



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 425	2 232 486
Sum inntekter		2 369 425	2 232 486
Kostnader			
Lønnskostnad		255 014	233 908
Annen driftskostnad		1 660 039	1 632 179
Sum kostnader		1 915 052	1 866 086
Driftsresultat		454 373	366 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 362	21 981
Sum finansinntekter		24 362	21 981
Annen finanskostnad		264 105	242 874
Sum finanskostnader		264 105	242 874
Netto finans		-239 743	-220 893
Resultat før skattekostnad		214 630	145 507
Årsresultat		214 630	145 507
Totalresultat		214 630	145 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 630	145 507
Sum overføringer og disponeringer		214 630	145 507



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 958	11 274
Andre fordringer		190 779	9 249
Sum fordringer		213 737	20 523
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 433	846 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 433	846 715
Sum omløpsmidler		833 169	867 237
SUM EIENDELER		833 169	867 237

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 718 901	2 933 531
Sum opptjent egenkapital		-2 718 901	-2 933 531
Sum egenkapital		-2 718 901	-2 933 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 422 257	3 616 324
Sum annen langsiktig gjeld		3 422 257	3 616 324
Sum langsiktig gjeld		3 422 257	3 616 324
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 392	39 198
Leverandørgjeld		78 129	76 035
Skyldige offentlige avgifter		16 148	15 330
Annen kortsiktig gjeld		34 144	53 881
Sum kortsiktig gjeld		129 813	184 444
Sum gjeld		3 552 070	3 800 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 169	867 237



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479487

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 982 511 488
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 425	2 232 486
Sum inntekter		2 369 425	2 232 486
Kostnader			
Lønnskostnad		255 014	233 908
Annen driftskostnad		1 660 039	1 632 179
Sum kostnader		1 915 052	1 866 086
Driftsresultat		454 373	366 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 362	21 981
Sum finansinntekter		24 362	21 981
Annen finanskostnad		264 105	242 874
Sum finanskostnader		264 105	242 874
Netto finans		-239 743	-220 893
Resultat før skattekostnad		214 630	145 507
Årsresultat		214 630	145 507
Totalresultat		214 630	145 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 630	145 507
Sum overføringer og disponeringer		214 630	145 507



Organisasjonsnr: 982 511 488
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 958	11 274
Andre fordringer		190 779	9 249
Sum fordringer		213 737	20 523
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 433	846 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 433	846 715
Sum omløpsmidler		833 169	867 237
SUM EIENDELER		833 169	867 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 718 901	2 933 531
Sum opptjent egenkapital		-2 718 901	-2 933 531



Sum egenkapital	-2 718 901	-2 933 531
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 422 257	3 616 324
Sum annen langsiktig gjeld	3 422 257	3 616 324
Sum langsiktig gjeld	3 422 257	3 616 324
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 392	39 198
Leverandørgjeld	78 129	76 035
Skyldige offentlige avgifter	16 148	15 330
Annen kortsiktig gjeld	34 144	53 881
Sum kortsiktig gjeld	129 813	184 444
Sum gjeld	3 552 070	3 800 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	833 169	867 237



Organisasjonsnr: 982 511 488
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7241

BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:30, HI Oslo Haraldsheim | Haraldsheimveien 4 | 0587 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innkallingen vil bli vist på storskjerm. Dersom du på møtet ønsker å ha innkallingen på papir, må du gjerne skrive den ut og ta den med.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret. Ny setning om brannvernutstyr i husordensreglenes punkt «Ansvar for leilighetene».
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA



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

Forslag fremmes i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Olav Møen fra Obos Eiendomsforvaltning er foreslått som fører av protokollen. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

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 5

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 2024 - 7241.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,- Ekstern styreleder mottar honorar i henhold til kontrakt.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-



Sak 7

Forslag fra styret. Ny setning om brannvernutstyr i husordensreglens punkt «Ansvar for leilighetene».

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonseier er ansvarlig for at brannvernutstyret er tilgjengelig og fungerende i leiligheten. Sameiet er ansvarlig for innkjøp og montering av godkjent utstyr. Feil skal meldes til styret uten ugrunnet opphold. Dersom sameiet ikke har montert røyk- og varmedetektor som følge av seksjonseiers avtale med vakt- og alarmselskap hvor dette utstyret inngår i avtalen, så gjelder følgende: Sameiets avtalepartner innenfor brannsikring skal godkjenne utstyret. Seksjonseier skal umiddelbart melde fra til styret dersom den private avtalen ikke lenger gjelder, og utstyret deaktiveres eller fjernes fra leiligheten.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i sameiets ordensregler godkjennes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling presenteres i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Wollbraaten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Skråudsether
- Knut Olai Øverberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rune Berg

Vedlegg

1. Avtale ekstern styreleder Grefsen Panorama 2025.pdf



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Wiggo Wollbråten
Styremedlem Jan Skrårudsether
Styremedlem Øyvind Garner
Styremedlem Gunnar Hagberg
Varamedlem Rune Berg

Valgkomiteen

Anne Grete Gamst
John Eilertsen
James Raymond Salvador

Generelle opplysninger om Boligsameiet Grefsen Panorama.

Boligsameiet 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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SIDOA-JEIK-OPIL-BZLXT-803JS-AB217



Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter siden forrige årsmøte. Arbeidet i perioden har bestått blant annet av å følge opp dette:

- **Generelt styrearbeid**
 - o Disponering av økonomiske midler
 - o Fakturabehandling
 - o Fortløpende behandling av aktuelle saker

- **Utearealer**
 - o Generelt vedlikehold
 - o Vårfeing av parkeringsplassen (Skandinavisk Utemiljø AS)
 - o Gartnerarbeid som vedlikehold av plantefelt og klipping av gressområder (Oslo Park & Hage AS)
 - o Snørydding (Vaktmesterkompaniet AS)
 - o Beboerinnsats (dugnader)

- **Bygningsmessige forhold**
 - o Det har over tid vært utfordringer med lekkasjer fra takterrassene i nr 35 og 37 og 41. Det er særlig ved ekstremvær at det kommer fukt ned til underliggende leiligheter. Det vil bli iverksatt tiltak mot dette i 2023, og i 2024 (Optimal Bygg AS) er det tettet for vanninntrengning under vindu og rekkverk, pigget og skiftet sluk, sveiset ny membran og støpt. Arbeidene i nr 41 var spesielt omfattende i denne sammenheng.
 - o Utskiftning av brannvarslingsutstyr i leiligheter med 10 års optiske røykvarslere (32) og 10 års varmedetektorer (13). Husk å melde fra til styret dersom du sier opp privat vaktavtale som inkluderer brannvarslingsanlegg.

Garasjen

- o Vask (Skandinavisk Utemiljø AS)
 - 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.
 - o Indeksregulering av nabosameiets faste årlige økonomiske bidrag i henhold til avtale om kostnadsfordeling i «Avtale om bruksrett og kostnadsfordeling" fra 2005.
-
- **Heiser**
 - o Brann i heissjakt som følge av vann i graven, koblinger har kortsluttet i vannet. Vannet ble pumpet ut og det elektriske reparert.
 - o Generell oppfølging i forbindelse med service og feilmeldinger (Schindler AS)
 - o Husk å bruke flytemattene på veggene i heisen ved transportering av store gjenstander.

- **Vedlikehold og oppgraderinger**



- Sameiets vedlikeholdsplan er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2014)
- Mindre vedlikeholdsoppgaver håndteres fortløpende
- **Oppfølging av byggesak**
 - Det er også i denne perioden fulgt med på byggesaker på nærliggende eiendommer. Nabovarsler styrebehandles.
- **Brannvern/HMS/Skadedyrkontroll**
 - Egenmelding og sjekklister HMS er sendt ut til alle seksjonseiere
 - Neste utskiftning av røyk- og varmevarslere er i 2035, og slukningsutstyr i boligenhetene er i 2026 (Firesafe AS).
 - Det er montert brannslukkerapparater og skilter i garasjedelen
 - Avtale med Anticimex AS for sikring mot gnagere
- **Bomiljø- og informasjonstiltak**
 - Vår- og høstdugnad
 - Julebelysning og adventsarrangement for alle beboere
 - Sameiet bruker VIBBO som informasjonskanal. Styret anbefaler alle seksjonseiere om å oppdatere mobilnummer og e-post 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.
- **Beboerhenvendelser**
 - Oppfølging av klagesaker og andre henvendelser
- **Leverandører**
 - Oppfølging av leverandører og serviceavtaler (blant annet renhold og snørydding). Styret har etter vintersesongen 24/25 sagt opp Vaktmesterkompaniet AS, og inngått ny avtale med Skandinavisk Utemiljø AS
 - Styret har en kollektiv avtale om tv- og bredbåndstjenester med Telenor (Frihet M). Det er i denne sammenheng oppgradert til fiber, og sameierne har en valgfrihet til å endre innholdet av TV-kanaler og internetthastighet selv. Bindingstid 5 år (2028).
- **Skade – og forsikringssaker**
 - Oppfølging av skadesaker
- **Individuell nedbetaling av gjeld i takprosjektet**
 - Det er tatt opp et lån i sameiet for finansiering av takprosjektet (2022). Enkelte seksjonseiere fikk en mulighet til å innbetale sin andel av dette lånet som et engangsbeløp. Denne muligheten måtte benyttes før lånets utbetaling. Kapitalkostnadene (renter + avdrag) knyttet til dette lånet betjenes kun av de det gjelder (11 seksjoner). Avregning rentekostnader gjennomføres årlig av OBOS. Det samme gjelder justering av den månedlige innbetalingen i henhold til rentenivået på lånet.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at endring pris på Telenor (internett og tv) ikke ble hensyntatt i budsjett og utbedring av vannskader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 703.356.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 367 940	2 231 886	2 362 000	2 444 000
Andre inntekter	3	1 485	600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 369 425	2 232 486	2 362 000	2 444 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 514	-28 908	-31 020	-31 000
Styrehonorar	5	-223 500	-205 000	-220 000	-226 000
Revisjonshonorar	6	-8 535	-10 596	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-99 313	-94 445	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-14 833	-21 060	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-413 655	-449 832	-305 000	-325 200
Forsikringer		-181 899	-154 095	-162 750	-195 000
Kommunale avgifter	9	-432 455	-366 895	-431 000	-495 040
Energi/fyring		-148 935	-181 623	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 102	-151 199	-166 800	-166 800
Andre driftskostnader	10	-179 312	-202 433	-203 000	-211 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 915 052	-1 866 086	-1 789 570	-1 925 040
DRIFTSRESULTAT		454 373	366 400	572 430	518 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 362	21 981	0	0
Finanskostnader	12	-264 105	-242 874	-263 000	-249 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 743	-220 893	-263 000	-249 000
ÅRSRESULTAT		214 630	145 507	309 430	269 960
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		214 630	145 507		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 958	11 274
Forskuddsbetalte kostnader		190 779	9 249
Driftskonto OBOS-banken		496 095	727 948
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 780	11 100
Sparekonto OBOS-banken		111 558	107 667
SUM OMLØPSMIDLER		833 169	867 237
SUM EIENDELER		833 169	867 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 718 901	-2 933 531
SUM EGENKAPITAL		-2 718 901	-2 933 531
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 422 257	3 616 324
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 422 257	3 616 324
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 144	53 881
Leverandørgjeld		78 129	76 035
Skyldige offentlige avgifter	15	16 149	15 330
Påløpte renter		1 392	23 240
Påløpte avdrag		0	15 958
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 813	184 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 169	867 237
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama

Wiggo Wollbråten /s/

Jan Skrårudsether /s/

Gunnar Hagberg /s/

Øyvind Flenning Garner /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 475 472
Kapitalkostnader	355 248
Lån/Renter	198 128
Garasje	170 532
TV/Bredbånd	165 200
Lager	3 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 367 940

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	1 450
SUM ANDRE INNETEKTER	1 485

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 514
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 514

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

Det har i tillegg blitt utbetalt kr 183 500 i andre honorar til ekstern styreleder. Utbetalingen har skjedd gjennom månedlige utbetalinger.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 977, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 535.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 833
SUM KONSULENTHONORAR	-14 833

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 597
Drift/vedlikehold VVS	-18 998
Drift/vedlikehold elektro	-44 296
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 554
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 932
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 699
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-6 579
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-413 655

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-298 479
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-128 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-432 455

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 550
Container	-2 215
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 085
Datautstyr	-2 574
Annet driftsmateriale	-1 035
Renhold ved firmaer	-68 468
Snørydding	-72 800
Andre fremmede tjenester	-877
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 977
Andre kontorkostnader	-881
Telefon u/mva	-1 201
Bank- og kortgebyr	-2 880



Velferdskostnader	-1 770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 312

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 065
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	549
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 748
SUM FINANSINNTEKTER	24 362

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-263 633
Renter på leverandørgjeld	-472
SUM FINANSKOSTNADER	-264 105

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**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2021	-6 250 000
Nedbetalt tidligere	4 098 705
Nedbetalt i år	37 942
	-2 113 353
Obos-Banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2021	-1 830 114
Nedbetalt tidligere	365 085
Nedbetalt i år	156 125
	-1 308 904
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 422 257

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 780
----------------	---------



Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 369
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 149



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 2025 til og med mai 2026. 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 3 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 anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise 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 186 000,- 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 1 250,- 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, 21. mai 2025

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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 7241 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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