



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2331

GREEN PARK BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GREEN PARK BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2331>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Saker til behandling – anskaffelse av sykkelvasking - Forslagsstiller Kristin Sandby
7. Saker til behandling - Endring av husregler/vedtekter for korttidsutleie - Forslagsstiller styret
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GREEN PARK BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Yulia Pechenkina er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 2331 Green Park Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret har for 2025/26 hatt 5 medlemmer da ingen av de sittende eller nyvalgte medlemmene ville påta seg vervet som styreleder. Nina Kvalsvik tok derfor ett år ekstra. Styreleder honoreres med kr:100.000 og styremedlemmene med kr.20.000.

For 2026/27 er det budsjettert med 1 styreleder og 3 styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr

Sak 6

Saker til behandling – anskaffelse av sykkelvasking - Forslagsstiller Kristin Sandby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at sameiet anskaffer en sykkelvask for plassering i sykkelbod eller eventuelt i garasjen.

I dag finnes det ingen egnet løsning for vask av sykler i sameiet, utover uteområdet ved inngangen. Dette medfører søl av olje, vaskemidler og smuss på fellesarealene.

En sykkelvask, eksempelvis med oppsamlingskar, vil være plassbesparende og relativt rimelig i innkjøp. Kostnaden anslås til rundt kr 20.000, avhengig av løsning og installasjon.

Det er mange som benytter sykkel i sameiet, og tiltaket vil derfor komme flere beboere til gode. Samtidig vil det bidra til bedre orden, enklere vedlikehold og mindre søl i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget om å anskaffe og etablere sykkelvask i sykkelrom eller garasje.

De aktuelle arealene er per i dag ikke prosjektert eller tilpasset med godkjent avløp i gulv. Sykkelrommet er å anse som et tørt rom, og eksisterende installasjoner er ikke dimensjonert for den belastning som følger av aktiv sykkelvask.

Styret legger til grunn at etablering av en løsning for regelmessig vask av sykler, herunder bruk av vannslange eller tilsvarende, vil kunne utløse krav etter byggeteknisk forskrift (TEK17) knyttet til fuktsikring, avrenning og ventilasjon. Dette innebærer blant annet behov for sluk, tilstrekkelig fall på gulv, fuktsikring av konstruksjoner og tilpasset ventilasjon.

En slik tilrettelegging vil etter styrets vurdering kreve bygningsmessige inngrep og tekniske oppgraderinger som forutsetter nærmere prosjektering, og vil medføre kostnader utover det som fremgår av forslaget.

Styret har videre lagt vekt på følgende forhold:

Risiko for skade på bygningsmassen:

- Vannsøl i arealer som ikke er tilrettelagt for dette, kan medføre fuktinntrenging og skade på byggets konstruksjoner.*
- Avløpsmessige begrensninger: Eksisterende sluk- og rørsystem er ikke dimensjonert for avrenning som inneholder sand, grus og forurensning fra sykkelvask. Dette kan over tid føre til tilstopping og økte kostnader til vedlikehold.*
- Drift og vedlikehold: En vaskeløsning vil kreve jevnlig tilsyn og oppfølging. Manglende vedlikehold vil kunne medføre driftsproblemer, herunder lukt, tilstopping og vannansamlinger.*
- Forsikringsmessige forhold: Bruk av arealer i strid med forutsatt bruk eller uten tilstrekkelig teknisk tilrettelegging kan etter en konkret vurdering påvirke sameiets forsikringsdekning ved eventuelle skader.*
- Bruksmessige ulemper: Sykkelrommet er i dag fullt utnyttet til sykkelparkering, og der har vi ingenting å gå på siden vi har gjort om areal i -2 til boder.*

På bakgrunn av en samlet vurdering av tekniske, økonomiske og bruksmessige forhold anbefaler styret ikke å gå videre med forslaget."

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud og vurdere anskaffelse av sykkelvask til sameiet, innenfor en kostnadsramme på inntil kr 20.000.

Sak 7

Saker til behandling - Endring av husregler/vedtekter for korttidsutleie - Forslagsstiller styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har de siste 2 årene sett en økning i bruk av korttidsutleie av noen leiligheter.

Hyppig korttidsutleie medfører økt gjennomtrekk av midlertidige leietakere, noe som påvirker bomiljø og trivsel negativt. Økt ferdsel av personer uten tilknytning til eiendommen kan redusere opplevd trygghet i fellesarealene og i tillegg føre til økt slitasje. Videre kan korttidsutleie gi økte brann- og HMS-utfordringer, ettersom midlertidige leietakere ofte har begrenset kjennskap til sikkerhetsrutiner og rømningsveier. Omfattende korttidsutleie kan også bidra til at sameiet får preg av nærings- eller hotellvirksomhet, i strid

med eiendommens formål som bolig. Styret foreslår på denne bakgrunn endring i vedtektene for å regulere og begrense korttidsutleie i sameiet.

Styret ønsker å understreke at forslaget retter seg utelukkende mot korttidsutleie og innebærer ingen begrensninger i adgangen til vanlig, langsiktig utleie av bolig.

Styrets innstilling

Styret foreslår i henhold til eierseksjonsloven § 24, andre ledd å endre vedtektene for å regulere og begrense korttidsutleie i sameiet, av hensyn til bomiljø, sikkerhet og bruk av fellesarealer.

Ny bestemmelse tas inn i vedtektene som § 3-3:

§ 3-3 Korttidsutleie

Korttidsutleie av seksjonene, herunder utleie via Airbnb og tilsvarende plattformer, er tillatt når:

a) den samlede korttidsutleien for den enkelte seksjon ikke overstiger 60 døgn per kalenderår.

og

b) styret er skriftlig orientert om utleien før leieforholdet starter.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for praktiseringen av bestemmelsen

Forslag til vedtak

Husreglene/vedtektene § 3-3 endres som foreslått i styrets innstilling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Leirpoll

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernt Ivar Kristoffersen
 - Elisabeth Blomkvist
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Kvalsvik	2025 – 2026
Styremedlem	Qadeer Ahmad Khan	2024 – 2026
Styremedlem	Jens Skadeen	2023 – 2026
Styremedlem	Jarle Leirpoll	2025 – 2027
Styremedlem	Yulia Pechenkina	2025 – 2027

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Green Park Boligsameie

Sameiet består av 36 boligseksjoner.

Green Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 828052772, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 224 405

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

Green Park Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Tell Norge (Tidligere Pwc).

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 11 styremøter.

Styret har ansvaret for byggets fellesarealer, dette omfatter oppfølging av vedlikehold, årlige kontroller, forbedringer og økonomisk oppfølging. Fasader og faste innretninger hører også under styrets ansvarsområde, selv om det ligger innenfor den enkeltes uteområde./Regnskapet føres av OBOS, og alle fakturaer godkjennes av styreleder og ett styremedlem.

Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, men vinduer og yttervegger tilhører bygget og omfattes av byggets forsikring.

På grunn av økte kommunale avgifter til Oslo Kommune fra 2025 ble det nødvendig å øke husleien med 7% fra 1.1.2025. Det var varslet en økning på 25% på vann og avløp og 6% på renovasjon, i tillegg til 12% på forsikringer og generell indeksregulering på tjenester vi kjøper.

Styret har i 2025 inngått avtale om Norgespris på strøm til bygget og til ladeanlegg i garasjen, i tillegg til for fjernvarmen fra Oslo Celsius.

Økonomien i sameiet er fortsatt sunn. Det er budsjettert med et overskudd i 2025, og styret anser det som viktig at vi har en buffer for fremtidige uforutsette utgifter.

Det ble i februar 2025 installert rensing av vannet som sirkulerer i varmeanlegget i bygget, en såkalt Elector og en vakumavgasser. Dette var en reklamasjonssak mot JM, men gir noen økte driftskostnader for årlig vedlikehold fremover.

Våren 2025 ble det rapportert problemer med både trykket og varmen på dusjvannet hos flere beboere, særlig i de øverste etasjene. Bærum Verk Rør har vært tilbake flere ganger og skrudd opp trykket sånn at det nå skal være ok. I tillegg har Oslo Celsius byttet varmeveksler da denne kan ha vært årsaken til lite varmtvann hos enkelte.

Det er nå satt opp 6 mindre boder i -2. Dette ble vedtatt på årsmøtet i 2024. Styret har hatt kontakt med OBOS Eiendom for å få hjelp til å søke Oslo Kommune om bruksendring, men å få til dette har vist seg vanskelig. Dette skyldes et krav kommunen har om at det for vårt bygg skal finnes plass til 95 sykler. Vi jobber videre med saken, og det siste nå er at noen av disse sykkelparkeringene kan være utendørs. For å kunne selge bodene må de ha eget gårds- og bruksnummer, det samme som vi har på parkeringsplassene og de øvrige bodene, og det er årsaken til at vi må ha godkjenning. Det jobbes videre med denne saken mot Oslo Kommune.

Styret har fått installert en fastmontert elektrisk sykkelpumpe i sykkelboden.

Det er inngått en avtale med leverandøren av postkassene om at de tar ansvar for årlig bytte av batterier. Det har vært et problem at batteriene har ladet ut og det ikke har vært mulig å få åpnet postkassene.

Det ble avholdt dugnad 13.mai og mange deltok sånn at det gikk raskt å få utført vedlikeholdsoppgavene som var satt opp. Det er flott at så mange deltar på dugnaden da dette hjelper til å holde vedlikeholdskostnadene nede. Dugnaden ble avsluttet med pizza og drikke på takterrassen.

I avslutning av dugnaden ble det avholdt beboermøte på takterrassen. Her ble det informert litt om styrets arbeid og pågående saker og styret fikk tilbakemeldinger fra beboerne.

Årlig vask av garasjen ble gjennomført 26.mai.

Vi har fortsatt problemer med innbrudd og hærværk. Blant annet har noen forsøkt å bryte løs avtrekksviften på søppelrommet, heldigvis uten å lykkes. I tillegg har det vært innbrudd gjennom utvendig dør mot elva. Begge dørene fra -1 og -2 er nå sikret med beslag. Vi har også fått justert noen av mellomdørene hvor låsen ikke har fungert som den skal.

Hagegruppen har også i 2025 holdt hagen og takterrassen i fin stand. Gruppen har også blitt utvidet med flere som bidrar med lusing og planting, det er flott med alle som kan bidra til å holde det fint. Sommeren var ikke så tørr som året før og det var ikke behov for ekstra vanning på taket eller i hagen.

Styret har fått installert en utekran på nedsiden sånn at vi har muligheten til å legge opp dryppslanger dersom det blir tørre somre i fremtiden. Den andre utekranen er plassert på veggen inn mot søppelrommet og det kan ikke ligge hageslanger permanent foran inngangsdøren. Det skal ha fulgt med en standard nøkkel for vannlås med nøkkelsettet hver beboer fikk utlevert ved innflytting.

Styret har fått forlenget gjerdet på nedsiden sånn at det ikke skal være mulig å gå rundt bygget for å komme ned til leilighetene i neste bygg nede ved elva. GoogleMaps viser nemlig at det skal gå en sti der. Vi håper dette skal forhindre gjennomgang.

Styret minner igjen om at fristen for å melde feil etter nybygg-garantien utgår 1.oktober 2026. Feil og mangler meldes til Kundeservice hos JM: <https://www.jm.no/kontakt/kundeservice>

Styret ønsker fortsatt at all kommunikasjon foregår gjennom Vibbo, da dette sikrer at alle i styret får beskjed og kan svare raskt. Vi synes Vibbo fungerer veldig bra for den daglige varslingen og annen oppfølging.

FORSLAG TIL VALG AV STYRET

Styreleder Jarle Leirpoll Velges for 2 år

Styremedlem Elisabeth Blomkvist Velges for 2 år

Styremedlem Bernt Ivar Kristoffersen Velges for 2 år

GREEN PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 828052772, KLIENTNR. 2331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 888	1 699 977	1 663 000	1 774 500
Andre inntekter	3	22 820	13 700	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 685 708	1 713 677	1 673 000	1 784 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-14 100	-16 000	-25 000
Styrehonorar	5	-160 000	-100 000	-120 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-4 950	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 275	-81 995	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar		-16 165	-2 915	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-429 958	-354 746	-360 000	-400 000
Forsikringer		-117 390	-100 736	-120 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-324 646	-304 788	-362 000	-379 000
Energi/fyring	9	-402 074	-500 185	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 516	-149 930	-102 516	-103 000
Andre driftskostnader	10	-81 272	-125 406	-73 000	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 749 981	-1 739 750	-1 656 516	-1 779 000
DRIFTSRESULTAT		-64 273	-26 073	16 484	5 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 972	9 583	0	0
Finanskostnader		0	-27	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 972	9 556	0	0
ÅRSRESULTAT		-55 301	-16 517	16 484	5 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-55 301	-16 517		

GREEN PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 828052772, KLIENTNR. 2331

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		202	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 853	54 588
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		418 234	325 979
Sparekonto OBOS-banken		216 431	209 137
SUM OMLØPSMIDLER		685 720	599 703
SUM EIENDELER		685 720	599 703
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		463 455	518 757
SUM EGENKAPITAL		463 455	518 757
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 086	15 519
Leverandørgjeld		139 718	42 607
Annen kortsiktig gjeld	12	68 460	22 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		222 264	80 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		685 720	599 703
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026

Styret i Green Park Boligsameie

Nina Kvalsvik

Qadeer Ahmad Khan

Jens Skaaden

Jarle Leirpoll

Yulia Pechenkina

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 KLASIFISERING 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 KONTTO

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

NOTE 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 542 360
Garasje	21 600
Bredbånd	98 928
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	1 662 888

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Reversering, avsatt styrehonorar (2024)	22 820
SUM ANDRE INNETEKTER	22 820

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	-160 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 125
SUM REVISJONSHONORAR	-8 125

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 692
Drift/vedlikehold VVS	-112 608
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 849
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 084
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 246
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 290
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 969
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-429 958

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-184 826
Renovasjonsgebyr	-139 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-324 646

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-39 870
Fjernvarme	-362 203
SUM ENERGI / FYRING	-402 074

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-909
Vakthold	-12 525
Renhold ved firmaer	-50 286
Andre driftskostnader	-7 801
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-349
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 841
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 861
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 272

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 458
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 294
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Andre renteinntekter	167
SUM FINANSINNTEKTER	8 972

NOTE 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning, manglende styrehonorar (2025)	-68 460
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 460

Det er utbetalt kr 100 000 i styrehonorar i år, samtidig er det vedtatt kr 60 000 iht. sak 5 fra årsmøte 02.06.2025. Tilhørende AGA utgjør kr 8 460.

Til årsmøtet i Green Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Green Park Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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>.

Oslo, 5. mai 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.26

Selskapsnummer: 2331 Selskapsnavn: GREEN PARK BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Said Bitta er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Yulia Pechenkina er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Saker til behandling – anskaffelse av sykkelvasking - Forslagsstiller Kristin Sandby

Årsmøtet ber styret innhente tilbud og vurdere anskaffelse av sykkelvask til sameiet, innenfor en kostnadsramme på inntil kr 20.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Saker til behandling - Endring av husregler/vedtekter for korttidsutleie - Forslagsstiller styret

Husreglene/vedtektene § 3-3 endres som foreslått i styrets innstilling.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jarle Leirpoll

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bernt Ivar Kristoffersen

☐ Elisabeth Blomkvist



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GREEN PARK BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 828052772

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Said Bitta er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Yulia Pechenkina er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret har for 2025/26 hatt 5 medlemmer da ingen av de sittende eller nyvalgte medlemmene ville påta seg vervet som styreleder. Nina Kvalsvik tok derfor ett år ekstra. Styreleder honoreres med kr:100.000 og styremedlemmene med kr:20.000.

For 2026/27 er det budsjettert med 1 styreleder og 3 styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Saker til behandling – anskaffelse av sykkelvasking - Forslagsstiller Kristin Sandby

Jeg foreslår at sameiet anskaffer en sykkelvask for plassering i sykkelbod eller eventuelt i garasjen.

I dag finnes det ingen egnet løsning for vask av sykler i sameiet, utover uteområdet ved inngangen. Dette medfører søl av olje, vaskemidler og smuss på fellesarealene.

En sykkelvask, eksempelvis med oppsamlingskar, vil være plassbesparende og relativt rimelig i innkjøp. Kostnaden anslås til rundt kr 20.000, avhengig av løsning og installasjon.

Det er mange som benytter sykkel i sameiet, og tiltaket vil derfor komme flere beboere til gode. Samtidig vil det bidra til bedre orden, enklere vedlikehold og mindre søl i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget om å anskaffe og etablere sykkelvask i sykkelrom eller garasje.

De aktuelle arealene er per i dag ikke prosjektert eller tilpasset med godkjent avløp i gulv. Sykkelrommet er å anse som et tørt rom, og eksisterende installasjoner er ikke dimensjonert for den belastning som følger av aktiv sykkelvask.

Styret legger til grunn at etablering av en løsning for regelmessig vask av sykler, herunder bruk av vannslange eller tilsvarende, vil kunne utløse krav etter byggeteknisk forskrift (TEK17) knyttet til fuktsikring, avrenning og

ventilasjon. Dette innebærer blant annet behov for sluk, tilstrekkelig fall på gulv, fuktsikring av konstruksjoner og tilpasset ventilasjon.

En slik tilrettelegging vil etter styrets vurdering kreve bygningsmessige inngrep og tekniske oppgraderinger som forutsetter nærmere prosjektering, og vil medføre kostnader utover det som fremgår av forslaget.

Styret har videre lagt vekt på følgende forhold:

Risiko for skade på bygningsmassen:

- Vannsøl i arealer som ikke er tilrettelagt for dette, kan medføre fuktinntrenging og skade på byggets konstruksjoner.
- Avløpsmessige begrensninger: Eksisterende sluk- og rørsystem er ikke dimensjonert for avrenning som inneholder sand, grus og forurensning fra sykkelvask. Dette kan over tid føre til tilstopping og økte kostnader til vedlikehold.
- Drift og vedlikehold: En vaskeløsning vil kreve jevnlig tilsyn og oppfølging. Manglende vedlikehold vil kunne medføre driftsproblemer, herunder lukt, tilstopping og vannansamlinger.
- Forsikringsmessige forhold: Bruk av arealer i strid med forutsatt bruk eller uten tilstrekkelig teknisk tilrettelegging kan etter en konkret vurdering påvirke sameiets forsikringsdekning ved eventuelle skader.
- Bruksmessige ulemper: Sykkelrommet er i dag fullt utnyttet til sykkelparkering, og der har vi ingenting å gå på siden vi har gjort om areal i -2 til boder.

På bakgrunn av en samlet vurdering av tekniske, økonomiske og bruksmessige forhold anbefaler styret ikke å gå videre med forslaget."

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret innhente tilbud og vurdere anskaffelse av sykkelvask til sameiet, innenfor en kostnadsramme på inntil kr 20.000.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 27

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Saker til behandling - Endring av husregler/vedtekter for korttidsutleie - Forslagsstiller styret

Styret har de siste 2 årene sett en økning i bruk av korttidsutleie av noen leiligheter.

Hyppig korttidsutleie medfører økt gjennomtrekk av midlertidige leietakere, noe som påvirker bomiljø og trivsel negativt. Økt ferdsel av personer uten tilknytning til eiendommen kan redusere opplevd trygghet i fellesarealene og i tillegg føre til økt slitasje. Videre kan korttidsutleie gi økte brann- og HMS-utfordringer, ettersom midlertidige leietakere ofte har begrenset kjennskap til sikkerhetsrutiner og rømningsveier. Omfattende korttidsutleie kan også bidra til at sameiet får preg av nærings- eller hotellvirksomhet, i strid med eiendommens formål som bolig. Styret foreslår på denne bakgrunn endring i vedtektene for å regulere og begrense korttidsutleie i sameiet.

Styret ønsker å understreke at forslaget retter seg utelukkende mot korttidsutleie og innebærer ingen begrensninger i adgangen til vanlig, langsiktig utleie av bolig.

Styrets innstilling

Styret foreslår i henhold til eierseksjonsloven § 24, andre ledd å endre vedtektene for å regulere og begrense korttidsutleie i sameiet, av hensyn til bomiljø, sikkerhet og bruk av fellesarealer.

Ny bestemmelse tas inn i vedtektene som § 3-3:

§ 3-3 Korttidsutleie

Korttidsutleie av seksjonene, herunder utleie via Airbnb og tilsvarende plattformer, er tillatt når:

a) den samlede korttidsutleien for den enkelte seksjon ikke overstiger 60 døgn per kalenderår.

og

b) styret er skriftlig orientert om utleien før leieforholdet starter.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for praktiseringen av bestemmelsen

Forslag til vedtak:

Husreglene/vedtektene § 3-3 endres som foreslått i styrets innstilling.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jarle Leirpoll (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jarle Leirpoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Blomberg (27 stemmer)

Bernt Ivar Kristoffersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Blomberg

Bernt Ivar Kristoffersen