



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN  
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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

### 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, 29.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 060 432	15 234 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 060 432</b>	<b>15 234 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 736 618	1 642 736
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 318	23 318
Annen driftskostnad		11 898 780	11 566 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 658 716</b>	<b>13 232 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 401 717</b>	<b>2 002 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		120 479	148 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>120 479</b>	<b>148 144</b>
Annen finanskostnad		659	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>659</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>119 820</b>	<b>148 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 521 537	2 150 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 563	56 880
Sum varige driftsmidler		33 563	56 880
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 563	56 880
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		166 545	21 204
Andre fordringer		1 346 721	695 537
Sum fordringer		1 513 266	716 741
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 051 853	20 936 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 051 853	20 936 470
Sum omløpsmidler		21 565 119	21 653 211
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 598 682</b>	<b>21 710 092</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 974 681	18 453 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 974 681</b>	<b>18 453 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 974 681</b>	<b>18 453 145</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 251 638	1 434 820
Skyldige offentlige avgifter		57 635	125 121
Annen kortsiktig gjeld		314 728	1 697 006
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 624 001</b>	<b>3 256 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 624 001</b>	<b>3 256 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 598 682</b>	<b>21 710 092</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230313

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN  
Forretningsadresse: 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

#### 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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 982 991 803  
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 060 432	15 234 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 060 432</b>	<b>15 234 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 736 618	1 642 736
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 318	23 318
Annen driftskostnad		11 898 780	11 566 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 658 716</b>	<b>13 232 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 401 717</b>	<b>2 002 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		120 479	148 144
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>120 479</b>	<b>148 144</b>
Annen finanskostnad		659	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>659</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>119 820</b>	<b>148 144</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 521 537	2 150 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>



Organisasjonsnr: 982 991 803  
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		33 563	56 880
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 563	56 880
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		166 545	21 204
Andre fordringer		1 346 721	695 537
Sum fordringer		1 513 266	716 741
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 051 853	20 936 470
Sum omløpsmidler		21 565 119	21 653 211
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 598 682</b>	<b>21 710 092</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	19 974 681	18 453 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 974 681</b>	<b>18 453 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 974 681</b>	<b>18 453 145</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 251 638	1 434 820
Skyldige offentlige avgifter	57 635	125 121
Annen kortsiktig gjeld	314 728	1 697 006
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 624 001</b>	<b>3 256 947</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 624 001</b>	<b>3 256 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 598 682</b>	<b>21 710 092</b>



Organisasjonsnr: 982 991 803  
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

Sameiet Grønlandshagen

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2022

Selskapsnummer: 5862





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Grønlandshagen

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:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5862>

### 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.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til endring av vedtektene § 3. Styret
6. Forslag til endring av vedtektene § 4. Valgkomiteen
7. Justering av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Grønlandshagen**



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 protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Torben Rønneberg og Kåre Ivar Gauksrud er valgt.

Sak 3

## **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 overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 460 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 460 000.

Sak 5

### **Forslag til endring av vedtektene § 3. Styret**

**Forslag fremmet av:**

Karen Breen, Smalgangen 23

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

For å få en mer fleksibilitet med antall styremedlemmer og varamedlemmer foreslår vi noen små endringer. I mange boligselskap har man i sine vedtekter et mer fleksibelt antall styremedlemmer enn det Sameiet Grønlandshagen har.

**Første linje er nå:** «Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.»

**Forslag til endring:** Sameiet ledes av et styre. Styret består av leder, 3 – 5 medlemmer og 1 – 2 varamedlemmer.

**Forslag til vedtak**

Forslag til endring av § 3. Styret godkjennes.



Sak 6

## Forslag til endring av vedtektene § 4. Valgkomiteen

**Forslag fremmet av:**

Karen Breen, Smalgangen 23

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

For å få en mer fleksibilitet med antall medlemmer i valgkomite foreslår vi noen små endringer. I mange boligselskap har man i sine vedtekter et mer fleksibelt antall medlemmer enn det Sameiet Grønlandshagen har.

**Første linje er nå:** «På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av tre medlemmer.»

**Forslag til endring:** På sameiets ordinære årsmøte skal det velges en valgkomite, bestående av 2 - 3 medlemmer.»

**Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak: Forslag til endring av § 4. Valgkomiteen godkjennes.

Sak 7

## Justering av husordensregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet har via en felles arbeidsgruppe flere pågående arbeider for å klargjøre ulike kjøreregler for sameiet. Denne saken handler om justering og tydeliggjøring av ordensregler som fremlegges årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Styret henstiller årsmøtet om å slutte seg til nedenfor foreslått endringer i sameiets ordensregler.

**Vedlegg**

2. Justering ordensregler.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Erlend Spilling
- Hans Christian Løken

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Karen Breen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Jacobsen
- Andrea Tobiassen

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bjørn Segrov
- Dag Ove Rognmo
- Rune Hultgren

### Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen Sameiet Grønlandshagen.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Styremedlem	Kåre Ivar Gauksrud	Smalgangen 27
Styremedlem	Nadine Grace M Halvorsen	Smalgangen 19
Styremedlem	Torben Rønneberg	Smalgangen 11
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Varamedlem	Ali Raza Butt	Smalgangen 21
Varamedlem	Anders Jacobsen	Smalgangen 7

### Valgkomiteen

Rune Hultgreen	Smalgangen 15
Dag Ove Rognmo	Mausetvegen 12 A
Bjørn Segrov	Prestegata 16

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen

Første innflytting fant sted i 1991.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 991 803 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune, med adresse Smalgangen 1-49 og Tøyenbekken 15-19. Tomten har gårds-/bruksnummer 230/421 og et tomteareal på 10 305 kvm.

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

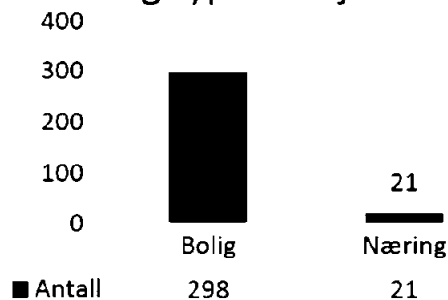


SEKSJONS-TYPE	ANTALL EIERSEKSJONER	KONSTITUERT SAMEIEBRØK	TINGLYST AREAL	ANMERKNINGER
Bolig	298 93,1 %	19 593 m <sup>2</sup> BRA 69,67 %	19 593 BRA 47,63 %	Fordelt over 2.-6. etasje. 1 1-roms, 158 2-roms, 137 3-roms, 2 4-rom
Næring	19 5,9 %	3 256 m <sup>2</sup> BRA 11,58 %	3 744 BTA 9,10 %	1. etasje + 2. etasje v/utspring trapp
Næring barnehage	1 0,3 %	219 m <sup>2</sup> BRA 0,78 %	252 BTA 0,61 %	2. etasje
Næring P-hus	1 0,3 %	5 053 m <sup>2</sup> BRA 17,97 %	17 223 BTA 41,87 %	1. etasje, K1, K2. Konstituert sameiebrøk basert på innbyrdes totale byggekostnader og iht. forsikringsselskapets verdivurdering
Sameie-seksjon	1 0,3 %	- (inngår ikke i sameiebrøk)	323 BTA 0,79 %	Eies av Sameiet og er å anse som fellesareal.
<b>Totalt</b>	<b>320</b>	<b>28 121 BRA</b>	<b>41 135</b>	

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

Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene. Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.

## Fordeling type seksjoner



### Utleie av boligseksjoner

Totalt 146 leiligheter av 298 (ca. 49 %) er registrert utleid pr d.d.

### 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 BDO AS.

### Organisasjon og bemanning

Abdelfettah Zaim er fast ansatt som driftsleder fra 01.11.2020. Zaim er ansatt i 50 % stilling i Sameiet Grønlandshagen og 50 % stilling i Sameiet Grønlandstunet.



Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker fra 01.01.2021.

Driftsleder, driftstekniker og vaktmester jobber tett med Tom Walberg, som er ansatt som vaktmester i 100 % stilling i Sameiet Grønlandstunet.

Sameiet har i 2021 hatt en 2 praktikanter fra Invito (vaktmesterskolen) som utfører diverse vaktmesteroppgaver, og har avlastet de heltidsansatte vaktmestrene

Rullering og overlapp på tvers av fagområder og sameier har hatt høy prioritet.

### **Egen forsikring**

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Ved utleie anbefales at utleier påser at leietaker har egen innboforsikring som dekker skader på dør / bygning ved et eventuelt innbrudd / innbruddsforsøk.

### **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 BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har i 2021 hatt 10 styremøter og behandlet 102 styresaker. Styret har jevnlig kommunikasjon og møter med styret i Sameiet Grønlandstunet. I tillegg er det arbeidsgrupper som fungerer på tvers av sameiene.

### **Økonomi**

Økonomien i Sameiet Grønlandshagen er fortsatt sterk og 2021 ble avsluttet med et overskudd på ca. 1,5 millioner kroner.

Setningene i sameiets bygningsmasse ble utredet av Multiconsult i 2020. I tillegg til utredning av skader og beregning av sikringstiltak, sto Multiconsult for tilbudsinnhenting, byggemelding og kontroll av utførelse. I tillegg sto Rambøll for uavhengig kontroll av prosjekteringen. Totalt endte konsulenthonorarene til utbedring av setningsskadene på 741.294,25 kroner i 2020, mens ytterligere 266.675,50 kroner påløp i 2021. Skadene ble sikret av Skape Entreprenør i januar 2021, noe som kostet 790.919 kroner. Det er fortsatt bevegelser i bygget, som betyr at vi må kontrollere for skader årlig og sannsynligvis også utbedre i fremtiden. Totalt kostet dette prosjektet dermed 1.798.888,75 kroner.

I 2021 har det blitt rensset ventilasjonskanaler i boligdelen for 258.025 kroner. I tillegg kommer vanlig service, vedlikehold og reparasjoner. Tiltakene følger i hovedsak PPV-planen, men med tilpasninger etter løpende vurderinger. Oppgradering av Gårdrom 2 var planlagt utført i 2021, men ble utsatt til 2022 og er nå godt i gang.

I tillegg har følgeskader etter en ulovlig ombygging av en boligseksjon kostet sameiet ca. 600.000,- kroner. Seksjonen hadde blitt solgt før ombyggingen og skadene som fulgte ble avdekket.

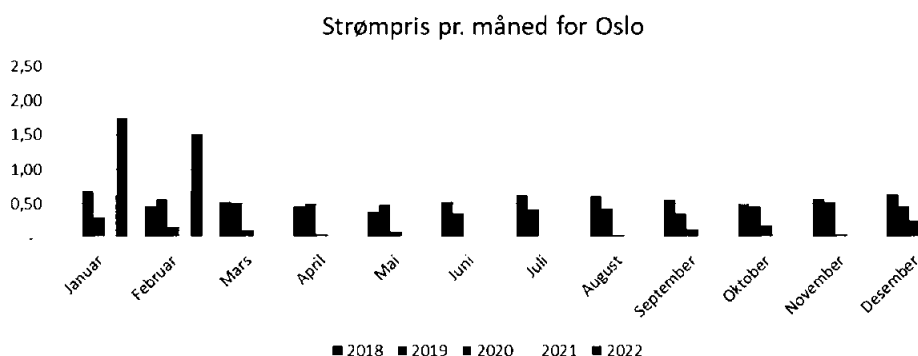
Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 20 millioner. Vi er dermed fortsatt godt rustet til å håndtere utskiftings- og vedlikeholdsoppgavene som er planlagt fremover.

## Energiavregningen for 2021

Energiavregningen består av to komponenter; strøm som fordeles etter individuelle målere og brøkfordelt fjernvarme.

## Generelt om energi og priser i 2021

Som de fleste har fått med seg, har vi hatt høye energipriser 2021 og med en ekstrem pristopp i desember på 177 øre/kWh i snitt uten avgifter og nettleie. Med avgifter og nettleie kostet strøm gjennomsnittlig ca. 270 øre/kWh i desember.



Figur 1 : Strømpriser med mva, men uten nettleie og andre avgifter.

De høye strømprisene har fortsatt inn i 2022 på grunn av mangel på gass, krig i Ukraina, utfasing av kull og atomkraft på toppen av eksisterende energiunderskudd og flere nye utenlandskabler, kan vi ikke regne med at energiprisene skal falle tilbake til gamle nivåer med det første.

Styret følger utviklingen i energiprisene løpende. Slik fremtiden ser ut nå, må vi regne med at det blir nødvendig å øke a konto innbetalingene for energi ytterligere i andre halvår.

## Fordeling og avregning av strøm

Det er bare strøm til boligseksjonene som fordeles fra sameiet. Strømmen går over en felles måler som i 2021 hadde et totalt forbruk på 982.241 kWh, mot 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Den største fordelingen med ordningen er at boligeierne slipper egne abonnementsgebyr på nettleie. Individuell måling ville gitt et kostnadstillegg på ca. 634.000 kroner (2020), tilsvarende ca. 44% i 2021 og rundt 62% i et normalår som 2019, mens i 2020, da energiprisene var veldig lave, ville tillegget for individuell måling utgjort omtrent en dobling strømkostnaden med et tillegg på 98%. Strømstøtten i 2021 er inkludert i beregningen her, men har liten betydning da den store forskjellen ved individuell måling ligger i fastleddet som belastes hver måler.

Den største ulempen med slik fellesmåling er at forbruket og kostnaden til boligene kun blir korrigert og avregnet én gang i året.



Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 3.042 kWh i 2021. Forventet forbruk av strøm faktureres gjennom året, men endrede vaner hos den enkelte kan fort føre til relativt store avregninger.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 1.225.836 kroner for strøm i 2021, mens kostnaden var 1.437.371 kroner. Samlet må boligene dermed betale 211.535 kroner.

Myndighetene bestemte at alle strømmålere skulle skiftes til automatisk avleste målere (AMS) innen utgangen av 2018. Sameiene inngikk dialog med myndighetene om å få fortsette dagens ordning med fellesavlesing, da denne er gunstigere for beboerne. Spørsmålet er fortsatt ikke endelig avklart.

#### **Fordeling og avregning av oppvarming**

All varme til oppvarming og varmtvann fordeles etter brøk. Dette gjelder både for bolig, næring og parkering.

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 3.534.402 kroner til fjernvarme i 2021, mens forbruket endte på 4.400.900 kroner for 3.116.861kWh. Samlet må sameierne dermed etterbetale 866.498 kroner. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 857,46 kroner pr. måned i 2021, mot 354,64 kroner pr. måned i 2020.

For 2021 er det bare 36 seksjoner som har betalt for mye og får penger tilbake i sum, mens 283 seksjoner får tilleggsregning.

#### **Fellesarealer og fellesanlegg**

Energi til fellesarealer og fellesanlegg avregnes ikke. Disse kostnadene dekkes gjennom de ordinære felleskostnadene.

#### **Energipriser**

Gjennomsnittlig strømpris på Nordpoolspot inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 94,77 øre/kWh i 2021, mot 12,25 øre/kWh i 2020. Tilsvarende gjennomsnitt i 2019 var 48,36 øre/kWh. Svært lave priser i 2020 ble avløst av vesentlig høyere priser allerede i januar 2021; mens desember 2020 lå på 26,77 øre/kWh, var snittprisen 62,56 øre/kWh i januar 2021 og astronomiske 221,41 øre/kWh i desember 2021.

Prisene er forventet å holde seg høye utover i 2022. Styret følger utviklingen og vil om nødvendig øke a konto innbetalingene i løpet av året.

Prisen på fjernvarme følger strømprisen, men skal ligge litt under.

#### **Vedlikehold i 2021**

I tillegg til løpende vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2021. Listen er ikke er ikke uttømmende:

- Utbedring av setnings-skader i sameiets bygningsmasse.
- Utbedring av diverse vannskader
- Rensing av kanaler og ventiler i bolig



- Fasadevask Tøyebekken
- Ekstra hygienetiltak knyttet til bekjempelse av korona

## Ulovlig ombygde leiligheter

Det er tatt inn regler i eierseksjonslovens paragraf 49 g om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

For sameiet innebærer dette i praksis at leiligheter i sameiet ikke kan bygges om/deles opp/tilrettelegges for å romme flere personer enn boligen er tenkt for uten at dette er godkjent av årsmøtet. Det i den forbindelse er avdekket at flere seksjoner er ulovlig ombygget. Sakene følges videre opp med seksjonseier og rapporteres til offentlige myndigheter som følger opp videre.

Styret minner om at sameiets vedtekter krever at all utleie skal godkjennes av sameiet ved styret. Det må søkes på nytt ved skifte av leietaker. Seksjonseier har selv ansvaret for at leietager informeres om ordensregler, riktig bruk av leiligheten, hensyn til naboer og regler for ro og orden.

## Oppgradering av gårdsrom 2 (hundegården)

Sameiet fikk i 2021 innvilget kr 198 000 i bomiljøtilskudd fra Oslo kommune til oppgradering av bakgården mellom Sameiet Grønlandshagen og Galleri Oslo. Forutsetning for bevilgede midler er at prosjektet blir gjennomført, og at sameiet stiller med minst like stort beløp. Målet er økt trivsel og bedre bruk av området. På grunn av koronapandemien ble prosjektet forsinket. Arbeidet pågår og er ventet avsluttet innen utgangen av april 2022.

## Avfallskomprimatoren for næringsseksjonene

Som en følge av at Oslo kommune sa opp leieavtalen ble avfallskomprimatoren for næringsseksjonene flyttet fra Olafiagangen til Tøyebekken. Dette har generert misnøye og med bakgrunn i dette er det iverksatt tiltak for å redusere støy, lukt og insektproblematikk. Næring har engasjert arkitekt og rådgivere som jobber med alternative løsninger. I tillegg er det nedsatt en arbeidsgruppe på tvers av sameiene som ser på samme sak. Plasseringen er midlertidig, men det er usikkert når en ny løsning vil være på plass.

## 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 15 060 432. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Innbetalingene til a konto energi ble økt med 150% i siste kvartal.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer til Sameiet Grønlandstunet, bomiljøtilskudd, administrasjonsgebyr ved flytting/utleie etc.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 13 658 716. Dette er laveie enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene til drift og vedlikehold.

## Resultat

Årets resultat på kr 1 521 537 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 19 941 118.

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 3 350 000 til vedlikehold, som omfatter følgende.

Planlagte arbeider i 2022	Budsjett	Sum prognose	Konto
Male blikk/takrenner/nedløp	(250 000)	(250 000)	6601
Takrens og -sjekk	(500 000)	(500 000)	6602
Male nedre del av vinduskarmer, løpende hvert år.	(50 000)	(50 000)	6603
El-anlegg, feilretting.	(250 000)	(250 000)	6604
Nød- og ledelys, feilretting.	(25 000)	(25 000)	6605
Lysarmaturer fellesarealer, 2 oppganger	(90 000)	(90 000)	6606
Oppgradering Gårdsrom 2	(650 000)	(650 000)	6607
Inndeling varslingssoner, brannalarm	(60 000)	(60 000)	6608
Våre kostnader ifbm nye elmålere	(100 000)	(100 000)	6609
Termofotografering	(150 000)	(150 000)	6610
Arkitekt, landskap, planlegging av Gårdsrom 1	(100 000)	(100 000)	6611

I tillegg er det tatt høyde for følgende:

- Kr 250 000 i uforutsett bygningsmessig vedlikehold (konto 6601)
- Kr 125 000 i uforutsette kostnader til VVS (konto 6602)
- Kr 500 000 i drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget (konto 6612), basert på



kostnadsbildet de seneste år.

- Kr 150 000 i uforutsette konsulentkostnader, ev. juridisk bistand (konto 673) basert på kostnadsbildet de seneste år.

### **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 økte energikostnader i 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er redusert med ca. kr 38 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen.

### **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 1,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grønlandshagen

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grønlandshagen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3K7PD-06BCD-EW7F2-1K0AA-LOVTT-GY43P



## SAMEIET GRØNLANDSHAGEN ORG.NR. 982 991 803, KUNDENR. 5862

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 694 940	14 796 328	14 743 000	14 843 000
Andre inntekter	3	365 492	438 033	250 000	350 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 060 432</b>	<b>15 234 361</b>	<b>14 993 000</b>	<b>15 193 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 276 618	-1 182 736	-1 428 000	-1 376 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-460 000
Avskrivninger	14	-23 318	-23 318	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 236	-11 750	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-353 358	-344 930	-350 000	-363 000
Konsulenthonorar	7	-360 993	-1 096 176	-550 000	-300 000
Kontingenter		-500	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 049 715	-2 940 817	-6 240 000	-3 350 000
Forsikringer		-1 011 607	-638 996	-1 012 000	-1 133 000
Kommunale avgifter	9	-2 403 004	-2 375 322	-2 500 000	-2 507 000
Energi	10	-1 034 182	-457 459	-650 000	-1 248 000
TV-anlegg/bredbånd		-917 532	-863 250	-855 000	-960 000
Andre driftskostnader	11	-2 757 653	-2 837 511	-2 757 000	-2 795 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 658 716</b>	<b>-13 232 266</b>	<b>-16 814 000</b>	<b>-14 504 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 401 717</b>	<b>2 002 095</b>	<b>-1 821 000</b>	<b>689 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	120 479	148 144	0	0
Finanskostnader	13	-659	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>119 820</b>	<b>148 144</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 521 537</b>	<b>2 150 239</b>	<b>-1 821 000</b>	<b>689 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 192 063	2 282 290		
Fra vedlikeholdsfond under egenkapital		329 474	-132 051		



**SAMEIET GRØNLANDSHAGEN**  
**ORG.NR. 982 991 803, KUNDENR. 5862**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	33 563	56 880
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 563</b>	<b>56 880</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		49 947	96 172
Kundefordringer		166 545	21 204
Forskuddsbetalte kostnader		0	245 070
Andre kortsiktige fordringer	15, 20	286 052	354 294
Energiavregning	16	1 010 723	0
Driftskonto OBOS-banken		2 620 917	915 715
Driftskonto OBOS-banken II		38 360	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 342	89 905
Sparekonto OBOS-banken		3 586 286	6 725 492
Sparekonto OBOS-banken II		5 579 736	5 067 651
Innestående i andre banker		8 198 211	8 137 707
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>21 565 119</b>	<b>21 653 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 598 682</b>	<b>21 710 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	17	19 974 681	18 453 145
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 974 681</b>	<b>18 453 145</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		212 098	118 654
Leverandørgjeld		1 251 638	1 434 820
Skyldige offentlige avgifter	18	57 635	125 121
Energiavregning		0	993 503
Annen kortsiktig gjeld	19	102 630	584 848
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 624 001</b>	<b>3 256 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 598 682</b>	<b>21 710 092</b>



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 30.03.2022  
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall/s/	Kåre Ivar Gauksrud/s/	Anders Jacobsen for Nadine G. M. Halvorsen/s/
Torben Rønneberg/s/		Erlend Spilling/s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost bolig	8 006 724
Felleskost parkering	2 065 224
Avsetning vedlikeholdsfond	1 500 444
Felleskost næring	1 420 512
Kabel-tv	854 664
Renovasjon	823 200
Forretningslokale	72 860
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 743 628</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-48 688
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 694 940</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr ved flytting/utleie	30 188
Regnskapskorrigeringer	172
Nettinnbetalinger	23 590
Nøkler	18 130
Skilt	800
Bytte av sylinder	1 000
Tømming av søppel	3 000
Bomiljøtilskudd	61 000
Samiet Grønlandstunet, leie av lokaler	47 085
Viderefakturering Samiet Grønlandstunet	16 528
Forliksavtale, utbedring av terrasse og peis etter lekkasje	164 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>365 492</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-947 075
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Påløpte feriepenger	-110 513
Arbeidsgiveravgift	-208 315
Pensjonskostnader innskudd	-3 032
Yrkesskadeforsikring	-1 220
Refusjon sykepenger	45 205
Kantinekostnader	-1 428
Bedriftshelsetjeneste	-5 810
Arbeidsklær	-24 991
Andre personalkostnader	-17 440
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 276 618</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 460 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 454, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 236.

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

Juridisk bistand	-76 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 817
Multiconsult Norge AS	-217 738
Rambøll Norge AS	-48 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-360 993</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger (setn.skade, utbedr.vannlekk.)	-1 388 761
Drift/vedlikehold VVS	-144 683
Drift/vedlikehold elektro	-94 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 810
Drift/vedlikehold heisanlegg	-443 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 823
Drift/vedlikehold ventilasjonsanl. (drift og rens)	-725 673
Egenandel forsikring	-24 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 049 715</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 578 731
Renovasjonsavgift	-824 273
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 403 004</b>

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

Elektrisk energi	-1 022 718
Andre fyringskostnader	-11 464
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 034 182</b>

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

Container	-82 653
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 636
Verktøy og redskaper	-759
Telefon-/kontormaskiner	-15 473
Driftsmateriell	-61 386
Lyspærer og sikringer	-25 962
Vakthold	-1 545 477
Renhold ved firmaer	-723 353
Snørydding	-5 344
Andre fremmede tjenester	-54 432
Kontor- og datarekvisita	-27 132
Trykksaker	-2 966
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 454
Andre kontorkostnader	-127 125
Telefon/bredbånd	-5 690
Telefon, annet	-6 717
Porto	-15 165
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 430
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-31 787
Gaver	-2 400
Bank- og kortgebyr	-7 314
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 757 653</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 556
Renter bank	60 584
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 369
Utbytte Gjensidige	31 970
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>120 479</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-659
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-659</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord

Tilgang 2018	64 475	
Avskrevet tidligere	-31 915	
Avskrevet i år	-12 895	
		19 666

Grillhytte

Tilgang 2018	52 113	
Avskrevet tidligere	-27 794	
Avskrevet i år	-10 423	
		13 897

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **33 563**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-23 318****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger	12 677	
Pensjonsfond (til bruk for Innskuddspensjonspremie), jf. Note 20	273 375	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>286 052</b>	

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****Fjernvarme, alle seksjoner og fellesarealer**

Fjernvarme kostnad	4 400 900	
Innkrevd for fjernvarme	-3 534 402	
<b>Avsatt til avregning</b>	<b>866 498</b>	

**Strøm bolig**

Kostnader strøm	1 370 061	
Innkrevd a konto strøm	-1 225 836	
<b>Avsatt til avregning</b>	<b>144 225</b>	

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **1 010 723**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01.21	-9 979 033
Årets overskudd	-1 192 063
Sum opptjent egenkapital 31.12.21	-11 171 096
Vedlikeholdsfond 01.01.2021	-8 474 112
Andel overført til vedlikeholdsfond for 2021	-1 500 444
Andel overført fra vedlikeholdsfond for 2021	1 170 970
Vedlikeholdsfond 31.12.21	-8 803 586
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL 31.12.19</b>	<b>-19 974 681</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 342
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 293
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-57 635</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-102 630
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-102 630</b>

**NOTE: 20****Pensjonsordningens midler 2021:**

<b>IB 01.01.2021</b>	<b>290 735</b>
Verdiendring, tilbakeført pga ajourhold 2020	7 395
Trukket fra fond 2021	-41 610
Verdiendring, tilbakeført pga ajourhold 2021	16 855
<b>Saldo per 31.12.2021</b>	<b>273 375</b>



Sameiet Grønlandshagen

Årsmøtesak

## Årsmøtesak: Tydeliggjøring og justering av sameiets ordensregler

Sameiet Grønlandshagen og Sameiet Grønlandstunet har via en felles arbeidsgruppe flere pågående arbeider for å klargjøre ulike kjøreregler for sameiet. Denne saken handler om justering og tydeliggjøring av ordensregler som fremlegges årsmøtet.

Nedenfor vises kun de punkter i ordensreglene som er endret. (Det henvises til <https://gronlandstunet.no/ordensregler> for dagens ordensregler i sin helhet).

Endringer nedenfor fremgår som følger:

- Tillagt innhold er understreket.
- Fjernet innhold er overstreket (enten fordi det utgår eller ofte fordi teksten er erstattet/justert).

Øvrige ikke viste endringer:

- I tillegg til ovenfor nevnte vil en for å være tydelig på hvor sameier/leietaker skal henvende seg endre enkelte steder fra «sameiet» til «driftskontoret».

Forslag til vedtak: Styret henstiller årsmøtet om å slutte seg til nedenfor foreslått endringer i sameiets ordensregler.

Følgende punkter i ordensregler med foreslåtte justeringer fremlegges årsmøtet for beslutning:

### 3.1 Flytting, heisbruk og tralleutlån

Ved utflytting skal det varsles til sameiet god tid i forkant. Traller lånes av vekter eller vaktmester når tilstede.

Inn- og utflytting kan gjøres alle dager i fra kl. 08-21. Om mulig anbefales flytting via P-huset. Varelevering og flytting/transport via gågaten er tillatt fra 06-11 mandag-lørdag etter avtale med vekter/vaktmester (dvs. tidsrom for varelevering hvor pullerter er fjernet). For Sameiet Grønlandstunet kan en også be vaktmester/vektter låse opp port fra Olafiagangen til gårdsrom 06-11, men det er ikke lov å kjøre inn i gårdsrommet slik at en må parkere utenfor. **Dører og heiser ved flytting:** Det skal utvises varsomhet ved flytting og transport, og dørpumper skal aldri fraskilles. En kan få heisdør til å stå i åpen stilling ved å bruke ~~magnet e.l.~~ klebe tape over fotocellen plassert i dørkarmen. Vis aktsomhet da risiko for en lengre og kostbar heisstans er stor hvor det kan ta lang tid før reparasjon utføres.

### 3.2 Parkering og sykler

P-plass følger ikke seksjonene og P-huset drives kommersielt. Kontakt ~~Europark~~Onepark hvis du ønsker å leie p-plass.

Det er ikke lovlig å sette sykler i fellesareal unntatt der det er satt opp sykkelstativ. Bruk i stedet sykkelbod i

P-hus:

sykkelbod S1 Hagen og Tunet: P-hus inn-/utkjøring  
sykkelbod S3 Grønlandshagen, P-hus K1 Plan C

sykkelbod S2 Grønlandstunet: P-hus K1 Plan B  
sykkelbod S4 Grønlandshagen: P-hus K1 Plan C

Nøkkel til sykkelbod får en utlevert av sameiet. Kontakt driftskontoret for tilgang til sykkelbod. Sameiet vil etter varsel kunne fjerne hensatte sykler.

### 4.2 Dører/porter/vinduer

Inngangsport, dører fellesarealer, lofts- og bod-/lagerdører skal være låst til enhver tid. Ved inn-/utflytting

Side 1



Sameiet Grønlandshagen

Årsmøtesak

m.v. kan dører holdes åpne for **korte** perioder. Låser og hengsler i egen seksjon må smøres regelmessig (NB: sikkerhetslås inngangsdør boligseksjon skal ikke smøres). Vinduer i oppganger har egen «sikkerhetslås» og skal kun åpnes av rengjøringspersonell/vaktmestere. Vinduer bakkeplan fellesareal skal alltid være lukkede.

**Nøkler** Adgangsbrikker/nøkler Kun eier kan bestilles hos sameiet (se prisliste for info, herunder nøkler en kan slipe selv). Mistede nøkler **må** meldes utleier og sameiet! Reservebrikker-/nøkler kan oppbevares hos sameiet, og hentes ut ved akutte hendelser, så som vannskader/brann og en har mistet ~~nøkler~~ disse. Bytt nøkler/brikker/koder når du har kjøpt en ny seksjon og hold orden på antall sett.

#### 4.9 Markiser, blomsterkasser m.v.

Sameiet Driftskontoret opplyser om tillatte farger og typer av markiser. Eier er ansvarlig for at blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at de ikke er til fare eller sjenanse. Hvis noe faller ned, vil eier være ansvarlig for skade på barn/voksne eller gjenstander. Blomsterkasser **må henges på innsiden** balkong/terrasse. Det stilles krav til at stativ, kasse og innhold sikres slik at de **ikke utgjør noen risiko** – heller ikke i storm.

Innvendige løsninger for solskjermining og blanding må ikke bryte med helhetsinntrykket av bygningen.

#### 5.2 Avfallshåndtering bolig

**Kildesortering:** Sameiet har tilrettelagt for kildesortering som en finner beskrevet i egen kildesorteringsguide.

**Papircontainer bolig:** Resirkulerbart papir, herunder papp kartong avisepapir, legges i papircontainere i gårdsrom eller ved oppgang. Det er viktig å bruke papircontainer da papir ikke har kg-pris sammenlignet med søppel lagt i sjakten.

**Søppelsjakt bolig:** Husholdningsavfall skal kildesorteres i **blå** lilla pose (plastavfall), grønn pose (matavfall) og vanlig avfallspose (øvrige restavfall). Alt avfall skal være innpakket i gjenknyttet plastpose med dobbelt knute før det kastes i sjakten. Grønne og **blå** lilla poser fås gratis i nærmeste dagligvareforretning.



**Glass-/metallemballasje:** Ikke pantbar metall-/glassemballasje kastes i returstasjoner ved Meny- og Olafsgangen.

**Større avfall/gjenstander / elektro-produkter / farlig avfall:** Avfall som ikke går i sjakt eller papircontainer, herunder pappesker og større emballasje, møbler, hvitevarer og TV leveres vaktmester eller vokter når tilstede. Samme gjelder elektro-produkter (EE) og farlig avfall. Alt dette kan også leveres kommunen direkte (elektro kan også leveres forhandler). Oppussingsavfall, byggematerialer, gips, rester etter flyttelass og bildekk tas ikke imot. Vaktmester kan ved kapasitet bistå med henting større gjenstander.

**Rusken:** Rusken-aksjoner kan organiseres av sameiet etter behov og det vil da varsles særskilt.

**Fellesareal og balkong/terrasse:** Det er forbudt å benytte fellesareal (herunder oppgang) og balkong/terrasse tilmidlertidig lagring av avfall. Husk brannfare og blokkering rømningsvei!

**Reklame:** En skal ikke legge reklame m.v. oppe på postkasser eller i oppgang, men bruke papircontainer. Bruksameiets egen Nei takk til reklame-merking som en del av skiltingen fremfor Postens merkelapper.

#### 5.3 Lagring/mellomlagring

De fleste leiligheter har egen loftsbod, samt mulighet for å leie tilleggsbod (gjelder kun Grønlandshagen). Det er beboers ansvar å påse at bod holdes låst og at det ikke lagres propan og

Side 2



Sameiet Grønlandshagen

Årsmøtesak

andre brann-/eksplosjonsfarlige elementer på loft.

Det er forbudt å bruke balkong/terrasse for lagring. Kontakt sameiet ved behov for mellomlagring av møbler mv.

## **6.2 Fasade-/bruksendring, innvendige nyinstallasjoner, endringer, ombygginger m.v.**

Fasadeendringer (herunder boring, hulltaking, montering bytting/flytting vinduer og dører) og visse typer innvendige nyinstallasjoner, endringer og ombygginger byggmasse/anlegg skal godkjennes i forkant av seksjonseier og styret. Søknad til det offentlige rundt bruksendring, bygningsmessig endring for seksjon m.v. forelegges først styret for behandling hvor styret tar stilling til videre prosess. Se også vedtekter.»

Ønsker man å sette opp innvendig rullegitter må det rettes en søknad til seksjonseier og styret. Rullegitter skal alltid monteres på innsiden av vinduet. Rullegitteret skal ikke være synlig i åpningstiden.

Ved demontering/tilbakestilling skal yttervegg eller belegningsstein bringes tilbake til sin opprinnelige stand, det betyr blant annet at hull må tettes og farges som veggen for øvrig iht. egen instruks.

## **6.4 Energimåling**

Strøm-målere og fjernvarmemålere i seksjoner som har dette skal ikke byttes ut uten tillatelse fra styret.

## **7.1 Orden næringsarealer**

Gatearealet skal holdes ryddig, rent og tiltalende. Lokaler, utstyr, varer inne/ute og uteservering må ikke benyttes på noen måte som er sjenerende for utleier, leietakere, beboere eller kunder/besøkende. Leietaker er ansvarlig for god orden og rengjøring av lokale, lagre m.v.

## **7.2 Vareeksponering/uteservering**

Tidligere punkt «7.4. Utendørs vareeksponering» på ett avsnitt flyttet inn som innledning til punkt 7.2:

All utplassering skal fremtre som ren, ryddig og stilren og bære preg av utstilling og ikke oppbevaring.

Vareeksponering er kun tillatt med eget vareutvalg, og kan ikke lånes/leies videre til andre. Eksponering i regi av leverandører skal godkjennes av senterleder. Varer som utstilles/selges ute må ikke avvike fra utvalg i forretning.

Vareeksponering/uteservering ute skal kun skje innenfor oppgitte yttergrenser da gaten er av varierende bredde for å sikre ferdsel for fotgjengere og syklist, samt påbudt bredde for nødutrykning som brann, sykebil o.l.:

<u>Smalgangen 1-13 (fra Olafigangen til P-husinnegang)</u>	<u>Maksimum 1.50 m ut fra vegglin (i 2 meters belte).</u>
<u>Smalgangen 31-45 (Smalgangen Spiseri og veggen videre)</u>	<u>Maksimum 1.50 m ut fra vegglin (i 2 meters belte).</u>
<u>Smalgangen 49 (Meny)</u>	<u>Plakatbukker og salgsstand tillates inntil 4 m fra vegglin.</u>
<u>Smalgangen 2-12 44 (Frukt &amp; Grønt – T-banen Beirut Kebab)</u>	<u>Maksimum 1,20 m ut fra vegglin (i 2 meters belte).</u>
<u>Grønland 2-23 (Bobs Pub – Apotek 1)</u>	<u>Ingen varer/uteservering tillatt på fortauet.</u>
<u>Olafigangen</u>	<u>Ingen bruksrett i 2 meters belte, søknadspliktig sameie)</u>

Vareeksponering/uteservering (bruksrett) i Smalgangen til hver side kan kun skje frem til hver av seksjonens ytterkanter. Utrykningskjøretøy krever 3,5 m fri bredde, 4 m i høyden og 13 m svingradius, eksempelvis må ikke markiser skape hindringer. Uteserveringer skal følge Oslo kommunes retningslinjer for estetisk utforming og øvrige regler for uteservering. Politivedtekter Oslo skal følges og omhandler blant annet følgende rundt

Side 3



Sameiet Grønlandshagen

Årsmøtesak

hindringer og fremkommelighet: «Eier av bygning eller grunn mot offentlig sted har plikt til å sikre ferdsel uten hinder av gjenstander eller lignende på eller ut over fortau langs eiendommen.» Nevnte arealer med en viss ferdsel anses juridisk som offentlig sted selv om de inngår i sameiers fellesareal og kan dermed for gitte forhold også følges opp av det offentlige både ovenfor den enkelte forretning og sameiet.

Søknad om uteserveringer som utvidelse av eksisterende virksomhet forelegges styret for uttalelse og utleier for godkjenning og som grunnlag for søknader til det offentlige. Uteserveringer skal ha god estetisk standard og bildeunderlag forelegges sammen med søknad. Midlertidige uteserveringer kan utgjøre maksimalt 20 % av plassene innendørs og alle møbler mv. skal tas inn ved stengetid, Permanente uteserveringer skal godkjennes av Plan og Bygg, eventuelt også Bymiljøetaten.

### **7.3 Bruk av offentlig grunn - midtrabatt Smalgangen, torgplassen (ved Meny) og Olafiagangen**

Bruk til vareeksponering og midlertidig/permanent uteservering skal på forhånd forelegges styrene i begge sameier for uttalelse og godkjennes av utleier. Det kreves i tillegg leieavtale med kommunen. Midlertidige arrangementer nabovarsles. Antall stativer som godkjennes kan begrenses. Eksponering må foregå mellom avløpsristene, og ingen del av parasoller, stativer eller bord tillates å gå utover ristenes indre kant. Plakatbukker og lagring varer tillates ikke. Se kommunens leieregler på [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no).

### **7.4 Utstillingsvinduer forretninger**

Vinduer skal holdes rene og med gode vareutstillinger som fremstår som selgende og dekorative. Besøkende er ment å skulle få en god og trivelig opplevelse ved å gå gjennom våre gater.

Alle foliering/avblending, inklusive frosting, motiv og dekor, godkjennes av styret i sameiet og seksjonseier. Ved blanding/foliering av vinduer/dører, kan maksimalt 1/3-del av hver vindusflate dekkes uten godkjenning og dispensasjon fra Plan og Bygg i Oslo kommune. Plakater og lignende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering. Byggeteknisk forskrift med veiledning og Arbeidsplassforskriften setter også krav til vindusflater som skal ivareta kravet til dagslys og utsyn og ikke skal tildekkes med innredning, reklame eller liknende.

### **7.5 Plakater, stativer og plakatbukker utvendig**

Det tillates maksimum én plakatbukk plassert inntil vegg utenfor forretning. Det skal benyttes standard plakat fra Grønlands Torq. I forbindelse med kampanjer, vil det i noen tilfeller lages egne plakater, som da skal benyttes til kampanjen er over. Det materiellet som brukes skal være rent, pent og representativt.

Vareeksponering skal skje med stativer e.l. som holder minst like høy standard som inne i butikken. Bruk av paller og jekketraller i vareutstilling skal ikke forekomme. Leietaker må innhente samtykke fra senterleder for å plassere salgsmontre, varestativer, plakatstativer, særskilte salgs-/markedstiltak o.l. på angitt areal utenfor lokale under rimelig godt hensyn til ferdselen. En kan miste rett til bruk med øyeblikkelig virkning hvis regler ikke følges.

### **7.6 Markiser, skilting, foliering/avblending, maling m.v.**

Standard kurvmarkiser (grønne fargekode RAL 6020), skilting og foliering/avblending skal benyttes på hele næringsfasaden og vedlikeholdes av utleier. Ønsker man rulle- / tilleggsmarkiser må det rettes en søknad til utleier, som vurderer og eventuelt videresender søknaden til sameiet, før søknad til Plan- og bygningsetaten kan sendes. Rullmarkiser skal monteres slik at de kan ruller inn under kurvmarkisen og ikke synes. De skal være i samme farge som kurvmarkisene (RAL 6020) og få maksimum 1,20 meter utfra vegg (Tunet) og maksimum 1,5 meter utfra vegg (Hagen). Parasoller skal ikke brukes langs forretningsfasader.

All montering skal godkjennes av utleier og styret i tillegg til nødvendige offentlige godkjennelser. Alle dører og vinduspartier for næringslokaler skal vedlikeholdes etter nærmere spesifiserte fargekoder. Følgende

Side 4



Sameiet Grønlandshagen

Årsmøtesak

*malingsfarver kan benyttes på butikkfasader:*

RA_ 6020	RAI 3004	RAI 5001
RAI 7005	RAI 9007	RAI 9011

»

### **7.11 Avfallshåndtering næring**

*Senterforening og leietakere plikter å påse og følge opp at lokale og utvendig fellesareal behandles forsvarlig og ikke forsøples. Leietaker kan ikke ha emballerte varer eller avfall/rot utenfor eget lokale. Leietaker skal bringe søppel, tomemballasje o.l. til anvist plass iht. instruks. Ved overtredelse kan gjenstander som hindrer passasje fjernes uten varsel. Hvis det fra nevnte blåser ting/forsøples i gaten, må forretning rydde opp og finne løsning på problemet. Utleier har utplassert en rekke søppelkasser i publikumsområdet. Disse tømmes av utleier. Søppelkassene er beregnet på besøkende og forbipasserende og skal ikke benyttes av leietakere.*



## Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen

Valgkomiteen skal bistå årsmøtet ved å fremlegge forslag til et godt sammensatt styre. Oppgaven består i å rekruttere mulige kandidater og komme med en innstilling til hvem komiteen mener bør sitte i styret slik at det står best mulig rustet til å ivareta sine oppgaver.

Alderen på bygningsmassen i sameiet gjør at vi i økende grad står foran store oppgaver på vedlikeholdssiden. Dette vil kreve tett oppfølging fra styret, og valgkomiteen er opptatt av at det står best mulig rustet til å ivareta sine oppgaver i denne forbindelsen i samarbeid med driftsleder.

Styreleder Cathrin Sundvall og styremedlem Kåre Ivar Gauksrud ble begge valgt for perioden 2021-2023 på årsmøtet i fjor og fortsetter i styret.

På vanlig måte er sameierne oppfordret til å sende inn forslag på nye kandidater til styret. Ved forslagsfristens utløp 20. februar var det ikke innkommet noen slike forslag.

Valgkomiteens medlemmer - Rune Hultgreen, Dag Ove Rognmo og Bjørn Segrov - har hatt samtaler med det sittende styret (de som ikke er på valg samt de som er på valg og som ønsker gjenvalg) inkludert varamedlemmer, enkelte seksjonseiere og driftsleder og har forhørt seg om mulige nye kandidater.

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av styremedlem Erlend Spilling. Han er ikke seksjonseier, men er eiendomssjef i selskapet NAF-gårdene, som eier Grønland Eiendomssenter. Dette selskapet eier næringsseksjonene i Sameiet med unntak av parkeringshuset. I fjor solgte Apotekerforeningen sitt eiendomsengasjement til selskapet Realkapital Investor, men administrasjonen i NAF-gårdene fortsetter.

Styremedlem Nadine Halvorsen, Smalgangen 19, som ble valgt for to år på årsmøtet i 2021, har flyttet til utlandet i forbindelse med sin jobb og må erstattes. Som nytt styremedlem etter Nadine Halvorsen foreslås Karen Breen med en funksjonstid på ett år som er den gjenstående perioden Nadine Halvorsen er valgt for. Karen Breen har eid sin seksjon i sameiet i 20 år. Hun har bred og allsidig erfaring med styrearbeid i boligselskap og har bl.a. vært styremedlem i Grønlandstunet i 4 år og i Grønlandshagen i 1 år. Karen Breen er utdannet autorisert regnskapsfører og har drevet eget regnskapskontor i mange år.

For ytterligere å styrke styrets kompetanse med tanke på den løpende ivaretagelsen av den betydelige bygningsmassen vi forvalter innstiller valgkomiteen på at Hans Christian Løken velges som nytt styremedlem for to år. Hans Christian Løken arbeider som forvaltningssjef i eiendomsselskapet Linstow, som eier parkeringsseksjonen i sameiet; Grønland Torg Parkering. Han har også tidligere sittet i styret.



Anders Jacobsen foreslås gjenvalgt som varamedlem og Andrea Tobiassen, Smalgangen 11, foreslås innvalgt som nytt varamedlem. Begge er seksjonseiere og har bodd i sameiet i flere år.

Nåværende styre	Valgkomiteens forslag	Periode
Styreleder Cathrin Sundvall	Styreleder Cathrin Sundvall (ikke på valg)	2021-2023
Styremedlem Kåre Ivar Gauksrud	Styremedlem Kåre Ivar Gauksrud (ikke på valg)	2021-2023
Styremedlem Nadine Halvorsen	<b>Styremedlem Karen Breen</b> (ny)	2022-2023
Styremedlem Torben Rønneberg	<b>Styremedlem Hans Christian Løken</b> (ny)	2022-2024
Styremedlem Erlend Spilling	<b>Styremedlem Erlend Spilling</b> (gjenvalg)	2022-2024
Varamedlem Anders Jacobsen	<b>Varamedlem Anders Jacobsen</b> (gjenvalg)	2022-2023
Varamedlem Ali Raza Butt	<b>Varamedlem Andrea Tobiassen</b> (ny)	2022-2023



Som valgkomite for neste år innstilles i samråd med styreleder Cathrin Sundvall på gjenvalg av Dag Ove Rognmo, Rune Hultgreen og Bjørn Segrov.

Nåværende valgkomite	Valgkomiteens forslag	Periode
Bjørn Segrov	Bjørn Segrov (gjenvalg)	2022-2023
Rune Hultgreen	Rune Hultgreen (gjenvalg)	2022-2023
Dag Ove Rognmo	Dag Ove Rognmo (gjenvalg)	2022-2023

Boligadressene til styre- og varamedlemmer;

Cathrin Sundvall, Smalgangen 25

Kåre Ivar Gauksrud Smalgangen 27

Erlend Spilling, Elveveien 8 1394 Nesbru

Karen Breen, Olav Aukrusts vei 45 B, 0785 Oslo

Hans Christian Løken, Huk Aveny 32, 0287 Oslo

Anders Jacobsen Smalgangen 7

Andrea Tobiassen, Smalgangen 11

Av de foreslåtte til valgkomiteen er Rune Hultgreen seksjonseier og bosatt i Sameiet, i Smalgangen 15. Bjørn Segrov er seksjonseier i Smalgangen 7 og bosatt i Prestegata 16 i Horten, mens Dag Ove Rognmo solgte sin seksjon i sameiet i 2021 og er bosatt i Masetvegen 12 A i Brumunddal.

Oslo, 16. mars 2022



Dag Ove Rognmo

Rune Hultgreen

Bjørn Segrov



## 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 19.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 22.04.22

**Selskapsnummer:** 5862 **Selskapsnavn:** Sameiet Grønlandshagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Torben Rønneberg og Kåre Ivar Gauksrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 460 000.

For

Mot

**Sak 5 Forslag til endring av vedtektene § 3. Styret**

Forslag til endring av § 3. Styret godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Forslag til endring av vedtektene § 4. Valgkomiteen**

Forslag til vedtak: Forslag til endring av § 4. Valgkomiteen godkjennes.

For

Mot

**Sak 7 Justering av husordensregler**

Styret henstiller årsmøtet om å slutte seg til nedenfor foreslått endringer i sameiets ordensregler.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem 2 år** (2 skal velges)

Erlend Spilling

Hans Christian Løken

**Styremedlem 1 år** (1 skal velges)

Karen Breen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Anders Jacobsen

Andrea Tobiassen

**Valgkomité** (3 skal velges)

Bjørn Segrov

Dag Ove Rognmo

Rune Hultgren

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

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