



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 140 660	3 038 908
Sum inntekter		3 140 660	3 038 908
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 573 351	2 564 025
Sum kostnader		3 744 501	2 735 175
Driftsresultat		-603 840	303 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 422	28 493
Sum finansinntekter		35 422	28 493
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		35 422	28 493
Resultat før skattekostnad		-568 419	332 226
Årsresultat		-568 419	0
Totalresultat		-568 419	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-568 419	
Sum overføringer og disponeringer		-568 419	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 285
Andre fordringer		378 418	338 325
Sum fordringer		378 418	349 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 570	2 160 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 570	2 160 003
Sum omløpsmidler		1 884 988	2 509 613
SUM EIENDELER		1 884 988	2 509 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 649 359	2 217 778
Sum opptjent egenkapital		1 649 359	2 217 778
Sum egenkapital		1 649 359	2 217 778
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		56 443	34 159
Annen kortsiktig gjeld		179 186	257 676
Sum kortsiktig gjeld		235 629	291 835
Sum gjeld		235 629	291 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 884 988	2 509 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482917

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 140 660	3 038 908
Sum inntekter		3 140 660	3 038 908
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 573 351	2 564 025
Sum kostnader		3 744 501	2 735 175
Driftsresultat		-603 840	303 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 422	28 493
Sum finansinntekter		35 422	28 493
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		35 422	28 493
Resultat før skattekostnad		-568 419	332 226
Årsresultat		-568 419	0
Totalresultat		-568 419	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-568 419	
Sum overføringer og disponeringer		-568 419	



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 285
Andre fordringer		378 418	338 325
Sum fordringer		378 418	349 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 570	2 160 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 506 570	2 160 003
Sum omløpsmidler		1 884 988	2 509 613
SUM EIENDELER		1 884 988	2 509 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 649 359	2 217 778
Sum opptjent egenkapital		1 649 359	2 217 778



Sum egenkapital	1 649 359	2 217 778
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	56 443	34 159
Annen kortsiktig gjeld	179 186	257 676
Sum kortsiktig gjeld	235 629	291 835
Sum gjeld	235 629	291 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 884 988	2 509 613



Organisasjonsnr: 990 912 432
GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024





Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Gråkammen Terrasse Boligsameie

Innkalling til ordinært årsmøte i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Tid: mandag 13. mai 2024, kl. 1800

Sted: Vinderen Seniorsenter

Det er viktig at alle leser gjennom innkallingen i forkant av møtet.
Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet

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 2023 FRA STYRET

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023, BUDSJETT FOR 2024

4. VALG AV NYE MEDLEMMER TIL STYRET

Valg på tre medlemmer og ett varamedlem for perioden 2024-2026.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMMET FORSLAG VEDR. VEDLIKEHOLD OG OPPUSSING

7. STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

8. FORSLAG OM FULLMAKT TIL LÅNEOPPTAK FOR VEDLIKEHOLD

9. ORIENTERING OM STATUS FOR RESEKSJONERING AV GARASJEPLASSER



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

Gråkammen, 16. april 2024

Gråkammen Terrasse Boligsameie v/styret

SAK 1: KONSTITUERING AV MØTET

SAK 2: ÅRSBERETNING FOR 2023 FRA STYRET

Følger vedlagt, se side 12. Forslag til vedtak: Styrets årsberetning for 2023 godkjennes.

SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2023, BUDSJETT FOR 2024

Vedlagte resultatregnskap viser et underskudd på kr 568.419 etter finansinntekter. Budsjettet var basert på et underskudd på ca. 890.000 kroner som forutsatte fremdrift på utvendig vedlikehold. Et uforutsett og kostnadskrevende lekkasjeprosjekt på takterrasse i 10C, samt en mindre taklekkasje i 8B har måttet få prioritet i driftsåret.

Budsjettet for 2024 er satt opp med et underskudd på vel en million der håndtering av lekkasjepotensialet fra 4. etasjes terrasser får prioritet. Dette betyr at sameiet nå bruker av oppbygd egenkapital for å komme videre med vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Budsjett for 2024 tas til orientering.

SAK 4: VALG AV NYE MEDLEMMER TIL STYRET PERIODEN 2024-2026

Styreleder og styremedlemmer/varamedlemmer velges alle for to år, men styreleder og nestleder skal ha forskjøvet funksjonsperiode for å sikre kontinuitet.

Disse medlemmene tar ikke gjenvalg etter flere perioder i styret:

Liv Linde, nestleder/driftsansvar

Jørgen Ertnes, styremedlem

Tina Flanes, varamedlem

Ett medlem tar gjenvalg i 2024:

Per Steffensen, varamedlem

Som nye styremedlemmer/varamedlem foreslås:

Lars Botten, Gråkamveien 8A, styremedlem

Henning Sahlgaard, Gråkamveien 10F, styremedlem

Juha Silvola, Gråkamveien 10E, varamedlem

Følgende styremedlemmer er ikke på valg. Alle er valgt for perioden 2023-2025



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

Erik Hjort, Gråkamveien 10C, styreleder
Arve Framstad, Gråkamveien 10C, styremedlem
Pål Trost-Nielsen, Gråkamveien 8B, styremedlem

SAK 5: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at godtgjørelsen til styrets leder og nestleder også for 2023 settes til totalt kr 150.000.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til godtgjørelse vedtas.

SAK 6: INNKOMMET FORSLAG VEDR. VEDLIKEHOLD OG OPPUSSING

Torveig Weum Abrahamsen
Tore Gunnar Abrahamsen
Gråkamveien 10E

13. mars 2024

Styreleder Erik Hjort
Gråkammen Terrasse Boligsameie

Status for plan for utvendig vedlikehold/oppussing av Gråkammen Terrasse Boligsameie

Vi anmoder styret om å ta opp dette som et punkt til diskusjon på årsmøtet.

Det gjelder særlig rekkverk på terrasser, verandaer og restaurering av blomsterbrua.
Plater på veggene mot syd og nord bør byttes til treverk. De sprekker opp, har skader og bærer preg av dårlig vedlikehold.
Hovedinngangsdørene til terrasseleilighetene bør byttes. Samtidig kunne plater og fliser rundt inngangspartiet skiftes til treverk.
Alt treverk må males. Det ville se så mye bedre ut.

Vinduene er utgått på teknisk tid, og nye vindu vil være energisparende. Finnes det en plan for utskifting? Tak har lenger levetid, men der bør det vel også her være en plan for utskifting? Hva med innstallering av solcellepanel? Bør det legges inn en bestemmelse om at husene skal males hvert 10. år?

Mvh

Torveig Weum Abrahamsen og Tore G Abrahamsen

Styret har innen fastsatt frist mottatt ovenstående saksfremlegg fra Torveig Weum Abrahamsen og Tore Gunnar Abrahamsen i 10 E.

Styret har behandlet spørsmålet om nødvendig og planmessig vedlikehold gjennom driftsåret. Styret deler Abrahamsens bekymring for vedlikeholdsstatusen i sameiet, og har



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

gitt forslagsstillerne tilbakemelding om dette med referanse til den løpende vedlikeholdsplanen.

Styrets innstilling: Styret bes om å hensynta forslaget i sitt videre arbeid med en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiet.

SAK 7: STYRETS FORSLAG OM ENDRING I SAMEIETS VEDTEKTER

BAKGRUNN

Siste revisjon av sameiets vedtekter ble foretatt i 2018 da det kom inn en paragraf om begrensning av korttidsutleie. I 2024 bør vi supplere/oppdatere noe av dagens informasjon og presisere regler for seksjonseiers råderett/plikter i forbindelse med oppussing og vedlikehold, særlig med tanke på å kontrollere risikoen for vannskader. Forslagene følger under.

VEDR. §1 – BESKRIVELSEN AV SAMEIET

Denne finnes i **paragraf 1** og er i dag ikke korrekt, ref. Plan- og Bygningsetatens vedtak i 2020 om å stryke seksjonsnummer 9 i Gråkamveien 8A etter søknad fra familien Botten.

Forslag: Paragraf 1 rettes til

Sameiets navn er "Gråkammen Terrasse Boligsameie". Sameiet består av 64 seksjoner av eiendommen gnr. 41 bnr. 154 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24.08.87. *Antall seksjonsnumre er senere justert til 63, antall boenheter er 60.*

VEDR. §3 – ENDRINGER I SEKSJONSEIERNES PLIKTER

Sameiet har i **paragraf 3, 2. ledd i vedtektene** følgende generelle pålegg om bruken av seksjonen: «Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av seksjonen eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.»

Bakgrunn: Som følge av siste års erfaring med lekkasje grunnet defekt membran på terrasse i 10C ønsker styret å innføre et særskilt pålegg for eiere av 4. etasjes leiligheter. Hensikten er å pålegge disse eierne meldeplikt til styret ved utskiftning av toppbelegg på terrassen.

Forslag til tillegg i paragraf 3, (nytt) 2. ledd: «Terrassene i bygningenes øverste etasje (4. etasje) er å betrakte som del av husets tak og kontrollert drenering av disse terrassene er derfor ekstra viktig. Ved utskiftning av toppbelegg på terrassene i 4. etasje skal arbeidet i forkant meldes til styret. Seksjonseier må redegjøre for teknisk løsning og styret vil vurdere om membranens tilstand må sjekkes og om nødvendig fornyes før nytt terrassegulv legges. Kontrollen og evt. fornyelse av selve membranen vil bli bekostet i sin helhet av sameiet med mindre seksjonseier gjennom sin bruk av terrassen (fellesareal) har påført membranunderlaget skader. I sistnevnte tilfelle må seksjonseieren dekke deler eller hele kostnaden knyttet til kontroll og utskiftning, avhengig av skadeomfang.»



VEDR. §11 – STYRETS SAMMENSETNING OG ORGANISERING

Sammensetningen er regulert i **paragraf 11, 1. ledd**, som lyder: «Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på årsmøtet et styre på fem medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.»

Bakgrunn: Siden 2018 har vårt sameie praktisert en ledelsesmodell med en styreleder og en nestleder. Ansvarsdelingen er i hovedtrekk at styreleder har ansvar for vedlikeholdsprosjekter og alt som ellers er vedtekts-/lovfestet. Nestleders hovedansvar er driften av sameiet. Det foreslås en tilføyelse som gir adgang til at styret selv kan velge sin nestleder.

Forslag: Paragraf 11, 1. ledd, rettes til

«Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på årsmøtet et styre på fem medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styret kan selv velge nestleder.»

VEDR. §15 – TILLEGG MHT. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER, NYTT 2. OG 3. LEDD

Bakgrunn: Mange sameier har detaljerte og omfattende vedtektsbestemmelser som regulerer seksjonseierens adgang til å forandre seksjonen innvendig og utvendig. Våre vedtekter har tilsvarende bestemmelser i vedtektenes §15 og i husordensregulenes §2.

Etter innspill fra en av sameiets seksjonseiere – og med tanke på å redusere risiko for vannskader – har styret vurdert dagens vedtekter. Styret foreslår å utvide paragraf 15 med et nytt 2. ledd for å sikre at tekniske arbeider knyttet til elektro, vann, varme og ventilasjon som utføres i regi av seksjonseiere, blir utført av autoriserte fagfolk. Dette gjelder spesielt arbeider på bad, toalett, vaskerom og kjøkken.

Tilsvarende foreslår styret at denne paragrafen får et nytt 3. ledd som innfører meldeplikt for seksjonseiere i 1. til og med 3. etasje når terrassenes topplag skal fornyes. Også disse terrassene – som **per definisjon er fellesareal, men med eksklusiv bruksrett** - har et potensiale for vannskader med følgeskader så vel i egen leilighet som i underliggende leilighet(er).

Vedtektenes paragraf 15, 1. ledd, lyder nå: «Bygningsmessig forandring av seksjonene, som tilbygg, påbygg, utbygging av loft (fellesareal), innbygging av terrasse og inngrep i bærende konstruksjoner og fellesanlegg, kan bare foretas med styrets og øvrige sameieres samtykke. Søknad forelegges de øvrige sameiere til uttalelse med minst 14 dagers frist. I sin vurdering skal styret særskilt ta hensyn til de endringer tiltaket eventuelt vil føre til i husets fasade, samt virkningen på fellesanleggene og hvorvidt utbyggingen vil være til ulempe for andre sameiere.»

Forslag til nytt 2. ledd:

«Alle arbeider på bad, toalett og våtrom må utføres i henhold til Byggebransjens gjeldende våtromsnorm (BVN) og andre relevante forskrifter. Arbeider på bad, toalett,



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

vaskerom og kjøkken som innebærer inngrep i vannførende rør, skal bare utføres av faglærte håndverkere. Arbeidet skal dokumenteres på forsvarlig vis.»

Forslag til nytt 3. ledd:

«Seksjonseiere i 1., 2. og 3. etasje har meldeplikt til styret minst 14 dager i forkant av utskiftning av toppbelegg på terrassene. Planlagt teknisk løsning må rapporteres og styret kan pålegge seksjonseier å legge smøremembran eller annen beskyttelse under topplaget.»

VEDR. §15 A – INNREDEDE LOFTSAREALER - TILLEGG TIL §15A

Paragraf 15A omhandler spesifikt innredning av råloftene. Her bør det fremgå at sameiet **tinglyser** vilkårene for konvertering av fellesareal og seksjonseiers ansvar for vedlikehold og mulige følgeskader på seksjonsnummeret. Dette har vært praksis i sameiet i de søknader som er innvilget fra 2010 og bør fremgå av vedtektene. Formuleringen av §15A ble i sin tid utarbeidet i samråd med Brækhus Dege Advokater.

Vedtektenes paragraf 15a, 1. ledd, lyder nå: «Eiere av seksjoner som har fått sameiets samtykke til å innrede loftsarealet over seksjonen (fellesareal), har eksklusivt og fullt vedlikeholdsansvar for ventilasjon, takvinduer, vinduer i selve bygningskroppen, samt våtromsinstallasjoner i loftsarealet, toalett inkludert. Seksjonseieren er videre eneansvarlig for mulig fremtidig skade som skyldes arbeider og/eller installasjoner seksjonseieren eller tidligere eier av seksjonen har fått utført på loftet.»

Forslag til tillegg til 1. ledd:

«Ovenstående ansvarsforhold blir tinglyst som heftelse på seksjonen.»

FORSLAG TIL VEDTAK:

Årsmøtet tar styrets forslag til endring av vedtektene til følge.

SAK 8: FORSLAG OM FULLMAKT TIL LÅNEOPPTAK FOR VEDLIKEHOLD

Bakgrunn: En uforutsett lekkasje fra takterrassene i 10 C, samt en mindre taklekkasje i 8B, satte fokus på vedlikeholdsoppgaver som umiddelbart måtte få prioritet i driftsåret, bl.a. ved utskiftning av to membraner, en for hver av terrassene i 10 C. Lekkasjen medførte store også økonomiske følgeskader for sameiet, uten at disse nødvendigvis representerer minimumskostnader ved nye membranbrudd, siden følgeskader kun ble observert i etasjen under. Videre var arbeidet med skadeutbedringene til stor belastning for de involverte beboerne.

Vedlikeholdsstatus: Omprioriteringen resulterte i at planlagte oppgaver som utbedring av fasader, rekkverker m.m. igjen måtte utsettes, og at sameiets vedlikeholdsplan måtte revurderes. Kostnadene belastet vedlikeholdsbudsjettet for 2023 utover sameiets langsiktige økonomiske bæreevne. Budsjettet for 2024 ble satt opp med et underskudd på vel en million



der et snarlig membranbytte av ytterligere to terrasser (10 D) er påkrevet. Behovet for preventivt vedlikehold krever at de de gjenstående fire bygg også må prioriteres omgående.

Vedlikeholdsplanen: Sameiets vedlikeholdsplan skriver seg tilbake til 2019 da Selvaag Prosjekt gjennomførte befaringer med styret og utarbeidet en tilstandsvurdering av bygninger og tekniske installasjoner. Rapporten ønsket å gi en oversikt over de mest kritiske bygningsdeler med en definert tilstandsgrad. Statusen inkluderte forslag til tiltak, prioriteringer, estimerte kostnader, og aktuelle intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Flere av de anbefalte tiltakene har allerede blitt adressert, bl.a. brannsikring, tilgang til tak, ventilasjon, reseksjonering, inn klima og radon, ildsteder og skorsteiner.

Planen («Vedlikeholdsplan 2024 – 2038. Prioritering av tekniske tiltak/investeringer iht. tidligere rapport fra Selvaag Prosjekt») ble oppdatert gjennom befaringer i 2021, og har ligget til grunn for senere versjoner. Det siste året er den ajourført ved tilføyelse eller spesifisering av en rekke til dels omfattende nye tiltak, bl.a. med utgangspunkt i de erfaringer vi har høstet de siste 18 måneder. Videre har vi fjernet tidligere foreslåtte tiltak som er av rutinemessig eller gjentakende karakter, og som normalt dekkes under posten «Andre driftskostnader» i budsjettet.

Nødvendige tiltak: Vedlikeholdsplanen inneholder 30 mulige tiltak i stort og smått på kort, mellomlang og lang sikt (2024 – 2038). Disse må i hovedsak regnes som investeringer innen et 30-års perspektiv, ikke forbruk. Dette er typisk en horisont som definerer antatt teknisk levetid for investeringene. Den gjeldende versjonen har oppdaterte budsjettkostnader basert på konkrete tilbud, gamle og nye estimater og erfaringsmateriale.

De viktigste funn i arbeidet angår store investeringer som kreves på kort eller mellomlang sikt innen, spesielt:

- Sikring mot vanninntrengning: Terrasser, membraner, avløp og nedløp
- Tak, takstein, undertak, gjennomføringer for skorstein og lufteventiler og beslag
- Fasader, inngangspartier og rekkverk
- Vinduer, dører og låser
- Varmtvannsberedere

Planen er dynamisk og er basert på en periodisering av tiltakene i (overlappende) planfaser:

Tabell 1: Planfaser, perioder, og typiske tiltak

Fase	Periode	Typiske tiltak	Kommentarer
P1	2024	Membraner, nedløp og avløp, inkl. boring av større dimensjon på nedløp og etablering av nye nedløp	Hastesaker
P2	2024-2026	Membraner, tak og takstein, undertak, oppussing av fasader, rekkverk, oppganger og trappeløp gulvbelegg. Beslag. Inngangspartier.	Ses i sammenheng med annet som krever stillaser eller lift.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

P3	2027-2028	Vinduer og dører mot terrasser og balkonger, dører og låser	Kan evt. ses i sammenheng med annet som krever stillaser eller lift.
P4	2029-2038	Fundamenter, Sikring mot vanninntrengning: nedløp og avløp 1.-3. etasje, betongrehabilitering og maling i garasjer, vinduer på gavlvegger, m.m.	Nye behov og tekniske løsninger vil melde seg som ønsker, krav eller muligheter. Enkelte tunge tiltak kan kreve tekniske rapporter.

Kommentarer:

- Enkelte tiltak, så som skifte vinduer, sikring mot vanninntrengning (balkonger 1. – 3. etasje) og generelle malerarbeider (som tradisjonelt tas over driften) er ikke endelig kategorisert.
- Energibesparende tiltak vil bli vurdert fortløpende
- På lang sikt (2029–2038) ser vi at følgende tiltak vil kunne få prioritet:
 - Betongkonstruksjoner, betongrehabilitering
 - Fundamenter og drenering rundt bygningsmassen

Slike tiltak, som kan være kostnadskreven og omfattende, er ikke inkludert i den aktuelle plan- og finansieringsperioden, med unntak av eventuelle tilstandsrapporter mht. betongkonstruksjonen i sameiet.

Gjennomføring: Vedlikeholdsplanen må oppfylles gjennom et antall delprosjekter i varierende størrelse og varighet. På grunn av omfanget av vedlikeholdsarbeidene og dets betydelige kostnadsramme, samt med tanke på å kontrollere risikoen i prosjektgjennomføringen, vil sameiet – som oppdragsgiver – ønske å knytte til seg en profesjonell totalentreprenør/prosjektleder som skal stå ansvarlig for gjennomføringen av oppgavene gjennom forprosjekt og utførelsesfase.

Forprosjektet inkluderer utarbeidelse av underlag for konkurranseutsetting av arbeidet som skal utføres, samt anbudsbehandling og innstilling av beste tilbud. Det vil også være en oppgave eventuelt å sy sammen passende og tilstrekkelige pakker av arbeid på utvalgte delprosjekter. Prosjektlederen skal gi råd til oppdragsgiveren mht. prioritering og koordinering av vedlikeholdsoppgavene.

I utførelsesfasen iverksettes de aktuelle planer, hvor prosjektleder skal følge opp fremdrift og rapportere på kostnad, tid, kvalitet og sikkerhet iht. vedlikeholdsplanen, aktuelle standarder og avtalte kontraktsbetingelser.

Totalentreprenøren skal stille de nødvendige ressurser til disposisjon for prosjektledelse, prosjekteringsledelse og rådgivning etc., administrasjon og oppfølging av aktuelle underleverandører og tjenesteleverandører iht. de avtalte kontraktsbetingelser.

Det vil være flytende overganger mellom tiltak og fase, delvis pga. kapasitet til å gjennomføre oppgavene og markedssituasjonen. Styret vil også benytte ekstern kompetanse for prosjektledelse og teknisk analyse der behovene tilsier dette.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

Kapitalbehov: Totalt kapitalbehov basert på dagens estimater beløper seg oppad til kr 24 mill. for delprosjekter som starter opp innen 2026, og ytterligere kr 11 mill. for delprosjekter som starter i perioden 2027 – 2029.

Avgrensing av estimerte kapitalbehov iht. planfasene, prosjektstyring og risikotillegg følger av nedenstående tabell:

Tabell 2: Estimerte kostnader, inkl. prosjekteringskostnader og reserver pr. planfase (april, 2024)

Fase	Periode	Estimerte kostnader, inkl. prosjektkostnader og reserver	Kommentarer
P1	2024	Kr. 6.000.000	Har tilbud på membraner, rekkverk (4. etasje). Andre poster, f.eks. rehabilitering av avløp, er estimater for 2024-priser.
P2	2024-2026	Kr. 18.000.000	Kan ses i sammenheng med andre tiltak i høyden. Estimater for annet basis 2024-priser
P1 + P2	2024-2026	Kr. 24.000.000 (Kr 6.000.000 +18.000.000)	Estimert behov for 2024 – 2026, Prosjektkostnader og reserver, 10%
P3	2027-2028	Kr. 11.000.000	Kan sees i sammenheng med annet som krever stillaser eller lift.
P4	2029-2038	Ikke vurdert	Svært usikre estimater. Krever analyse.

Finansiering av tiltakene: Styret har vurdert forskjellige muligheter for å finansiere behovene og ber om fullmakt til å oppta banklån med løpetid på 30 år. Et tilsagn med ramme oppad begrenset til kr 24 mill. er / vil bli sikret fra en eller flere konkurransedyktige banker som benyttes av OBOS Eiendomsforvaltning for tilsvarende prosjekter.

Styret presiserer at ideen ikke er å ta opp et lån på 24 MNOK pr. i dag, men at styret kan i en periode på de kommende 3 til 5 år ta opp lån for å gjennomføre vedlikeholdsprosjekter i tråd med prioriteringer i vedlikeholdsplanen. I første omgang vil man ta opp et lån på 6 MNOK for å gjennomføre planfase P1.

Det første lånet på 6 MNOK vil med en løpetid på 30 år og dagens rente på 7,6% medføre en økning i felleskostnadene på ca. 17%. Dette er basert på rentesatsen pr. april 2024. Bakgrunnen for forslaget er å gi styret en fleksibilitet til å finansiere de ulike tiltakene fremsatt i vedlikeholdsplanen.

Styret ser for seg at lånet kan bli reforhandlet over tid, f.eks. i forbindelse med en utvidelse av vedlikeholdsoppgavene, så som fase P3, 2027 - 2028.

Styret har vurdert hvorvidt sameierne skal tilbys muligheten for kapitalinnhenting. Dette kan bli vurdert i fremtiden, men styret er i samråd med forretningsfører av den oppfatning at kapitalinnhenting er lite hensiktsmessig på det nåværende tidspunkt. En slik kapitalinnhenting vil være relativt kostbart og arbeidskrevende for sameierne, og vil gi styret liten grad av fleksibilitet for å gå gjennomført de planlagte prosjektene. Styret vurderer derfor at låneopptak er det beste alternativet.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

Fullmakt: Styret ber derfor om årsmøtets aksept for et låneopptak i h.t. ovenstående.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån begrenset oppad til 24 MNOK over de neste tre til fem år, regnet fra og med årsmøtet 2024, for å kunne gjennomføre de planlagte vedlikeholdsoppgavene fortløpende.

SAK 9: ORIENTERING OM STATUS FOR RESEKSJONERING AV GARASJEPLASSER

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 har vært utført av Brækhus Advokater.

Styret konstaterer at denne prosessen har tatt mye lengre tid enn ventet og påført sameiet betydelige advokatkostnader. Søknadene om reseksjonering av plassene ble sendt kommunen i februar 2022 og ble godkjent av Plan- og bygningsetaten 9. september 2022. Dessverre er dette vedtaket påklaget i flere omganger av en seksjonseier i sameiet og klagebehandlingen vil strekke seg inn i 2024. Saken ble purret opp av advokatfirmaet Brækhus i mai 2023. Ved årets utløp lå saken fortsatt til behandling hos PBE. For å spare kostnader har styret bestemt seg for å avvente saksgangen uten ytterligere bruk av advokatassistanse. Fremdriften i 2024 blir lagt frem muntlig.

Gråkammen, 18. april 2024

Gråkammen Terrasse Boligsameie

Styret



SAK 2: Styrets årsberetning for 2023

Gråkammen Terrasse Boligsameie består av seks terrasseblokker med 60 boenheter organisert i 63 seksjonsnumre, alle med lokalisering i Vestre Aker bydel i Oslo. Eiendommen har gårdsnummer 41, bruksnummer 154. Organisasjonsnummeret er 990912432. 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 4. mai 2023:

Styreleder:	Erik Hjort	Gråkamveien 10C
Nestleder/driftsansv.	Liv Linde	Gråkamveien 8A
Medlem:	Jørgen Ertnes	Gråkamveien 10F
Medlem:	Arve Framstad	Gråkamveien 10C
	Pål Trost-Nielsen	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 seks seksjonseiere valgte denne løsningen. 30 sameiere deltok, og det ble lagt frem 6 fullmakter.

Sameiet ønsker 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 2023 er det avholdt fem 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. Ellers har sameiet abonnementsavtaler for lovpålagte kontroller som heissjekk, brannapparater og røykluker.

Styret kjenner ikke til at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som må anses som vanlig for et boligselskap. Arbeidsmiljøet i styret er godt.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

I løpet av 2023 ble sameiets forretningsfører Hammersborg Eiendomsforvaltning AS fusjonert med OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets forvalter er dermed OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisjonen har vært utført av BDO AS.

3. EIERSKIFTER/UTLEIE



Det ble omsatt en seksjon i 2023. Det er nye leietakere i tre seksjoner. Totalt har ni seksjoner vært leid ut i beretningsåret.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Økonomi, avtaler og administrasjon

Sameiet har årsavtaler med alle nøkkelleverandører som vaktmester, renholdere, drift av ladeanlegg i garasjer, heisservice og heiskontroll. I tillegg har vi rammeavtale med Rørleggersentralen AS, Oslo. Denne 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 av alle berederrom.

Ladeanlegget i samtlige seks garasjer kom i drift i 2018, med ladebokser levert av EVBox. Selskapet Electric Freeway overtok driften av anlegget fra januar 2023.

Forsikring: Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealer, inkl. ladeanlegget. Egenandelen er kr 10.000 per skade. Kostnaden for perioden februar 2023 – februar 2024 var kr. 243.263, en økning på 7,6% fra året før. Budsjettet for 2023 var på kr. 250.000. I tillegg er driftsbudsjettet belastet med egenandeler på skader med totalt kr 40.000.

Strømforbruk og strømvtale:

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. Styret har i beretningsåret reforhandlet avtalen med Fjordkraft og oppnådd en innsparing på snaut 13.000 på årsbasis. Et tilbud fra en konkurrent lå ubetydelig lavere.

Årsforbruket av strøm lå på 218.192 kWh, opp fra 202.849 kWh i 2022. Kostnaden ble kr 356.575 - ned fra kr 393.789 i 2022. Strømbudsjettet for 2023 var på kr 400.000. Med bakgrunn i vedvarende høye strømpriser besluttet styret i februar 2023 at beboere som tar i bruk teknisk kontakt til motor- og/eller kupevarmer, må anskaffe strømmåler og rapportere forbruket til styret en gang pr. sesong. Prisen for strømmen i perioden beregnes som gjennomsnitt av den prisen sameiet er blitt fakturert i den aktuelle perioden.

Av strømforbruket i 2023 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.

Det er sendt ut 4 utgaver av «**Sameienytt**» samt fire rundskriv i beretningsåret. Nyhetsbrevet sendes ut til både seksjonseiere og leietakere. Nyheter legges også ut på sameiets hjemmeside, www.graakammen.no Sameiets hjemmeside ble opprettet i 2013 og har dermed tiårsjubileum. Styret registrerer likevel at ikke alle beboere har kjennskap til denne informasjonskilden. Der finner du Husordensregler og Vedtekter og ikke minst mye nyttig informasjon om sameiets bygninger.

Dugnad ble holdt 10. mai med god oppslutning fra beboere.



Sameiet har våren 2023 mottatt **nabovarsel** fra ny eier av eiendommen Gråkamveien 12. En evt. utbygging vil berøre sameiets blokk 10C spesielt. Styret fant ikke grunn til å fremme klage på prosjektet, men har sendt en fylldig kommentar der det gjøres oppmerksom på at grunnforholdene i nr. 12 er krevende pga. vann i undergrunnen.

4.2 Teknisk drift og vedlikehold

Driften og driftskostnadene i sameiet preges nå av at bygningene har passert 35 år og den tekniske levetiden på bygningsdeler som beredere, takstein etc. nærmer seg slutten, samtidig som mye nedbør byr på utfordringer. Spesielt kostbart har det vært med lekkasje fra toppterrassen i 10C. Dette er skader som ikke dekkes av forsikringen.

Brannsikring og beredskap: I 2022 ble 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 utbedret dette året. Sameiet har avtale om årlig kontroll av røykluker med Icopal Everlite. Årets kontroll ble utført i juli. Våre røykluker må, den dagen de skiftes ut, oppgraderes til nye forskrifter. To luker holdes under observasjon for mulig råteproblem på trerammene. Brannsluknings-apparater i fellesarealer sjekkes årlig av Brannservice Østlandet og ble utført i mars 2023. Kollektiv brannvarsling har vært diskutert i styret. Løsningen har flere problemer som blant annet høye faste kostnader og er foreløpig parkert

Det elektriske anlegget: Samtlige lysstolper langs gangveien til 10erne fått ny armatur i løpet av de seneste årene. I beretningsåret har det ikke vært utført arbeider på fellesanlegg, men det er utført arbeid på varmekabel i nedløpet på en seksjon i 10C.

Heisene: Lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll av ekstern kontrollinstans ble utført av Heiskontrollen AS i mars 2023. Otis har utført to ordinære serviceoppdrag iht. abonnementskontrakt i løpet av året. Hovedbatteriet på samtlige seks heiser ble 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 reseksjoneres og 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 2022 ble styringsboks på porten til 10E byttet. 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. Håndsenderne går på radiofrekvens og blir ikke berørt av nedlegging i GSM-nettet.

Elbil: Det har også i 2023 vært ladet biler i samtlige hus. Ved utgangen av året var 31 ladebokser installert hvorav de fleste er i aktiv bruk. To bestillinger på ladebokser ligger inne, men EVBox produserer nå vår type bokser bare på bestilling og leveringstiden har gått betydelig opp. Det er også ventetid hos installatøren, NOPEK.

Anleggets dataoverføring til driftsselskapet Electric Freeway har vært belemret med svikt i tre hus i 2023. Årsaken er at modemene som anlegget ble utstyrt med opprinnelig, har 3G kapasitet. 3G-nettet er lagt ned på nasjonal basis og anlegget må driftes på 2G som også er på



vei ut. Dette innebærer at når nye brukere skal kobles inn på anlegget blir kapasiteten for dårlig og skaper trøbbel for eksisterende brukere. I desember 2023 ble det klart at sameiet må bekoste nye modem med 4G kapasitet i 2024 i samtlige seks bygg. Kostnaden oppgis til omkring kr. 10.000 per hus, en kostnad styret ikke var kjent med da budsjettet ble lagt i november.

Electric Freeway jobber nå med løsning på å få inn andre ladeboksmerker i anleggene de drifter. Vi har fått signaler om at EVBox slutter å produsere vår type boks fra 2025.

VVS:

I 2020 ble det installert reduksjonsventil på inntaksrørene i samtlige bygninger for å holde vanntrykket på anbefalt nivå. Det ble også skiftet - ekspansjonstanker i noen hus og slitte deler som stengekraner byttet ut. Samtidig ble det montert vannmålere i samtlige hus. Sameiet blir nå fakturert for et samlet årsforbruk på ca. 5000 kbm. Oslo kommune varslet at vann- og avløpsgebyrer og -avgifter øker fra 2023 med hele 23,4 prosent. Kommende år blir det ytterligere økninger i disse avgiftene.

For 2023 har sameiet betalt totalt kr 219.14 i vann- og kloakkavgifter, opp fra kr 213.184 i 2022. Til sammenligning betalte vi i 2019 totalt kr 347.408.

Sameiets varmtvannsberedere har passert såkalt teknisk levetid og ved avtalt kontroll av samtlige anlegg høsten 2023 ble det konstatert at den ene av to beredere i 10C var defekt og at anlegget dermed måtte skiftes. Vår rørleggerforbindelse anbefaler utskiftning av samtlige beredere. Styrets vurdering er likevel 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 **poarelekkasjen** ble avdekket i forbindelse med renovering av kjøkkenet og har involvert sameiets bygningsforsikring. Reparasjonen er utført i løpet av 2022 og er blitt omfattende. Forsikringsselskapet – 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 har vært tema på to årsmøter, siste gang i 2023. 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 ble arbeidet videre med å utrede kostnader og konsekvenser av en løsning med trykkstyrte vifter på hvert hus. Forslag vedr. ventilasjonen ble lagt frem og behandlet på årsmøtet i mai 2023. Årsmøtet sluttet seg da til styrets vurdering som innebærer at det ikke blir investert i nye kollektive anlegg som har en kostnad på mange millioner kroner



og som dessuten innebærer utskiftning i de enkelte seksjoner – av så vel nye som gamle anlegg.

Styret la til rette for at samtlige seksjonseiere som ønsket det, kunne få sitt anlegg sjekket av firmaet Ventifiks som styret har god erfaring med. Ca. 15 seksjoner benyttet seg av tilbudet om gratis inspeksjon i løpet av sommeren og høsten 2023 og noen leiligheter fikk nye anlegg.

Dører/ringetablåer: Access Låsspesialisten monterte høsten 2021 nye sylindere fra Assa Abloy/TrioVing etter spesifisering av de gamle sylindrene. DataCall har utbedret mindre svikt i dørcalling-anlegget i 8A og 10F.

Styret har lenge ønsket å skifte ut inngangsdørene til metalledører som er fuktstabile og lettere, men tiltaket har måttet bli prioritert ned pga. lekkasjeproblem og behovet for utvendig vedlikehold.

Innvendig vedlikehold: Styret ser at linoleumsbelegget i oppgangene flere steder trenger fornyelse. Enkelte steder er også rekkverket i oppgangen modent for maling.

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

Fasaderehabilitering peker seg ut som et prioritert tiltak kommende år. 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.

Tak og renner: Blikkenslager A. Hansen utførte taksjekk på samtlige hus høsten 2023. Kostnaden ble snaut kr 55.000 som inkluderer bruk av lift. Kontrollen er viktig fordi vi i 2023 har fått vannskade til råloft og underliggende seksjon i 8B, etter defekt på taket på inngangssiden. Skade på taket og råloftet dekkes ikke av forsikringen, skade i underliggende leilighet kan bli dekket, men forsikringsdekning utløper når taket blir 40 år. Også i 10F ble en vannskade fra soveromstaket i 4. etasje utbedret sommeren 2023. I 10 E er det utbedret en mindre lekkasje fra yttertak til råloft. Begge skader er reparert på sameiets regning.

Takterrasser og nedløp:

Gamle, utette membraner på terrassene i toppetasjene - 4. etasje - har et stort skadepotensial. På sen vinteren 2022/2023 ble det konstatert lekkasje fra en av topterrassene i 10C til underliggende leilighet. Styret engasjerte Selvaag Prosjekt til å lede arbeidet med å legge ny membran og utbedre rekkverk på begge terrassene i bygningen i og med at membranene er fra byggeåret. En rekke underleverandører var involvert i oppdraget som ble et omfattende arbeid i mars og april. Totalt med reparasjon av følgeskade kostet dette sameiet litt over 930.000 kroner, hvorav snaut 743.000 er dekket over sameiets driftsbudsjett. Følgeskaden er blitt dekket av sameiets forsikring.



En rundspørring til samtlige eiere av leilighetene i fem toppetasjer har klarlagt at det en rekke steder er byttet toppbelegg på terrassene, men uten at membranen er blitt fornyet samtidig. Firmaet Ekrogn Tak og Membran har høsten 2023 kontrollert membran og utløp fra samtlige av disse terrassene. Kostnaden for kontrollen og en mindre utbedring på en terrasse ble snaut kr 25.000.

Rapporten fra membranspesialisten peker på at utløpshullene på disse terrassene er underdimensjonert for dagens vær med styrtregn. Dessuten er alle membraner er i ferd med å bli – eller er allerede - defekte på grunn av alder, dvs. de tørker opp og blir porøse. Dette fører til at folien sprekker opp i overganger/ skjøter - spesielt rundt dører, men også i flere hjørner. På bakgrunn av rapportene, samt vår dyrekjøpte erfaring med lekkasjen i 10C, er det styrets mening at membranutskiftning på gjenværende terrasser må prioriteres og igangsettes i 2024.

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 vår og høst 2023 trimmet, ryddet og kuttet noen trær på sameiets grønntarealer. Vaktmesteren holder hekken langs kjøreveien forbi 10C nede for å trygge sikten. Stikkrenner blir også rensset av vaktmester.

HMS: Styret laget høsten 2017 en gjennomgang av HMS-situasjonen i sameiet med oversikt over risiko og tiltak. Styret mener fortsatt 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.

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.

5. RESEKSJONERING AV GARASJER

Årsmøtet 2019 vedtok et forslag fra styret om å reseksjonere garasje plassene. 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 har vært utført av Brækhus Advokater.

Styret konstaterer at denne prosessen har tatt mye lengre tid enn ventet og påført sameiet betydelige advokatkostnader. 24 parkeringsplasser måtte dokumenteres solgt til våre seksjonseiere etter 1988. Sameiets dokumentasjon på kjøp av bruksrettighetene til parkeringsplassene ble godkjent og Selvaag frafalt alle krav på eierskap til plassene. Søknadene om reseksjonering av plassene ble sendt kommunen i februar 2022 og ble godkjent av Plan- og bygningssetaten 9. september 2022. Dessverre er dette vedtaket påklaget i flere omganger av en seksjonseier i sameiet og klagebehandlingen vil strekke seg inn i 2024.



Saken ble purret opp av advokatfirmaet Brækhus i mai 2023. Ved årets utløp lå saken fortsatt til behandling hos PBE. For å spare kostnader har styret bestemt seg for å avvente saksgangen uten ytterligere bruk av advokatassistanse.

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 fikk i 2019 årsmøtets tilslutning 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.

Også denne 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 2024.

Fremtidig reseksjonering av råloft: 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 til søkerne. Årsmøtet vedtok styrets forslag til prinsipper med en endring. Prinsippene innebærer at etter en overgangsperiode 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. Overgangsperioden ble på årsmøtet 2023 utvidet til 1. juni 2025.

Frem til 1. juni 2025 vil søknader om reseksjonering av råloft skje uten vederlag, uavhengig av om loftet innredes eller ikke. Fellesutgiftene vil likevel øke for den seksjonen som får eierrettighet til loftet med et stipulert bruksareal på ca. 25 kvm.

7. REGNSKAP FOR 2023

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Resultatregnskapet viser et underskudd på driften på - kr 603.840 ekskl. finansinntekter mot et budsjettert underskudd på kr 888.664. Etter finansinntekter er årsresultatet kr 568.419.

Av regnskapet for 2023 fremgår det at 52,5% gikk til faste kostnader som forsikring, strøm, TV og bredbånd, kommunale avgifter, vaktmester, renhold, samt div. administrative kostnader. I den store posten Diverse vedlikehold ligger den store reparasjonen i 10C med totalt 742.898 kroner samt vedlikehold for heis, elektro, vvs, ventilasjon og garasje. I sum utgjorde dette 38,2% av kostnadene. Vannskaden i 10C alene står for 19,8% av utgiftene i driftsåret.

1,1 % gikk til juridiske og tekniske honorarer inkl. tilleggstjenester hos OBOS Eiendomsforvaltning. Honorar til styreledelse, revisjon og forretningsførsel står for 8,2% av driftskostnadene.

Sameiets samlede omløpsmidler utgjør pr. 31.12.2023 kr 1.884.988, ned fra kr. 2.509.613 i 2022. Kortsiktig gjeld ved årsskiftet utgjør totalt kr 235.629. Av dette er forhåndsbetalte fellesutgifter kr 179.186, leverandørgjeld utgjør kr 56.443.



Gråkammen Terrasse Boligsameie

Årsmøte 2024

Etter at årets resultat er trukket fra er egenkapitalen kr 1.649.59 mot kr 2.217.778 for 2022. 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 6% for 2024. Styrets policy har hittil vært at fellesutgiftene skal økes moderat hvert år for å bygge opp kapital til vedlikehold av bygningsmassen. Med bakgrunn i beretningsårets uforutsette og store kostnad knyttet til lekkasjen fra toppterrassen i 10C, skadepotensialet som ligger i disse terrassene, samt at utvendig vedlikehold har vært utsatt de par siste år, mener styret det er nødvendig å få fortgang på de store vedlikeholdsoppgavene. Styret ønsker **låneopptak** for å få gjennomført tiltakene før også løpetiden på forsikringspolisen går ut, jfr. avsnittet om tak og renner ovenfor. Dette blir forelagt årsmøtet 2024 – se egen sak.

8. BUDSJETT FOR 2024

Sammen med forretnings- og regnskapsfører har styret satt opp et budsjett for 2024. Som det fremgår av styrets årsberetning, ønsker styret fortgang i større vedlikeholdsprosjekter. Det budsjetteres med et underskudd på omkring en million kroner. Samtidig ser vi at Oslo kommune i sitt budsjettforslag for 2024 øker prisen for renovasjon med 9%, vann- og avløpsgebyrer øker med ca. 20% og feiegebyret med hele 166%. Forsikringspremien for 2024 er endret som følge av indeksjustering for bygninger med 5,2% fra 1.1. Også skadehistorikken til sameiet vil påvirke lfs prisjusteringer fremover.

Gråkammen, 15. april 2024

Erik Hjort
Styreleder

Liv E. Linde
nestleder/driftsansv.

Pål Trost-Nielsen
styremedlem

Jørgen Ertnes
styremedlem

Arve Framstad
styremedlem

/s/

STYRET

/s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AODX0-05YKY-6WFM-2HE0E-05C038-LPMEN



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 14:36:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AODX0-05YKY-6WFM-2HE0E-05C38-LPMEN

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>



GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 912 432, KUNDENR. 4016

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 064 400	3 023 161	3 064 736	3 249 000
Ladeinntekter EL-bil		65 460	0	60 000	60 000
Andre inntekter	3	10 800	15 747	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 140 660	3 038 908	3 130 736	3 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-21 648	0	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-96 325	-89 595	-98 000	-103 880
Konsulenthonorar	7	-56 661	-191 877	-82 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 433 586	-370 509	-1 555 000	-1 645 000
Forsikringer		-240 386	-224 221	-250 000	-286 723
Kommunale avgifter	9	-532 357	-432 429	-573 400	-663 436
Energi/fyring	10	-356 575	-393 789	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 225	-259 639	-270 000	-320 486
Andre driftskostnader	11	-530 589	-601 966	-610 000	-708 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 744 501	-2 735 175	-4 019 400	-4 371 525
DRIFTSRESULTAT		-603 840	303 733	-888 664	-1 056 525
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 422	28 493	11 000	11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 422	28 493	11 000	11 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-568 419	332 226	-877 664	-1 045 525
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-568 419	0		
Overført opptjent egenkapital		0	332 226		





GRÅKAMMEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 912 432, KUNDENR. 4016

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	11 285
Forskuddsbetalte kostnader		366 706	338 325
Andre kortsiktige fordringer	13	11 712	0
BN Bank sparekonto		310 157	303 888
OBOS Banken driftskonto		1 196 413	1 856 115
SUM OMLØPSMIDLER		1 884 988	2 509 613
SUM EIENDELER		1 884 988	2 509 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 649 359	2 217 778
SUM EGENKAPITAL		1 649 359	2 217 778
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 186	208 379
Leverandørgjeld		56 443	34 159
Annen kortsiktig gjeld		0	49 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		235 629	291 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 884 988	2 509 613
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Gråkammen Terrasse Boligsameie

Erik Hjort

Liv E. Linde

Jørgen Ertnes

Arve Framstad

Pål Trost-Nielsen



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	3 026 108
Fellesutgifter tilleggsareal	38 292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 064 400

Boligselskapet har fått refundert kr 10 000,- fra forsikring (egenandel).

Kommer til fradrag i note 8.

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter, flyttegebyr	9 000
Andre inntekter, dugnadsgebyr	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	10 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 648.

Kostnaden gjelder for både 2022 og 2023 revisjonen.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Brækhus Advokatfirma DA	-33 600
Konsulentonorar, Electric Freeway AS	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 555
Tilleggstjenester, Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-7 256
SUM KONSULENTHONORAR	-56 661

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold, Selvaag Prosjekt AS	-567 090
Større bygnmessige vedlikehold, Recover Nordic AS	-175 808
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-742 898
Drift/vedlikehold bygninger	-201 495
Drift/vedlikehold VVS	-113 587
Drift/vedlikehold elektro	-12 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 794
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 360
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 460
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 191
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-1 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 433 586

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-283 595
Feieavgift	-7 650
Renovasjonsavgift	-241 112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-532 357

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-356 575
SUM ENERGI / FYRING	-356 575





NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie, årsmøte	-1 950
Håndverktøy	-620
Vaktmestertjenester	-125 064
Renhold ved firmaer	-222 657
Snørydding	-146 612
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 000
Andre kontorkostnader	-10 488
Porto	-575
Kontingenter	-4 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 750
Bank- og kortgebyr	-6 775
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-530 589

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter OBOS Banken	4 847
Renter Nordea	24 034
Renter BN Bank	6 269
Andre renteinntekter	272
SUM FINANSINNEKTER	35 422

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, avr. Ladeinntekt EL-bil, avsatt nov. og des.	11 712
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 712





FULLMAKT

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 årsmøtet den/..... – 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift