



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 511 488  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 786 854	1 717 162
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 786 854</b>	<b>1 717 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		179 779	171 150
Annen driftskostnad		1 481 974	1 211 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 661 753</b>	<b>1 382 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 101</b>	<b>334 192</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 383	12 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 383</b>	<b>12 221</b>
Annen finanskostnad		78 910	86 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 910</b>	<b>86 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-67 527</b>	<b>-74 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 574	260 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			33 678
Andre fordringer		5 944	192 637
Sum fordringer		5 944	226 315
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 079	542 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 079	542 950
Sum omløpsmidler		398 023	769 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 023</b>	<b>769 264</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Udekket tap		1 522 378	1 579 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 522 378</b>	<b>-1 579 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 522 378</b>	<b>-1 579 953</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 849 720	1 811 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 849 720</b>	<b>1 811 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 849 720</b>	<b>1 811 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		323	1 633
Leverandørgjeld		37 013	452 569
Skyldige offentlige avgifter		16 227	14 025
Annen kortsiktig gjeld		17 118	69 473
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 682</b>	<b>537 700</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 920 402</b>	<b>2 349 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 023</b>	<b>769 264</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474451

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 511 488  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 786 854	1 717 162
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 786 854</b>	<b>1 717 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		179 779	171 150
Annen driftskostnad		1 481 974	1 211 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 661 753</b>	<b>1 382 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 101</b>	<b>334 192</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 383	12 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 383</b>	<b>12 221</b>
Annen finanskostnad		78 910	86 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 910</b>	<b>86 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-67 527</b>	<b>-74 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 574	260 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			33 678
Andre fordringer		5 944	192 637
Sum fordringer		5 944	226 315
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 079	542 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 079	542 950
Sum omløpsmidler		398 023	769 264
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 023</b>	<b>769 264</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>			
Udekket tap		1 522 378	1 579 953
Sum opptjent egenkapital		-1 522 378	-1 579 953



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 522 378</b>	<b>-1 579 953</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 849 720	1 811 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 849 720</b>	<b>1 811 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 849 720</b>	<b>1 811 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	323	1 633
Leverandørgjeld	37 013	452 569
Skyldige offentlige avgifter	16 227	14 025
Annen kortsiktig gjeld	17 118	69 473
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>70 682</b>	<b>537 700</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 920 402</b>	<b>2 349 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>398 023</b>	<b>769 264</b>



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Boligsameiet Grefsen Panorama

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 2. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Grefsen Panorama. Avstemningen åpner 26. mai kl. 13:30 og lukker 2. juni kl. 13:09. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7241>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Omlegging av tak - Grefsen Panorama Boligsameie godkjenner tilbudet fra Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS
6. Omlegging av tak - Grefsen Panorama Boligsameie godkjenner OBOS Prosjekt AS
7. Omlegging av tak - Grefsen Panorama Boligsameie gir styret fullmakt til å ta opp et banklån
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama**

Wiggo Wollbråten

Jan Skrårudsether

Knut Olai Øverberg

Christian Skråmm



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Rune Berg og James Salvador er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 190 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 7241 med styrets arbeid og revisjonsberetning.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	Arbeidersamfunnets Plass 1
Nestleder	Jan Skrårudsether	Frennings Vei 35
Styremedlem	Knut Olai Øverberg	Frennings Vei 41
Styremedlem	Christian Skråmm	Frennings Vei 41
Varamedlem	Gunnar Hagberg	Lindealléen 12

### Valgkomiteen

Rune Berg	Frennings Vei 37
John Eilertsen	Frennings Vei 35
Unni Løvstad	Frennings Vei 37
James Raymond Salvador	Frennings Vei 35

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Grefsen Panorama

Sameiet består av 29 seksjoner.

Boligsameiet Grefsen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982511488, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Frennings Vei 35  
Frennings Vei 37  
Frennings Vei 39  
Frennings Vei 41

Gårds- og bruksnummer :

75      825

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiet Grefsen Panorama har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter siden forrige årsmøte. Arbeidet i perioden har bestått blant annet av dette:

- **Generelt styrearbeid**
  - o Disponering av økonomiske midler
  - o Fakturabehandling
  - o Fortløpende behandling av aktuelle saker
- **Utearealer**
  - o Generelt vedlikehold, herunder feste løse fliser, asfaltering som følge av hull i veien
  - o Dugnad i regi av styret
  - o Vårfeiing av parkeringsplassen
  - o Gartnararbeid i regi av Oslo Park & Hage
  - o Innkjøp av ekstra bark som er lagt ut i regi av styret
- **Bygningsmessige forhold**
  - o Nye porttelefoner som følge av at utstyret vi hadde var gammelt og ustabil (særlig i F41). Det var dessuten vanskelig å få tak i deler til de gamle porttelefonene. Leverandør Hemer Lås & Dørtelefon AS.
  - o Nye markiser fra Norsol AS. Reklamasjonssaker og oppfølging, herunder etterbestilling av markiser og sidescreen fra enkelte seksjoner.
  - o Startet opp innledende undersøkelser og vurderinger knyttet til omlegging av takene i sameiet. Engasjert OBOS Prosjekt AS til å bistå med en tilbudsbeskrivelse, samt anbudsprosess.
- **Garasjen og garasjesameiet**
  - o Vask og normalt vedlikehold
  - o Tetting av hull i garasjedekket med asfalt
  - o Indeksregulering av nabosameiets faste årlige økonomiske bidrag i henhold til avtale om kostnadsfordeling i «Avtale om bruksrett og kostnadsfordeling» fra 2005.
  - o Seksjon nr 29 i sameiet er fellesgarasjen som deles med nabosameiet Frennings vei 43-49. Det er inngått en avtale i 2005 om kostnadsdeling i forbindelse med garasjen og andre fellesfunksjoner. Denne kostnaden faktureres hver måned. I tillegg så er John B. Ruud AS oppført med flere garasjeplasser i firmaets eie, samt 4 boder som det betales leie for. Disse «eksterne» utleieobjektene KPI-justeres hvert år.
- **Heiser**
  - o Generell oppfølging i forbindelse med service og feilmeldinger
  - o Styret innkrever en egenandel ved reparasjon på gulv eller folierte vegger og tak som følge av skader ved inn- og utflytting. Det samme gjelder dersom håndverkere skader heisen. NB! Husk å bruke flyttemattene på veggene i heisen ved transportering av store gjenstander.



- **Vedlikehold og oppgraderinger**
  - o Utgangspunkt for arbeidet er sameiets vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt AS fra 2014
  - o I tillegg håndteres mindre vedlikeholdsoppgaver fortløpende
- **Oppfølging av byggesak**
  - o Styret har fulgt med på byggesaken i Frennings vei 29 / Eiendom 75/863
- **Brannvern/HMS**
  - o Egenmelding og sjekklister sendt ut til alle seksjonseiere
  - o Kontroll av brannalarmsystemet
- **Bomiljø- og informasjonstiltak**
  - o Julebelysning i desember
  - o Tatt i bruk informasjonskanalen VIBBO som på sikt vi erstatte Panoramaposten. Styret anbefaler alle seksjonseiere om å oppdatere mobilnummer og e-post [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) På den måten vil du motta oppdateringer og nyheter fra styret. I tillegg finner du kontaktinformasjon, ordensregler og vedtekter på denne nettportalen. Det vil komme flere dokumenter og mer informasjon her etter hvert.
- **Beboerhenvendelser**
  - o Oppfølging henvendelser
- **Leverandører**
  - o Oppfølging av leverandører og serviceavtaler.
  - o Styret har en kollektiv avtale om tv- og bredbåndstjenester med Telenor (Canal Digital) fra 2020. Effektivering i mai/juni 2020. Bindingstiden er 3 år.
- **Skade – og forsikrings saker**
  - o Oppfølging av skadesaker, herunder innbrudd, skadeverk og tyveri i kjellerboder i garasjen.
- **Styrehonorar forrige periode**
  - o Styrets medlemmer har ikke fått utbetalt styrehonoraret på kr 20 000,- for perioden 2019/2020 som ble godkjent på årsmøtet 2020. Dette vil derfor bli utbetalt sammen med styrehonoraret i 2021. Årsaken til at det er utbetalt 8 000,- mer enn budsjettet 2020 når dette tas med i betraktning, er at avtalt honorar til styreleder ble indeksjustert med virkning fra april 2020.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 786 854.  
Dette er kr 69 854 høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 661 753. Dette er kr 258 703 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettet. Det var i perioden ikke budsjettet med kostnader knyttet til reparasjonsarbeider som følge av lekkasjer på takterrassen i F35 (138`), og nye porttelefoner (220`).

### Resultat

Årets resultat på kr 57 574 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 327 341

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 284 000 til større vedlikehold som omfatter midler til normal drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 20 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Grefsen Panorama.

### Lån

Boligsameiet Grefsen Panorama har lån i DNB. Flytende rente pålydende 3,2% med restløpetid på 40 terminer. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Grefsen Panorama

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Grefsen Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZUS67-F4AJ2-XO4ZH-A00QD-E861W-5WB1E



Boligsameiet Grefsen Panorama

## BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA ORG.NR. 982 511 488, KUNDENR. 7241

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 782 604	1 716 912	1 717 000	1 789 000
Andre inntekter	3	4 250	250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 786 854</b>	<b>1 717 162</b>	<b>1 717 000</b>	<b>1 853 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 779	-21 150	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-158 000	-150 000	-170 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-9 366	-5 752	-7 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 795	-83 378	-86 800	-87 200
Konsulenthonorar	7	-2 520	-4 860	-10 000	-77 500
Drift og vedlikehold	8	-661 489	-373 615	-282 000	-284 500
Forsikringer		-96 952	-77 421	-81 300	-101 800
Kommunale avgifter	9	-291 799	-270 086	-291 900	-294 700
Energi/fyring		-63 815	-95 985	-155 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 260	-95 422	-97 000	-112 000
Andre driftskostnader	10	-159 979	-205 301	-197 550	-190 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 661 753</b>	<b>-1 382 970</b>	<b>-1 403 050</b>	<b>-1 492 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>125 101</b>	<b>334 192</b>	<b>313 950</b>	<b>360 250</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 383	12 221	0	0
Finanskostnader	12	-78 910	-86 298	0	-57 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-67 527</b>	<b>-74 077</b>	<b>0</b>	<b>-57 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>57 574</b>	<b>260 115</b>	<b>313 950</b>	<b>303 250</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		57 574	260 115		





Boligsameiet Grefsen Panorama

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 944	263
Kundefordringer		0	33 678
Forskuddsbetalte kostnader		0	192 374
Driftskonto OBOS-banken		275 922	379 398
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 420	10 500
Sparekonto OBOS-banken		103 737	153 052
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>398 023</b>	<b>769 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 023</b>	<b>769 264</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 522 378	-1 579 953
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 522 378</b>	<b>-1 579 953</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 849 720	1 811 517
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 849 720</b>	<b>1 811 517</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 118	18 336
Leverandørgjeld		37 013	452 569
Skyldige offentlige avgifter	15	16 227	14 025
Påløpte renter		323	1 633
Annen kortsiktig gjeld		0	51 137
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>70 682</b>	<b>537 700</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 023</b>	<b>769 264</b>
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2021

Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama

Wiggo Wollbråten/s/

Knut Olai Øverberg/s/

Christian Skråmm/s/

Jan Skrårudsether/s/

15 av 37

Transaksjon 09222115557445624499



Signert WW, JS, KOØ, CS



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 256 076
Kapitalkostnader	355 248
Garasje	167 920
Lager	3 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 782 604</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Foil	3 750
Nøkler	500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 250</b>





Boligsameiet Grefsen Panorama

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 278
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	499
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 779</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 158 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 366.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 520</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norsol AS - Screen ZIP	-66 600
Lysmester'n - Tilkopling Screen	-18 047
Viderefakturert Markiser endringer	12 950
Markiser - restbeløp avsatt 2019 tilbakeført	51 137

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -20 560**

Drift/vedlikehold bygninger	-358 807
Drift/vedlikehold VVS	-8 225
Drift/vedlikehold elektro	-28 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 549
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 311
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 250
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 611

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -661 489**





Boligsameiet Grefsen Panorama

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-184 788
Feieavgift	-4 495
Renovasjonsavgift	-102 517
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-291 799</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-535
Lyspærer og sikringer	-3 972
Vaktmestertjenester	-21 809
Renhold ved firmaer	-64 244
Snørydding	-56 251
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000
Andre kontorkostnader	124
Telefon, annet	-901
Porto	-439
Drivstoff biler, maskiner osv.	-625
Bank- og kortgebyr	-2 907
Velferdskostnader	-420
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-159 979</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	109
Renter av sparekonto i OBOS-banken	685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	195
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 394
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 383</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-59 755
Renter og gebyr på lån i DNB	-19 155
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-78 910</b>





Boligsameiet Grefsen Panorama

**NOTE: 13**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-800 000
Økning i 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	988 483
Nedbetalt i år	1 811 517

0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 890 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	40 280

-1 849 720

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 849 720**

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 420
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 807
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-16 227</b>

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.





## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Boligsameiet Grefsen Panorama har avtale om vaktmestertjeneste med Kai Vangen Snekkerservice AS og vintertjenester fra Vaktmesterkompaniet AS.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Oslo Teppeservice og Coor Eiendomsdrift om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Sameiet disponerer garasjeplasser under bygningskroppen, og gjesteparkering foran byggene. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### **Nøkkelbrikker/skilt**

Nøkkelbrikker og skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Postkasseskilt bestilles av beboer på nett eller i butikk.

### **Markiser og sideskjerming**

Maskiser og sidescreens er levert av Norsol AS. For etterbestillinger – kontakt styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87375117. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Nye porttelefoner
2019	Nye markiser
2017	Heisoppgradering
2017	Oppgradering av uteareal
2016	Fasaderehabilitering
2015	Utskiftning vinduer



Sak 5

**Omlegging av tak - Grefsen Panorama Boligsameie godkjenner tilbudet fra Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Grefsen Panorama Boligsameie godkjenner tilbudet fra Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS, org nr 912 360 997, av 19. april 2021, på omlegging av tak med tilhørende arbeider, med tilbudssum NOK 5 455 500,- inkl mva.

**Vedlegg**

1. sak 7241 14.05.pdf

## Andre saker

### A. Omlegging av tak med tilhørende arbeider. Låneopptak. Sak fra styret.

#### Sakens bakgrunn:

Grefsen Panorama Boligsameie består av fire bygninger (blokker) som er oppført i 1999. Det er i den senere tid registrert økende antall tilfeller av vannlekkasjer eller fuktproblemer fra tak, og da særlig der det er gjennomføringer, dvs vinduer, luker eller piper. Det er mer enn 50 slike gjennomføringer på takene. Styret har mottatt et tilbud på å reparere rundt en spesifikk røykluke som ikke er tett, og det koster minst NOK 67 500,-.

Styret har tidligere utført slike lokale utbedringer, men fordi dette i lengden blir veldig kostbart, så er det foretatt en nærmere undersøkelse og vurdering av tilstanden på takene.

Takene er opprinnelig bygget med isolerte takflater og forenklet undertak. Takene er bygget opp ved at det ligger isolasjon mellom takbjelkene. Det er deretter lagt et forenklet undertak oppå dette.

Forenklet undertak betyr at det er en diffusjonsåpen duk, eller tynne impregnerte plater (papp/huntonitt) der man ellers ville ha lagt treplanker eller -plater (som man i teorien kan gå og stå på). Forenklet undertak krever at det bygges opp forsterkninger rundt piper, takvinduer og ventilasjon mm. Det er så lagt lekter oppå dette som bærer taksteinen. Denne typen undertak var vanlig på 1980- tallet og utover, og det er en billigere måte å bygge tak på. Det brukes i liten grad i dag. Det fungerer mange steder godt, men kan gi lekkasjer hvis det ettermonteres takvinduer, eller det er mange gjennomføringer i taket. Undertaket / duk/ papp mm. har begrenset levetid. For å si det enkelt så har bygningene et tak som er av en dårligere kvalitet, og med kortere levetid, enn «vanlige» og mer kostbare tak.

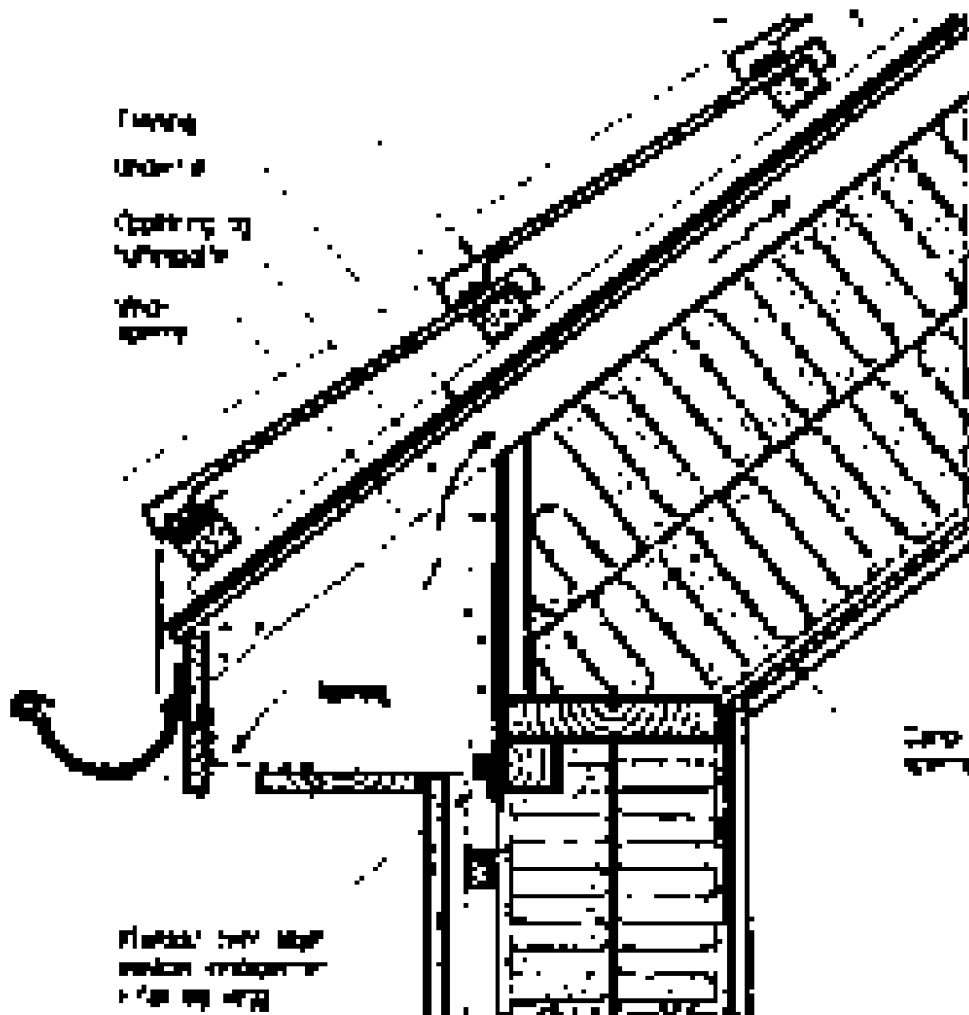
Byggforsk (Norges Byggforskningsinstitutt) sier dette om forenklet undertak i en artikkel fra noen år tilbake:

«Folk flest tror at et tak som er tekket med takstein, er tett. Det er feil, – Ingen opplekket taktekkning er vanntett, sier Byggforsk. Det er derfor undertaket er så viktig. Men hvem tenker vel på hva man har under det flotte takbelegget av takstein i betong eller tegl.

Forenklete undertak finnes i mange typer og kvaliteter og kjøpes gjerne på rull eller som tynne plater. Vær klar over at betegnelsen forenklete undertak nettopp tilkjenner at denne løsningen har begrensninger. De er billigere og dårligere, men vil fungere godt nok om de brukes riktig. En får det man betaler for. Et robust og ordentlig undertak koster mer, men dette får man igjen ved lang levetid og ved at det blir enklere og sikrere å foreta arbeid på taket, både når taket legges nytt og ved senere reparasjoner eller rehabilitering. Et forhold som ofte ikke tas med i den økonomiske beregningen, er at det er lettere å få til

gode gjennomføringer til pipe og ventilasjon med en ordentlig taktro. Det gir større sikkerhet mot senere inntrenging av vann på disse utsatte stedene (...))»

Styret har som følge av dette innhentet tilbud på å bygge nye tak. Det gjøres på følgende måte (og dette er litt teknisk): Det etableres ny lufting av tak. På eksisterende sperrer legges det vindtetting/ Tyvek, samt luftepalte 48x48mm som legges på eksisterende taksperrer. Det legges nytt undertak (taktro) med 18 mm rupanel. Det skal legges ny diffusjonsåpen underlagtekkning, nye sløyfer og lekter, ny takstein, monteres nye renner, rennekroker med overligger, takfotbeslag, snøfangere med mer. Dette er en komplett løsning.





Taket er, som det blir sagt, husets viktigste bygningsdel fordi det skal stå imot store påkjenninger fra nedbør i form av regn, vind og snø, i tillegg også stekende sol og bitende kulde.

Styret har som nevnt kontaktet OBOS Prosjekt AS ved Espen Fjellvang. Det er OBOS Prosjekt sin vurdering at takene vi har i dag har nådd sin levetid. Det er laget en tilbudsbeskrivelse og innhentet pristilbud fra flere entreprenører. Henry Hansen & Sønn AS var best og billigst, og er av styret valgt ut som mulig firma for å stå for gjennomføringen av et slikt prosjekt.

Slik styret ser det er det ingen alternativer til dette, annet enn å utsette problemet, med den konsekvens at man får vannlekkasjer og kostbare reparasjoner. Styret innstiller derfor på at dette takprosjektet gjennomføres nå. Det er nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Tilbudet på hele arbeidet med et komplett nytt tak er på **NOK 5 455 500,-** I tillegg må det legges til uforutsette kostnader og prosjektadministrasjon (ca 5-10%). Styret vil legge til grunn en total kostnadsramme på **NOK 6 250 000,-**

(Til sammenligning har vi innhentet tilbud på å legge et nytt forenklet undertak. Prisreduksjon ved legging av forenklet undertak og nødvendig forsterkninger for gjennomføringer er på NOK 150 000,- En besparelse på dette beløpet gjør dette alternativet helt uaktuelt.)

Det er mulig å starte arbeidene i løpet av juni/juli 2021. Samtlige takvinduer (Velux) må skiftes, og disse er det opp til 8 ukers leveringstid på.

Hele prosjektets varighet vil være 2-3 måneder. OBOS Prosjekt AS vil bli engasjert som prosjektleder. Det er slik styret ser det svært viktig å ha en profesjonell prosjektadministrator i et vedlikeholdsprosjekt som dette. Ut fra prosjektets antatte lengde så vil den totale kostnaden til OBOS Prosjekt utgjøre NOK 207 500,- for alle prosjekts faser. Dette er i henhold til tilbud mottatt fra OBOS høsten 2020.

Styret foreslår at prosjektet lånefinansieres i sin helhet. Et låneopptak på NOK 6 250 000,- vil som annuitetslån med 4 % rente gi månedlige kostnader på NOK 29 888,- som i snitt pr leilighet vil medføre økte rente- og avdragskostnader til sameiet på NOK 1067,- pr mnd. Den gjennomsnittlige økningen i fellesgjeld pr leilighet vil bli NOK 223 215,- I disse beregningen er det ikke tatt hensyn til fordelingsnøkkelen, sånn at store leiligheter betaler noe mer, og små leiligheter betaler noe mindre. Tilsvarende forskjeller gjelder for andel fellesgjeld. Det understrekes at dette er et eksempel til illustrasjon, og at rentenivået kan endre seg. I dag har sameiet 3,20 i rente på eksisterende lån i DNB. Grunnen til at sameiet må betale en høyere rente enn borettslag og private, er at det ikke er mulig for banken å ta pant i fast eiendom.



Det er ikke mulig å nedbetale på fellesgjelden hver for seg (individuelle innbetaling av fellesgjeld). Prosjektet forutsetter lånefinansiering.



Sak 6

**Omlegging av tak - Grefsen Panorama Boligsameie godkjenner OBOS Prosjekt AS**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Grefsen Panorama Boligsameie godkjenner OBOS Prosjekt AS som prosjektadministrator i henhold til tilbud av 4. november 2020.



Sak 7

**Omlegging av tak - Grefsen Panorama Boligsameie gir styret fullmakt til å ta opp et banklån**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Grefsen Panorama Boligsameie gir styret fullmakt til å ta opp et banklån på

NOK 6 250 000,- med en nedbetalingstid på inntil 30 år for finansiering av takprosjektet.



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Wiggo Wollbråten**

Gjenvalg, 1 år, se egen avtale

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Jan Skrårudsether**

Gjenvalg, 2 år

**Mikael Klingberg**

Ny, velges for 2 år

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Gunnar Hagberg**

Gjenvalg, velges for 1 år

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

**James Salvador**

**John Eilertsen**

**Rune Berg**

### **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 7241.pdf

2. Avtale ekstern styreleder Grefsen Panorama 2021.pdf



## 7241 Valgkomiteens innstilling 2021

Verv:	Navn:	Adresse:	Postnr/Sted	Telefon	E-post	Innstilling:
Styreleder:	Wiggo Wollbråten	c/o AHW, Pilestredet 29B	0166 Oslo	928 30 140	wiggo@ahw.no	Gjenvalg, 1 år, se egen avtale
Styremedlem:	Jan Skrårudsether	Frennings vei 35	0588 Oslo	990 24 485	janskrarudsether@gmail.com	Gjenvalg, 2 år
Styremedlem:	Christian Skråmm	Frennings vei 41	0588 Oslo	930 10 153	Christian.Skramm@lum.no	På valg, flytter 1. aug 2021
Styremedlem:	Knut Olai Øverberg	Frennings vei 41	0588 Oslo	984 77 289	koeverb@online.no	Ikke på valg
Styremedlem:	Mikael Klingberg	Frennings vei 41	0588 Oslo	907 47 314	klingsbe@online.no	Ny, velges for 2 år
Varamedlem:	Gunnar Hagberg	Lindealleen 12 (Frennings vei 35)	0487 Oslo	905 93 939	gh@oslolimousin.no	Gjenvalg, velges for 1 år
Valgkomite	James Salvador Rune Berg John Ellertsen					Gjenvalg
	Unni Wenche Løvstad					Ikke gjenvalg



## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Grefsen Panorama Boligsameie organisasjonsnummer 982 511 488 og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, er det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for Grefsen Panorama Boligsameie for en periode på 1 år fra mai 2021. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i møtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Grefsen Panorama Boligsameies side forutsetter at det velges ny styreleder på sameiermøtet. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på boligselskapets sameiermøte. Dersom sameiermøtet ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

### §2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for utsendelse av nyheter- og informasjon til samtlige beboere på dertil egnet plattform.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.



Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

### §3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil advokat Henning Hoel sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

### §4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

### §5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 162.000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales fra boligselskapet hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.



## §6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

## §7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, beboermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, 26. mai 2021

---

Grefsen Panorama Boligsameie  
styremedlem 1

---

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten  
v/advokat Wiggo Wollbråten

---

Grefsen Panorama Boligsameie  
styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.