad | | 2 641 744 | 2 645 703 |
| Sum kostnader | | 2 736 447 | 2 741 490 |
| Driftsresultat | | 442 483 | 153 607 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 42 239 | 39 613 |
| Sum finansinntekter | | 42 239 | 39 613 |
| Annen finanskostnad | | | 27 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 27 |
| Netto finans | | 42 239 | 39 586 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 484 722 | 193 193 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 484 722 | 193 193 |
| Årsresultat | | 484 722 | 193 193 |
| Totalresultat | | 484 722 | 193 193 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 484 722 | 193 193 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 484 722 | 193 193 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 250 000 | 250 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 250 000 | 250 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 250 000 | 250 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | |
| Andre fordringer | | 358 175 | 304 400 |
| Sum fordringer | | 358 210 | 304 400 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 185 783 | 703 389 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 185 783 | 703 389 |
| Sum omløpsmidler | | 1 543 993 | 1 007 790 |
| SUM EIENDELER | | 1 793 993 | 1 257 790 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 553 373 | 1 068 651 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 553 373 | 1 068 651 |
| Sum egenkapital | | 1 553 373 | 1 068 651 |
| 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 | | 164 041 | 137 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 76 579 | 52 020 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 240 620 | 189 139 |
| Sum gjeld | | 240 620 | 189 139 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 793 993 | 1 257 790 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256730

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 873 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 178 930 | 2 895 097 |
| Sum inntekter | | 3 178 930 | 2 895 097 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 94 703 | 95 787 |
| Annen driftskostnad | | 2 641 744 | 2 645 703 |
| Sum kostnader | | 2 736 447 | 2 741 490 |
| Driftsresultat | | 442 483 | 153 607 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 42 239 | 39 613 |
| Sum finansinntekter | | 42 239 | 39 613 |
| Annen finanskostnad | | | 27 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 27 |
| Netto finans | | 42 239 | 39 586 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 484 722 | 193 193 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 484 722 | 193 193 |
| Årsresultat | | 484 722 | 193 193 |
| Totalresultat | | 484 722 | 193 193 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 484 722 | 193 193 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 484 722 | 193 193 |



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 250 000 | 250 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 250 000 | 250 000 |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|---------|
| Sum anleggsmidler | | 250 000 | 250 000 |
|-------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|--------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|------------------|--|---------|---------|
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | |
| Andre fordringer | | 358 175 | 304 400 |
| Sum fordringer | | 358 210 | 304 400 |

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|-----------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 185 783 | 703 389 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 185 783 | 703 389 |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 1 543 993 | 1 007 790 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------|--|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER | | 1 793 993 | 1 257 790 |
|---------------|--|-----------|-----------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 1 553 373 | 1 068 651 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 553 373 | 1 068 651 |
| Sum egenkapital | 1 553 373 | 1 068 651 |
| 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 | 164 041 | 137 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | 76 579 | 52 020 |
| Sum kortsiktig gjeld | 240 620 | 189 139 |
| Sum gjeld | 240 620 | 189 139 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 793 993 | 1 257 790 |



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Grefsenseteren Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 11. april 2022

Selskapsnummer: 1209





Velkommen til årsmøte i Grefseneteren Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 18:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1209>

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Sameiestua Grefsen Terrassehus kl 18:00 07.april i Grefsenkollveien 12. Digital avstemning . Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjonsmøte med avstemning på Vibbo

Vi avholder et hybridmøte hvor saker kan diskuteres i fysisk møte 7. april Kl 18:00 i Sameiestua Grefsen Terrassehus. Grefsenkollveien 12. Inngang C/D (på baksiden av bygget). Avstemning på Vibbo 8. april - åpent i 3 dager for avstemning.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Korrigering av husordensregler



7. Endring av vedtekter – fasade
8. Dugnadsarbeid og fellesutgifter
9. Elektronisk løsning av gjesteparkering
10. Ny oppmåling av garasjeplasser
11. Endringer i retningslinjer for valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Grefseneteren Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Guni Haukland velges som møteleder i informasjonsmøte og digitalt møte

Forslag til vedtak

Guni Haukland er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jan Torbjørn Tangen velges som protokollvitne

Forslag til vedtak

Jan Torbjørn Tangen velges som protokollvitne



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 484 722,- overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1209 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000,-

Valgkomiteen skal etter retningslinjer for valgkomite i Grefsenseteren Boligsameie, vedtatt på årsmøtet 03.05.2021, legge frem forslag til honorar til styret for årsmøtet. Valgkomiteen ønsker å kommentere at valgkomiteen primært i vårt brev til styret av 1. mars 2022 hadde ønsket å heve honoraret betydelig mer, men da med forslag til årsmøtet om visse føringer for styret.

Ved en honorarøkning av betydning mener valgkomiteen at det er rimelig at det settes forslag til betingelser til styret som må vedtas av årsmøtet. Dette ble imidlertid avvist av styret, som mener at et slikt forslag må komme fra en enkeltsameier. Dermed ble dessverre fristen overskredet for muligheten til å sende inn et slikt forslag (1. mars 2022).

Valgkomiteen ber om at hele denne teksten tas med i innkallingen til årsmøtet.

Styrets innstilling



Valgkomiteen har bedt om at vedlagt brev legges frem for årsmøtet. Dette har styret valgt å innfri. Valgkomiteen er informert om at dette vil kreve en redegjørelse i saken fra styret til årsmøtet.

Styret er et lovlig valgt organ som utfører sine oppgaver iht. lov og vedtekter på vegne av alle sameierne etter valgt i årsmøtet. Styret redegjør derfor for årsmøtet:

Valgkomiteen orienterte styret skriftlig den 01.03 at de ønsket å løfte styrets honorar til 100 000kr med begrunnelse i at honoraret lå langt under andre styrehonorarer i andre sameier. Samtidig ble det lagt til flere betingelser for styrets arbeid. Følgende betingelser ble løftet:

- Datoer for styremøter for året offentliggjøres på Vibbo
- I forkant av hvert styremøte, kan eiere foreslå saker som de ønsker skal diskuteres. Dette skal leveres i rimelig tid før møtet
- Styremøtene protokollføres, og vedtakene offentliggjøres sammen med begrunnelser for vedtakene, og eventuelle dissenser.
- Dersom vedtakene over ikke gjennomføres, reduseres honoraret for 2022 til 85 000 kroner.

Styret ved styreleder redegjorde så ovenfor valgkomiteen hvordan styrets arbeid er regulert og hvorfor styret derfor ikke har anledning til å innfri alle disse forutsetningene:

Å orientere om datoer for styremøte mener jeg er et konstruktivt forslag, og ønsker at vi legger dette inn som endel av malen for årsberetning og styrets arbeid fra og med neste år. En slik oversikt er følgelig ikke uttømmende, da det foregår mye arbeid i styret utover de styremøtene både som et resultat av vedtak i møtet og som resultat av daglig drift av sameiet.

Når det gjelder at beboere kan melde inn saker til styret, så gjøres dette allerede i dag. Vi mottar flere saker fra beboere som tas videre til styremøtet. Dette kan være alt fra klagesaker til forsikringssaker, eller avklaringer på ulike forhold som påvirker den enkelte beboer. Det kan også være forslag til ulike løsninger på behov en beboer dokumenterer, eller søknader om ulike slag som trengs behandling.

Alle våre styremøter protokollføres og arkiveres i styrets nettportal «styrerommet». Dette gjør vi fordi det er krav til protokoll ved møtene og fordi det for ettertiden med nytt styret er viktig å kunne gå bakover i arkivet og se til når saker er blitt behandlet osv. Vi har også et eget dokumentarkiv her som innehar viktige dokumenter for sameiet og arbeidsdokumenter for vedlikehold og pågående prosjekter.

Vedtakene fra styremøtene kan ikke offentliggjøres. Dette er regulert gjennom GDPR og det faktum at vi som styremedlemmer i et sameie innehar taushetsplikt i alle saker som behandles i styremøte. Styremøtet er flertallsdrevet, og vedtak gjøres på bakgrunn



av dette og iht. lovens Eierseksjonslovens bestemmelser § 54. Det vil si at det enten er godkjent eller ikke godkjent opp mot hvor styrets flertall ligger, slik at dissenser blir protokollført. I tillegg kan man kreve protokolltilførsel i styremøter hvis man ønsker frem å få frem sin uenighet i de enkelt beslutninger.

Styret ved styreleder ba valgkomiteen kommer tilbake med forslag til honorar til styret etter mandatet gitt av årsmøtet og klargjorde mandatet. Valgkomiteen er valgt av årsmøtet med et mandat om å finne kandidater til ledige styreverv og til å foreslå honorar til sittende styret. Valgkomiteen har ingen mandater utover dette.

Styret ved styreleder og sameiets forretningsfører har etter dette ved gjentatte ganger informert valgkomiteen at de ikke har mandat til å instruere styret ved å tillegge betingelser for styrets arbeid ved forslag om honorar til styret. Valgkomiteen har valgt å ikke forholde seg til dette.

Til formalia rundt enkeltsameieres forslagsrett til årsmøtet informerer styret om at invitasjon til årsmøtet og enkelttsameires forslagsrett til årsmøtet er regulert i vedtektene og § 9-2(1). Alle enkeltsameiere ble den 21.januar informert om at det er satt dato for årsmøtet og at enkeltsameiere kan foreslå saker gjennom Vibbo, som er plattformen forslagene skal meldes inn i. Frist for å sende inn forslag var den 1. mars. Sameierne har da hatt god tid til å komme med forslag, og flere forslag har kommet inn.

Slik styret ser det bør verken valgkomiteens mandat eller enkeltsameieres frist og fremgangsmåte for å fremme forslag til årsmøtet være ukjent for valgkomiteen. Styret kan bekrefte å ikke ha mottatt sak til årsmøtet knyttet til styrets arbeid.

Styret orienterer årsmøtet om at styret arbeider og rapporterer til årsmøtet, og at det er årsmøtet som er sameiets høyeste organ. Om årsmøtet ønsker at forslag til honorar fra valgkomiteen støttes, må det stemmes for vedtaket. Om årsmøtet ønsker å komme med andre forslag til honorar, må dette gjøres kjent i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.-

Vedlegg

2. Forslag til honorar Grefsenseteren Boligsameie 2021-22 (2) (002).pdf



Sak 6

Korrigering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har identifisert behovet for å språkvaske og oppdatere sameiets husordensregler til dagens standard. Vedlagt følger forslag fra styret til nye husordensregler.

Styrets innstilling

Vedlagte husordensregler godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler godkjennes

Vedlegg

3. Forslag til nye Husordensregler GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE (2).pdf

Sak 7

Endring av vedtekter – fasade

Forslag fremmet av:

Arshad Mubarak Ali

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslaget er en teknisk endring av vedtektene som gjelder fasade §3.1 (14) B. Per i dag er det ingen mulighet for å foreslå endringer slik vedtektens ordlyd er: "Bygningsmessige arbeider som medfører vesentlige endringer i eksteriør i boliganlegget som for eksempel balkonger, tillates ikke". Det kan være mange grunner til at endringer blir nødvendige, ettersom tidene endrer seg og behovene deretter, og da må vedtektene kunne åpne opp for at nye muligheter diskuteres og eventuelt vedtas.

Styrets innstilling

Styret vurderer at forslaget som er fremmet er en generell oppmykning av vedtekten knyttet til etablering av terrasser i sameiet.

Styret viser til forslag knyttet til vedtektsendring av § 3.1(14) B. Vedtektsendringen omhandler endring fra "tillates ikke" til "årsmøtets flertall" på vesentlige endringer i eksteriøret i boliganlegget.



Styret viser til eierseksjonsloven §49 og til at det er loven som bestemmer hvilket flertall som kreves for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

Hvis årsmøtet stiller seg positive til dette forslaget vil derfor "årsmøtets flertall" bli endret til "årsmøtets to tredjedels flertall" med henvising til lovverk.

Forslag til vedtak

§3.1 (14) B. Vesentlige arbeider endres til:

"Bygningsmessige arbeider som medfører vesentlige endringer i eksteriør i boliganlegget som for eksempel balkonger, krever årsmøtets flertall".

Sak 8

Dugnadsarbeid og fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Arshad Mubarak Ali

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesutgiftene i sameiet har økt en del med årene, og det har helt sikkert naturlige forklaringer med utskifting av vinduer, maling av gangene i mer friske farger, vedlikeholdsarbeid og andre løpende utgifter. Samtidig er det visse ting som kanskje kan kuttes på, som f.eks gressklipping, snømåking og lignende, ved å arrangere dugnader eller finne en måte å fordele arbeidet på. Det er ikke sikkert det er mulig eller at det er interesse for det, men det kan være verdt å utrede muligheten for det. Utgifter gjør noe med hvor attraktivt det er å bo et sted, og målet bør være å redusere heller enn å automatisk øke disse.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og vil orientere om at styret allerede har igangsatt sparetiltak knyttet til strøm i fellesarealer og utskifting av vinduer. Dette er langsiktige tiltak, men gode tiltak. Styret ønsker å ta årsmøtets oppfordring på å fortsette dette arbeidet.

Forslag til vedtak

- Årsmøtet ber styret undersøke hvilke besparelser som kan gjøres ved at enkelte tjenester som i dag er innleid utføres av beboerne.



Sak 9

Elektronisk løsning av gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Arshad Mubarak Ali

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjesteparkeringen i sameiet er veldig kronglete ved at gjester trenger et fysisk kort som de må plassere i frontruten på bilen. Det innebærer at eier må ned for å gi dette kortet fysisk til besøkende og tilsvarende når besøkende skal dra, eller at besøkende må komme opp for å hente og levere. På toppen av det hele, er det lett å miste disse kortene av ulike grunner. I 2022 så burde det være mulig å ha en elektronisk løsning for eksempel gjennom SMS eller app. Man kan sette en grense på maks to biler per sameie samtidig, med en maksgrense på 48 timer. Dette ivaretar begrensningene som gjelder per i dag med de fysiske kortene. Så kan de som ikke kan eller vil bruke en elektronisk løsning, fortsatt få gleden av å løpe opp og ned trappene for å levere og hente kort, eller få gjestene til å gjøre det.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og vurderer at det gode grunner til å se på dette. Samtidig ligger det innenfor styrets ansvar å ivareta alle seksjonseiere, og vi mener derfor det er viktig også å ivareta seksjonseiere som ikke er digitale i dag.

Styrets innstilling er derfor at vi ikke støtter forslaget slik det fremkommer i saken.

Styret ønsker å fremme et nytt forslag i saken som bevarer forslagsstiller sin intensjon samtidig som vi som styret får ivaretatt de hensyn vi er pliktet å ivareta.

Styret fremmer derfor forslag 2.



Forslag til vedtak 1

- Årsmøtet ber styret finne en elektronisk løsning for gjesteparkeringene sammen med parkeringsselskapet. Det settes en grense per sameie ved at kun to biler kan parkere ved gjesteparkeringen samtidig, for maksimalt 48 timer.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for elektronisk løsning for gjesteparkering sammen med parkeringsselskapet. Utredningen må ivareta behovet for bruk av gjesteparkering for ikke- digitale seksjonseiere.

Sak 10

Ny oppmåling av garasjeplasser

Forslag fremmet av:

Arshad Mubarak Ali

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Parkeringsplassene i sameiet varierer i størrelse, og det virker ikke som det er noen sammenheng mellom hvilken type leilighet man har og hvilken garasjeplass man får tildelt. Det hele virker tilfeldig om man ender opp med en trang garasjeplass, eller en relativt stor en. Og enkelte bruker ikke garasjeplassen til bil, men som en lagringsplass. Selvsagt skal de som disponerer/ eier antall garasjeplass(er) per i dag, få lov til å beholde antallet videre. Løsningen på det er å se på hvordan garasjeplassene kan bli mer rettferdige, og at man gjør en ny oppmerking av dem.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak utfordringen knyttet til god arealbruk i garasjeanlegget. Dette vil styret ta tak i.

Bruksrett av garasjeplass er knyttet til kjøp av eierseksjon gjort av den enkelte sameier. Slik forslaget ligger vil det kreve en endring av den enkelte eierseksjon bruksrett. Styrets vurdering er derfor at en endring av bruksretten til den enkelte seksjonseier ikke bør gjennomføres.

Hvis årsmøtet skulle vedta forslaget vil styret legge som premiss at det innhentes juridisk kompetanse som bistår styret i vurderinger knyttet til om dette er a.) juridisk mulig b.) hvordan det bør gjennomføres c.) hvordan ivareta eierinteresser og bruksretten til eierseksjonene.



Forslag til vedtak

- Årsmøtet ber styret gjennomføre en ny oppmerking av garasjeplasser basert på rettferdig fordeling av garasjearealene.

Sak 11

Endringer i retningslinjer for valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår endringer i retningslinjene til valgkomiteen:

1. Presisering av valgkomiteens mandat
2. Ivaretagelse av vara representanter i rekrutteringsarbeidet

Forslagene er markert med fet skrift og i kursiv i vedlegget.

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at dette er nødvendige endringer.

Forslag til vedtak

Vedlagte retningslinjer for valgkomiteen godkjennes.

Vedlegg

4. Retningslinjer for valgkomite i Grefsenseteren Boligsameie.pdf



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Greenberg Bergheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Holen
- Ole Torstein Ovrum

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Martin Larsen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen Grefsenseteren Boligsameie 2021-22 rev.pdf

Sak 13

Valg av valgkomite

Sittende valgkomite innstiller seg selv til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arshad Mubarak Ali
- Gaute Hagen
- Henriette Nerby



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Leder | Maria Greenberg Bergheim | Grefsenkollveien 20 F |
| Styremedlem | Åse Jerstad | Grefsenkollveien 20 E |
| Styremedlem | Ole Torstein Ovrum | Grefsenkollveien 20 A |
| Styremedlem | Bent Rodem | Grefsenkollveien 20 G |
| Varamedlem | Per Martin Larsen | Grefsenkollveien 20 C |
| Varamedlem | Ida Mari Sandhalla | Grefsenkollveien 20 C |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Arshad Mubarak Ali | Grefsenkollveien 20 F |
| Gaute Hagen | Grefsenkollveien 20 E |
| Henriette Nerby | Grefsenkollveien 20 A |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Grefseneteren Boligsameie

Sameiet består av 77 seksjoner herav 7 næringseksjoner. Grefseneteren Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975873315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Grefsenkollveien 20 A - G

Gårds- og bruksnummer:

75 2

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

Grefseneteren Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Diverse vedlikehold

Generelt vedlikehold opprettholdt. Utenom dette rapporterer styret om følgende arbeid gjennomført i 2021.





Et større arbeid knyttet til sameiets oppganger ble påstartet i 2020. I 2020 ble det gjennomført oppussing og maling av oppgangene. I 2021 har styret fulgt opp dette ved maling av inngangsdørene til boenhetene for et friskere og mer tidsriktig uttrykk.

I 2021 besluttet styret noen sparetiltak

1. Vi har avsluttet fyring med varmeovner i oppgangene
2. Vi har skiftet ut gammel og energikrevende lysarmatur og installere energigjerrige lyskilder med sensorer i oppgangene. Vi oppfordret alle til felles ansvar for å ivareta de nyoppussede og fremtidig energieffektive oppgangene.

Det var planlagt et stort prosjekt i 2022 knyttet til utskifting av vinduer. Grunnet forhøyede kostnader knyttet til materialer og frakt vurderte styret å avvente utskifting av vinduer til markedet er mer stabilisert etter pandemien. Styret gjør en ny vurdering i 2022 for 2023. Noen vinduer med utslitt mekanikk eller andre skader har vi sett oss nødt til å skifte ut. Rutinen er at Brochmann befarer og vurderer om det er nødvendig eller ikke. Han gir sine vurderinger av situasjonen til styret som vedtar utskiftingen. Det har videre vært gjennomført noe utskifting av skyvedørmekanisme. Det er mulig for beboere å skifte låsmekanisme og øvrig beslag slik at det bli lettere å åpne/lukke døra. Arbeidet kan gjerne utføres av Øyvind Brochmann som kjenner sameiet og er kjent med problemstillingen knyttet til disse dørene. Han kan nåes på 901 73 018. Arbeid og materialkostnader ca kr 7.500,- som må dekkes av den enkelte sameier. Vær oppmerksom på at disse blir skiftet ut i vindusprosjektet gjennom sameiet.

Det er i tillegg fjernet noen trær som har vært til sjenanse for beboere i samarbeid med omkringliggende sameier. Videre ble det utført en teknisk spyling av garasjeanlegget etter en vurdering av behovet for å opprettholde effekten i dreneringsasfalten i anlegget. Dette gjennomføres nå årlig.

Vi har satt i gang arbeid med fuktredusering i vaktmesterboden, og har gjort endringer for å få bedre plass til utstyr her. Her har vi også gjort et skifte av låsmekanikk. Vi har malt og vedlikeholdt blomsterkassene på fortauet vårt.

Det er også gjennomført en parkeringsregulering av fellesområdet etter mottatte klager over lang tid. Det er også byttet ut terrassebord på paviljongen etter skader knyttet til bilparkering.

Styret har inngått ny avtale med et firma som skal passe på uteområdet vårt. Hageform AS vil nå levere disse tjenestene til oss.

Det er også inngått ny avtale med Telia etter vedtak fra forrige årsmøtet og serviceavtale med Norsk teknisk installasjon for våre tekniske rør.

Vi har byttet ut en del systemlåser som har begynt å fuske i de ulike oppgangene og garasjedør.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 178 930.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 736 447,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke igangsatt ordinært vedlikehold som lå inne i budsjettet

Resultat

Årets resultat på kr 484 722,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 303 373,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 748 000,- til ordinært vedlikehold som også omfatter opparbeiding av sykkelbod.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 20 208,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenseteren Boligsameie.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnader pr. 01.01.22 og økning av el-bil lading fra kr 200 til kr 300,- grunnet høyere strømpriser og at beløpet ikke har vært økt siden 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Grefsenseteren Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenseteren Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: A1X4-DXFUF-YKB5I-8D2M8-PMWVJ-DHFZA



Building a better
working world

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

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

Bodø, 14. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: A1X4-DXFUF-YKB51-8D2M8-PMWVJ-DHFZA

**GREFSENETEREN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 173 623 | 2 877 712 | 3 172 000 | 3 332 000 |
| Ladepunkt | | 1 000 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 4 307 | 17 385 | 20 000 | 20 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 178 930 | 2 895 097 | 3 192 000 | 3 352 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 703 | -8 787 | -13 000 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -83 000 | -87 000 | -83 000 | -83 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 575 | -7 125 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -152 475 | -147 880 | -106 944 | -160 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 982 | -3 268 | -20 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -574 108 | -763 386 | -1 205 000 | -748 000 |
| Forsikringer | | -329 792 | -331 788 | -330 435 | -350 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -681 329 | -669 674 | -676 848 | -702 288 |
| Energi/fyring | | -185 718 | -53 460 | -60 000 | -150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -221 827 | -218 123 | -220 000 | -230 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -471 938 | -450 999 | -474 000 | -419 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 736 447 | -2 741 490 | -3 197 227 | -2 872 788 |
| DRIFTSRESULTAT | | 442 483 | 153 607 | -5 227 | 479 212 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 42 239 | 39 613 | 32 000 | 40 000 |
| Finanskostnader | | 0 | -27 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 42 239 | 39 586 | 32 000 | 40 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 484 722 | 193 193 | 26 773 | 519 212 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 484 722 | 193 193 | | |





GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| | Note | 2021 | 2020 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Tomt | | 250 000 | 250 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 250 000 | 250 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 39 559 | 125 |
| Kundefordringer | | 35 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 318 616 | 304 275 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 582 565 | 101 475 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 603 218 | 601 914 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 543 993 | 1 007 790 |
| SUM EIENDELER | | 1 793 993 | 1 257 790 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 553 373 | 1 068 651 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 553 373 | 1 068 651 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 76 579 | 47 963 |
| Leverandørgjeld | | 164 041 | 137 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 4 057 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 240 620 | 189 139 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 793 993 | 1 257 790 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 01.03.2022

Styret i Grefsenseteren Boligsameie

Maria Greenberg Bergheim/s/ Åse Jerstad/s/

Ole Torstein Ovrum/s/

Bent Rodem/s/



**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 109 344 |
| Strøm EI-Bil | 40 400 |
| Garasje | 20 400 |
| Bod | 5 400 |
| Fryseboks | 3 528 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 179 072 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -3 600 |
| Fryseboks | -1 849 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 173 623 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Inntektsført eldre innbetaling | 4 057 |
| Parkering | 250 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 4 307 |



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

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 703 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 703 |

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 2020/2021, og er på kr 83 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 010, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 575.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 982 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -16 982 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Visjonel AS | -216 260 |
| Malemestrene AS | -268 788 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -485 048 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -15 201 |
| Drift/vedlikehold VVS | -15 573 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 554 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -2 000 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -44 732 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -574 108 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -421 309 |
| Feieavgift | -13 466 |
| Renovasjonsavgift | -246 554 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -681 329 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------|--------|
| Container | -8 316 |
|-----------|--------|





| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer | -9 344 |
| Vaktmestertjenester | -227 733 |
| Renhold ved firmaer | -152 305 |
| Andre fremmede tjenester | -60 383 |
| Trykksaker | -3 066 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 010 |
| Porto | -1 323 |
| Bank- og kortgebyr | -3 310 |
| Velferdskostnader | -2 647 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -471 938 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 304 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 542 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 40 393 |
| SUM FINANSINTEKTER | 42 239 |





Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester ivaretar den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Snørydding og plenklipping er inkludert i tjenesten. Vaktmester Jørn Evensen telefon 99392076.

Nøkler / skilt

Leilighetsnøkler kan bestilles hos forretningsfører v/ Guni Haukland, tlf 22 86 82 58. Postkasseskilt og skilt til ringetablå kan bestilles hos vaktmester. Fjernkontroll til garasjeport bestilles også hos vaktmester.

Vibbo

Sameiets formelle kommunikasjonsplattform er Vibbo og du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Renhold

Sameiet har avtale med Erik Wennemo om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83160966. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Grefsenseteren Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

AVTALER / SERVICEKONTAKTER

| | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| BONING (årlig etter avtale) | Erik Wennemo | 924 14 413 |
| CONTAINERLEIE | Norsk Gjenvinning AS | 09700 |
| DIVERSE VEDLIKEHOLD | Øyvind Brochmann | 901 73 018 |
| DØRLÅSER | Certego Oslo | 08911 |
| DØRTELEFONANLEGG | Dormakaba Norge AS | 06866 |
| ELEKTRISK MATERIELL | Haugen EL-installasjon Tom Haugen | 90 79 31 04 |
| FORRETNINGSFØRER | OBOS Eiendomsforvaltning | 22 86 82 58 |
| GARASJEPORT | Nordport AS | 32 16 13 10 |
| KABEL-TV | Telia | 92 40 50 50 |
| MATTELEIE (8 matter hver 14.dag) | Berendsen Tekstil Service AS | 22 88 48 00 |
| PIPEVIFTER | Haugen El-installasjon Tom Haugen | 90 79 31 04 |
| RØRLEGGER | Comfort Storo AS Rørleggervakta AS | 23 40 10 40 23 12 65 50 |
| TRAPPEVASK (hver uke) | Erik Wennemo | 924 14 413 |
| VAKTMESTER | Jørn K. Evensen | 993 92 076 |
| | Hageform AS (uteanlegg) | 400 03 856 |



| | | |
|--------------------|-------------------------------|------------|
| VANNPUMPER | Svein Arild Nilsen | 90 56 1623 |
| VENTILASJONSANLEGG | Norsk Teknisk Installasjon AS | 93 62 3660 |

(årlig serviceavtale)

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---|--|
| 2021 - 2022 | Oppmaling av oppganger slutført | |
| 2020 – 2021 | Oppmaling | |
| 2019 – 2019 | Utbedret murskade i 20 C | |
| 2018 – 2018 | Rehabilitering | Utbedret verandarekke i 20 B Skiftet vinduer, i B, E og F Skiftet 1 stk. trykkforsterkerpumpe og styringsenhet Avløpsledning i 20 F er utbedret Sikringsskap el-bil lading Nye lekeapparater montert Skiftet vinduer i A/B og E/F Asfaltert gangvei Malt inngangsdører |
| 2017 – 2017 | Diverse vedlikehold | |
| 2016 | Rens av ventilasjonskanaler | |
| 2015 | Ny sosial uteplass/riving søppelskur | |
| 2014 – 2015 | Nye avfallsbrønner | |
| 2014 | Utvidelse av gjesteparkering | |
| 2012 – 2103 | Takrehabilitering | Alle tak utbedret - noe reklamasjonsarbeid gjenstår pr. juli 2013. Lekkasje rundt pipeløp. |
| 2008 – 2008 | Murskade i C og G utbedres | |
| 2008 – 2008 | Skadede vinduer skiftes | |
| 2006 – 2007 | Maling av oppgang 20 E og G | |
| 2005 – 2006 | Varmtvannstanker sjekket | Disse er i god stand og tas når flere melder om lekkasjer på tankene. |
| 2004 – 2005 | Maling av vinduer og terrasser | |





Til Styret ved 1209 Grefseneteren Boligsameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forslag til honorar til styret.

Forrige styrehonorar har vært kr. 83 000.

Valgkomitéen foreslår at honoraret for perioden som har gått siden forrige årsmøte økes til kr. 85 000.

Valgkomitéen skal etter retningslinjer for valgkomite i Grefseneteren Boligsameie, vedtatt på årsmøtet 03.05.2021, legge frem forslag til honorar til styret for årsmøtet. Valgkomitéen ønsker å kommentere at valgkomitéen primært i vårt brev til styret av 1. mars 2022 hadde ønsket å heve honoraret betydelig mer, men da med forslag til årsmøtet om visse føringer for styret.

Ved en honorarøkning av betydning mener valgkomitéen at det er rimelig at det settes forslag til betingelser til styret som må vedtas av årsmøtet. Dette ble imidlertid avvist av styret, som mener at et slikt forslag må komme fra en enkeltsameier. Dermed ble dessverre fristen overskredet for muligheten til å sende inn et slikt forslag (1. mars 2022).

Valgkomitéen ber om at hele denne teksten tas med i innkallingen til årsmøtet.

Oslo, den 11. mars 2022.

Vennlig hilsen

Valgkomiteen v/ Arshad Mubarak Ali, Gaute Hagen og Henriette Nerby (sign.)



HUSORDENSREGLER FOR GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø i sameiet.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på Boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Kjøretøy og parkering

Det vises til gjeldene skilting om parkering inne på sameiets område. Kjøretøy knyttet til aktiv serviceoppdrag, av/pålessing, flytebiler osv. kan om nødvendig hensettes for kortere tid inne på området. Det oppfordres til at egen p-plass i garasjen benyttes ved ordinær parkering. Gjester skal henvises til oppmerket p-plass forbehold gjesteparkering (ikke beboere). Husk synlig gjesteparkeringskort.

Klager på eventuell parkeringsbot må rettes til innleid parkeringsselskap.

Der det er port inn til området så skal denne holdes lukket.

Vær oppmerksom på at renovasjonsbilen må ha tilgang til avfallsdunkene ved oppgang A hele døgnet. Om det parkeres foran porten eller ved avfallsdunkene så avstår renovasjonsetaten å hente avfallet.

All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjen må skje med stor aktsomhet

Garasjeplasser skal holdes ryddige og rene. Det kun lov å oppbevare gjenstander som naturlig tilhører bilholdet. Brannfarlige gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.

Det vil normalt være hoved renhold i garasjen en gang i året, og da må gulvarealene være tømt for gjenstander. Hoved renhold varsles i god tid.

5. Avfallshåndtering

Avfall skal kildesorteres i henhold til Oslo kommune sine retningslinjer

www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning

Husholdningsavfall må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det er ikke anledning til å plassere husholdningsavfall i fellesarealer f.eks. utenfor leilighetsdøren i trappeoppgangen.



Dette av hensyn til brannvern og ikke minst hensynet til trivsel og miljø for øvrige beboere og gjester.

Avfall som ikke kan kastes i sameiets avfallsdunker må bringes til egnet sted av den enkelte beboer. I denne sammenheng vises det til returpunkt for metall og glass ved busstoppen i Akebakken. Øvrig avfall/spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon. Det er ikke anledning til å sette avfall utenfor avfallsdunkene.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av dyret skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av dyret må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes umiddelbart.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høy musikk i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboere i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller propangrill.

Støy knyttet til oppussing/vedlikehold

Med støy i denne sammenheng menes pigging, boring, banking, sliping og annen tilsvarende aktivitet som medfører høy lyd. Husk at f.eks boring i vegger og tak høres svært godt, også i nabooppgangen.

Ved behov for støyende arbeider så skal dette utføres mellom kl. 08.00 – 17.00 på hverdager og kl. 09.00 – 15.00 på lørdager.

På søndager og helligdager (hele dagen), samt påske-, pinse- og julaften etter er det ikke anledning til støyende arbeider (helligdagsfred)

Det oppfordres generelt til nabovarsel via Vibbo og/eller oppslag i oppgangen i god tid (minimum en uke), ved planlagte støyende arbeider.

10. Av hensyn til trappevask, brannhensyn og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler og sportsutstyr o.l. plasseres i bodene.



Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.



Retningslinjer for valgkomite i Grefseneteren Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 03.05.2021. Vedtatt som fungerende veiledende frem til vedtakstidspunkt av styret 25.01.2021.

Forslag til tillegg: Valgkomiteens mandat er å finne kandidater til styret i Grefseneteren boligsameiet, og foreslå honorar til sittende styret. Utover dette innehar ikke valgkomiteen andre mandater.

Valgkomiteens sammensetning

- 1) Sameiet skal ha en valgkomite som skal bestå av tre medlemmer.
- 2) Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
- 3) Valgkomiteens medlemmer velges for ett år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
- 4) Valgkomiteen skal velges av årsmøtet.
- 5) Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
- 6) Valgkomiteen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av sameiets beboere.
- 7) Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles sameiets styre.

Møter og beslutninger

- 8) Styret i sameiet plikter å sørge for at valgkomiteens arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes årsmøtet der det skal foretas valg til tillitsverv.
- 9) Styret i sameiet skal gi valgkomiteen en liste med kontaktinformasjon (navn, e post, mobiltelefon og andelsnummer) til alle andelseiere.
- 10) Valgkomiteens leder sørger for innkalling til valgkomiteens møter.
- 11) Valgkomiteen avholder det antall møter som er nødvendig.
- 12) Beslutninger treffes med alminnelig flertall. I tilfeller av stemmelikhet vil valgkomiteens leder ha dobbel stemme.
- 13) Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle valgkomitemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

Møteprotokoll

- 14) Det skal føres protokoll fra møtene.
- 15) Det skal protokolleres hvilke henvendelser valgkomiteen har gjort, og hvor mange forslag på kandidater som har innkommet til valgkomiteen.
- 16) Det skal også protokolleres om kandidater har vært innkalt til samtale med valgkomiteen.
- 17) Navn på kandidater og valgkomiteens vurderinger av disse skal ikke fremgå av protokollen.
- 18) Valgkomiteens endelige forslag på kandidater skal protokolleres.



19) Protokollen undertegnes av de fremmøtte/deltakende medlemmene.

Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteens oppgave er å innstille kandidater til de tillitsverv som skal besettes i henhold til vedtektene:

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomite for 1 år

Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre at flere oppganger i sameiet er representert, samt ivareta ønsket om en lik kjønnsmessig fordeling blant de kandidatene som foreslås. Valgkomiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene.

Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

Forslag til tillegg: Varamedlemmer skal forespørres og vurderes ved ledige styreverv.

Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villige til å påta seg tillitsverv. Valgkomiteen skal forvise seg om at kandidatene er kjent med omfanget av arbeidet i de ulike verv, og om kravet til habilitet for at beslutninger i sameiet skal tas på et saklig grunnlag og hindre at styremedlemmets egeninteresse går foran felleskapets interesser. Kravet til habilitet er viktig og skal sikre styret nødvendig tillit i sin utøvelse av drift og forvaltning av sameiet.

Valgkomiteen skal på egnet måte oppfordre sameiets andelseiere til å komme med forslag til kandidater til de ulike verv. Forslag på kandidater må være kommet fram til valgkomiteen innen den frist som valgkomiteen fastsetter.

Forslag til honorar til styret

Valgkomiteen skal legge frem forslag til honorar til styret for årsmøtene. Valgkomiteen skal konferere med styret om arbeidsmengde og innhente annen relevant informasjon fra forretningsfører om andre relevante forhold som bør legges til grunn for forslaget.

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

Valgkomiteens skal levere sin innstilling til sameiets forretningsfører innen den fristen styret har satt, og offentliggjøre sin innstilling i innkallingen til sameiets årsmøtet. Valgkomiteens forslag til honorar til styret offentliggjøres også i innkallingen.

Valg av tillitsvalgte på årsmøtet

Valgkomiteens leder og/eller annet medlem av valgkomiteen presenterer innstillingen på årsmøtet. Årsmøtet kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen (såkalt benkeforslag). Valgkomiteen må forvise seg om at den/de som fremsettes som benkeforslag er



valgbare, villige, kjent med omfanget av arbeidet og kravet til habilitet. Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

Endringer i disse retningslinjer må fremmes og godkjennes av årsmøtet.



Til Styret ved 1209 Grefsenseteren Boligsameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS

Valgkomitéens innstilling.

Det anbefales at valgkomitéens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet. Møtet avholdes 07.04.22 og frist for innsendelse av innstillingen er 18.03.22.

Avtroppende styre har bestått av

Leder Maria Greenberg Bergheim, Grefsenkollveien 20F (på valg)

Styremedlem Åse Jerstad, Grefsenkollveien 20E (ikke på valg)

Styremedlem Ole Torstein Ovrum, Grefsenkollveien 20A (på valg)

Styremedlem Bent Rodem, Grefsenkollveien 20G (på valg)

Varamedlem Per Martin Larsen, Grefsenkollveien 20C (på valg)

Varamedlem Ida Mari Sandhalla, Grefsenkollveien 20C (ikke på valg)

Forslag til nytt styre (medlemmer på valg):

- A) Valg av leder for 2 år:
Maria Greenberg Bergheim, Grefsenkollveien 20F
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:
Ole Torstein Ovrum, Grefsenkollveien 20A
Emil Holen, Grefsenkollveien 20A
- C) Valg av 1 varastyremedlem for 2 år:
Per Martin Larsen, Grefsenkollveien 20C
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomite for 1 år:
Arshad Mubarak Ali, Grefsenkollveien 20F
Gaute Hagen, Grefsenkollveien 20E
Henriette Nerby, Grefsenkollveien 20A

Oslo, den 11. mars 2022.

Vennlig hilsen Valgkomitéen

v/ Arshad Mubarak Ali, Gaute Hagen og Henriette Nerby (sign.)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 7.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.22

Selskapsnummer: 1209 **Selskapsnavn:** Grefsenseteren Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Guni Haukland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Jan Torbjørn Tangen velges som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 484 722,- overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 85 000.-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 6 Korrigeringsregler av husordensregler

Vedlagte husordensregler godkjennes

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtekter – fasade

§3.1 (14) B. Vesentlige arbeider endres til:

"Bygningsmessige arbeider som medfører vesentlige endringer i eksteriør i boliganlegget som for eksempel balkonger, krever årsmøtets flertall".

For

Mot

Sak 8 Dugnadsarbeid og fellesutgifter

• Årsmøtet ber styret undersøke hvilke besparelser som kan gjøres ved at enkelte tjenester som i dag er innleid utføres av beboerne.

For

Mot

Sak 9 Elektronisk løsning av gjesteparkering

Hvilket forslag stemmer du for?

• Årsmøtet ber styret finne en elektronisk løsning for gjesteparkeringene sammen med parkeringsselskapet. Det settes en grense per sameie ved at kun to biler kan parkere ved gjesteparkeringen samtidig, for maksimalt 48 timer.

Årsmøtet ber styret utrede muligheten for elektronisk løsning for gjesteparkering sammen med parkeringsselskapet. Utredningen må ivareta behovet for bruk av gjesteparkering for ikke- digitale seksjonseiere.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 10 Ny oppmåling av garasjeplasser

- Årsmøtet ber styret gjennomføre en ny oppmerking av garasjeplasser basert på rettferdig fordeling av garasjearealene.

For

Mot

Sak 11 Endringer i retningslinjer for valgkomiteen

Vedlagte retningslinjer for valgkomiteen godkjennes.

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Maria Greenberg Bergheim

Styremedlem (2 skal velges)

Emil Holen

Ole Torstein Ovrum

Varamedlem (1 skal velges)

Per Martin Larsen

Sak 13 Valg av valgkomite

Valgkomite (3 skal velges)

Arshad Mubarak Ali

Gaute Hagen

Henriette Nerby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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