



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 05.05.2025

### 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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982991803

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 111 573	15 912 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 111 573</b>	<b>15 912 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 981 843	1 638 570
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 583	6 770
Annen driftskostnad		21 583 177	13 530 536
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 574 604</b>	<b>15 175 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 463 031</b>	<b>736 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 145 522	895 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 145 522</b>	<b>895 300</b>
Annen finanskostnad		445	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>445</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 145 077</b>	<b>895 300</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 317 954	1 631 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		134 167	2
Sum varige driftsmidler		134 167	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		134 167	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 093	283 099
Andre fordringer		583 301	852 362
Sum fordringer		674 394	1 135 461
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 228 863	24 958 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 228 863	24 958 089
Sum omløpsmidler		21 903 257	26 093 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 241 293	22 559 247
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 241 293</b>	<b>22 559 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 241 293</b>	<b>22 559 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 712 812	1 593 826
Skyldige offentlige avgifter		84 109	56 963
Annen kortsiktig gjeld		2 999 209	1 883 514
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 796 130</b>	<b>3 534 304</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 796 130</b>	<b>3 534 304</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450581

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 991 803  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 05.05.2025

#### 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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 982 991 803  
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 111 573	15 912 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 111 573</b>	<b>15 912 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 981 843	1 638 570
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 583	6 770
Annen driftskostnad		21 583 177	13 530 536
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 574 604</b>	<b>15 175 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 463 031</b>	<b>736 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 145 522	895 300
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 145 522</b>	<b>895 300</b>
Annen finanskostnad		445	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>445</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 145 077</b>	<b>895 300</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 317 954	1 631 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>



Organisasjonsnr: 982 991 803  
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		134 167	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		134 167	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 093	283 099
Andre fordringer		583 301	852 362
Sum fordringer		674 394	1 135 461
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 228 863	24 958 089
Sum omløpsmidler		21 903 257	26 093 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	16 241 293	22 559 247
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 241 293</b>	<b>22 559 247</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 241 293</b>	<b>22 559 247</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 712 812	1 593 826
Skyldige offentlige avgifter	84 109	56 963
Annen kortsiktig gjeld	2 999 209	1 883 514
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 796 130</b>	<b>3 534 304</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 796 130</b>	<b>3 534 304</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>



Organisasjonsnr: 982 991 803  
SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.50

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5862

SAMEIET GRØNLANDSHAGEN



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Røde Kors i Hausmannsgate 5, sal Henry Dunant.

### 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 - Innmeldte saker

Styret har mottatt 5 innmeldte saker innen fristen som forslagsstiller ønsker behandlet av årsmøte. Styret anbefaler at eierne stemmer MOT forslagene. Bakgrunnen til dette kommer frem i styret sin innstilling og vi ber eierne lese dette før de avgir sin stemme. en sak er i ettertid trukket av forslagstiller.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte
8. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte
9. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Krav om søknad og godkjenning før utleie må trekkes tilbake
10. Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene
11. Sak fremmet av Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder - Godtgjørelse til styret for neste periode
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GRØNLANDSHAGEN



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  
Velges på årsmøte.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert og oversikt vedlegges protokollen

Styrets innstilling  
Det ble foreslått å anse de registrerte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak  
Vedtatt

Sak 3

## Valg av en til å føre protokollen 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  
Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.



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) Årsrapport til orientering
- b) Godkjenning av årsregnskap
- c) Årets resultat er negativt på grunn av store utgifter til utskifting av heiser, oppgangsdører og utbedring tak. Ingen av disse postene er aktivert i regnskapet og underskuddet er derfor stort. Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapporten tas til orientering og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg  
1. 5862 Årsrapport rev og regnskap 1.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-

Styret foreslår at honoraret er uendret fra 2024. Det har i perioden vært ekstra stor arbeidsbelastning på styret med gjennomføring og oppfølging av mange og store vedlikeholdsprosjekter, reforhandling av avtaler og oppgaver som har medført mye arbeid og møtevirksomhet. I henhold til tidligere praksis har styret vedtatt fordeling av honoraret. Det er i vurderingen lagt til grunn ansvar, tilstedeværelse, oppgaver, innsats og ønsker,



herunder den skattemessige belastning samt hensyn til eventuelle individuelle inntekstbegrensninger. Det er konsensus i styret om fordelingen.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å stemme for forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600.000,-

#### Sak 7

### Sak fremmet av Rune Hultgreen - Forslag til Vedtektsendring - Fysisk årsmøte

#### Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst - § 5. *Årsmøtet* - lyder slik:

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.*

*Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett... forts..."*

Forslag til endring inn som nytt avsnitt 2 (i bold skrift) i § 5. *Årsmøtet* :

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.*

**Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redegjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning.**

*Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett... forts..."*

#### Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtekter som er i strid med loven.

Med bakgrunn i at forslaget er i strid med eierseksjonsloven anbefaler styret at eierne stemmer **MOT forslaget**

#### Forslag til vedtak

**Årsmøtet skal avholdes fysisk. Unntaksvis kan det avholdes digitalt årsmøte, og først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte skal redegjøres grundig og det skal framgå tydelig hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning**



Sak 8

## Sak fremmet av Rune Hultgreen - Pålegg om gjennomføring av fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Måten årsmøter (og ekstraordinære årsmøter) har vært gjennomført på siden før COVID19 (digitalt), har etter min mening, generert et eierdemokratiproblem hos oss.

Seksjonseierne har ikke siden COVID19 hatt muligheten til å utøve sin rett gjennom forretningsorden under et fysisk årsmøte til å foreslå alternative forslag til saker som skal behandles/skal opp til avstemning. Vi har heller ikke hatt anledning ved valg av representanter til styret og valgkomité, å komme med benkeforslag som alternativer til valgkomiteens innstilling.

Dessuten, slik de digitale årsmøtene (og ekstraordinære årsmøter/suppleringsvalg) har blitt gjennomført, har ikke seksjonseierne, på en meningsfull måte, kunne stille spørsmål (og motta svar) eller kommentere under styrets redegjørelse for årsrapporten, regnskapet og i andre saker på sakslisten som fortløpende behandles. Å innkalle til informasjonsmøter, som styret prisverdig har gjort, erstatter på ingen måte dynamikken i et årsmøte slik det er beskrevet over. Organiseringen av stemmegivningen har dessuten vært dysfunksjonell og er kritikkverdig.

Lovendringen/forordningen i/til Eierseksjonsloven som ble gjort i forbindelse med covid gav styrene rett til å bestemme at årsmøtene kunne holdes digitalt. Dette var begrunnet i smittevern hensyn. Det er i dag en begrunnelse som ikke kan legges til grunn for å beslutte et digitalt årsmøte. Allikevel har denne muligheten blitt beholdt (altså digitalt årsmøte), antakeligvis med en begrunnelse om at dette er en kostnadseffektiv måte å gjennomføre årsmøter på, men tiltenkt helt andre sameier enn vårt. Ordningen er omstridt og krever uansett at eierdemokratiet ivaretas på en behørig måte. Dette har ikke vært ivaretatt hos oss.

Noen frykter at fysisk årsmøtet kan åpne opp for "kupp" fra krefter som er beskrevet som å drive med ulovlig utleie. Det har vært urovekkende rapporter fra vårt "tvillingsameie", men jeg frykter ikke dette hos oss nå. Styret har i flere omganger informert om denne virksomheten overfor seksjonseierne, og har advart mot å avgi fullmakter som igjen kan misbrukes. Vi andre vil også kunne bidra og for min del vil jeg på denne måten sterkt oppfordre seksjonseierne til nøye å vurdere hvem man gir sin fullmakt til.

Demokratiet kan av og til være en «messy business», men vi må ikke bli svake og slutte å tro på det som er selve bærebjelken i samfunnet vårt. Det ble litt høystemt, men det er sant.

### Styrets innstilling

Styret har innhentet vurdering fra juridisk avdeling hos Huseierne.

De skriver "Eierseksjonsloven er ufravikelig, med mindre annet fremkommer. § 41 åpner ikke for andre regler, og kan derfor ikke fravikes. Det er altså styret som beslutter hvordan møtet skal avholdes, men hvis 10% av seksjonseierne krever fysisk møte, så må styret sørge for det."

Dette innebærer at vi ikke kan ha vedtak som er i strid med loven. Styret anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.



## Forslag til vedtak

Styret pålegges å avholde fullverdige fysiske årsmøter. Unntaksvis kan det avholdes heldigitalt årsmøte og eventuelt også ekstraordinære årsmøter, først og fremst av hensyn til smittevern. En styrebeslutning om å gjennomføre digitalt årsmøte (og eventuelle ekstraordinære årsmøter), skal redegjøres grundig og det skal tydelig fremgå hvilke formalkrav som gjelder for å kunne oppheve en slik beslutning.

## Sak 9

### Sak fremmet av Rune Hultgreen - Krav om søknad og godkjenning før utleie må trekkes tilbake

Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Styrets nevnte brev og pålegg i "Søknad for utleie/fremleie av seksjon i Sameiet Grønlandshagen" er ulovlig i henhold til eierseksjonsloven som følger:

Et styre i et sameie kan ikke kreve søknad for utleie av en boligseksjon fordi det strider mot eierseksjonsloven.

#### 1. Eierseksjonsloven gir eieren full rett til å leie ut

- Eierseksjonsloven § 24 sier at en seksjonseier fritt kan leie ut sin boligseksjon uten godkjenning fra styret.
- Styret kan kreve at eieren gir melding om hvem som skal bo der, men de har ingen rett til å nekte utleie eller kreve forhåndsgodkjenning.

#### 2. Styret kan ikke overstyre loven

- Selv om sameiet har vedtekter som sier at utleie må godkjennes, er slike vedtekter ugyldige hvis de går utover lovens grenser.
- Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet.

#### 3. Hva kan styret kreve?

Selv om styret ikke kan kreve søknad, kan de:

- Kreve melding om utleie (hvem som bor der, kontaktinfo).
- Påse at leietaker følger husordensreglene (men dette er fortsatt seksjonseierens ansvar).
- Begrense korttidsutleie (Airbnb, osv.) hvis vedtektene har en lovlig bestemmelse om dette.

#### 4. Hva hvis styret likevel krever søknad?

- Du kan nekte å sende søknad og vise til eierseksjonsloven § 24.
- Hvis styret nekter deg å leie ut uten god grunn, kan du klage til Husleietvistutvalget eller ta saken til tingretten.
- Hvis du lider økonomisk tap (f.eks. ikke får leid ut pga. styrets ulovlige krav), kan du kreve erstatning.



Jeg tror alle vi seksjonseiere støtter styrets initiativer for å begrense ulovlig ombygginger og utleie, men her står vi i fare for å helle «barnet ut med badevannet» og kan risikere at det er vi selv som sitter på tiltalebenken (styret).

Det er foruroligende at styret har brakt dette helt fram til nevnte lovstridige pålegg til seksjonseierne. Enkle søk og undersøkelser ville raskt avklare det lovstridige i pålegget. En kan spørre seg om kvaliteten på juridiske råd styret har mottatt.

Mange seksjonseiere leier ut sine enheter i perioder, både i form av Airbnb - korttidsutleie (under 30 dagers sammenhengende) og det jeg vil kalle kontraktutleie, altså ordinært utleie (over 60 dager) - og de holder seg godt innenfor lovens rammer, vedtektene og husholdsreglens bestemmelser. Disse fortjener ikke den stigma som er i ferd med å skapes som «utleie-haier» som driver ulovlig utleie.

Jeg har selv i perioder lånt ut/leid ut min seksjon, har tatt svært godt hånd om mine gjester og har sørget for at reglene følges. Jeg har kun hatt gode erfaringer og jeg vil påstå at mine gjester har bidratt til å gi en positiv omtale av bydelen vår, og vårt sameie.

Styret kan likevel gå hardt på den ulovlige virksomheten etter følgende formulering: "Styret kan kun nekte utleie i veldig spesifikke tilfeller, som for eksempel dersom leietakeren bryter sameiets regler, skaper store problemer eller driver med ulovlig virksomhet."

Her er etter min mening kjernen at sameiet kan kreve å være (godt) informert om virksomheten og med rett til å følge godt med (og kunne samle dokumentasjon). Med dette som grunnlag, kunne nekte utleie, eller gå videre med rettslige prosesser.

Denne retten til å være «informert» er dessuten svært legitim og saklig begrunnet med hensyn til HMS, først og fremst brannvern, men også andre nødssituasjoner.

Det bør etableres et dynamisk digitalt register hvor det enkelt kan legges inn kjerneinformasjon om leietagere, men hvor hensyn til personvern må ivaretas («alle», selv ikke i styret, skal ikke kunne gå inn og se hvem som bor eller oppholder seg hvor) og det må etableres en autorisasjonsordning for daglig tilgang til dette registeret.

Så må det teknisk legges til rette for at det i krisesituasjoner gis nødvendig og øyeblikkelig tilgang for skadestedsledelse/operativ ledelse (politi, brannvern og helse) i tillegg til sameiets ansvarlige på stedet.

Ambisjonen må allikevel ikke vokse til å ha full oversikt over alle som oppholder seg innenfor sameiet område selv om dette ideelt sett helt sikkert hadde vært ønskelig i krise og nødssituasjoner. Vi er ikke der enda selv om mange bedrifter og offentlige institusjoner opererer slik i dag (strengt adgangssystemer).

## Styrets innstilling

Styret forholder seg til eierseksjonsloven og dagens vedtekter jf § 9 råderett.

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

## Forslag til vedtak

«Styrets inngripende brev og pålegg angående «søknad» om utleie med påfølgende «godkjenning» før utleie kan finne sted, er ulovlig og skal trekkes tilbake eller omformuleres innenfor rammen av lov til: «krav om registrering / melding om utleie / eventuelt en etablering av en beboeroversikt». Vedtektene omformuleres slik at de er i samsvar med eierseksjonsloven.»



Sak 10

## Sak fremmet av Rune Hultgreen - Revisjonen av vedtektene

Forslag fremmet av:

Rune Hultgreen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Våre vedtekter er ikke tilpasset dagens situasjon. De er utformet i et vanskelig tilgjengelig språk og med mange snirklete formuleringer. Det er også mange unødvendige og selvfølgelig formuleringer som bør strykes eller kortes kraftig ned. På enkelte punkter strider dessuten vedtektene med eierseksjonsloven. Opp gjennom årene har det blitt gjort endel vedtektsendringer. Mange har vært svakt begrunnet og hvor det er vanskelig å følge logikken - og helheten. Spesielt gjelder dette etter at covid19 traff oss og hvor det kun har blitt avholdt digitale årsmøter uten mulighet til å påvirke utformingen. I en digital tidsalder er det ingen formuleringer i vedtektene som tar høyde for dette (eksempelvis digitale årsmøter kontra fysiske årsmøter).

Selv om forslagene over til vedtektsendringer skulle få nødvendig flertall, bør, etter min mening, vedtektene få en helhetlig gjennomgang nå.

Jeg kan redegjøre nærmere for dette under årsmøtet hvis ønskelig.

Styrets innstilling

Det pågår et samarbeid med styret i Grønlandstunet om en total revidering av vedtektene. Vi anbefaler at det påtroppende styre organiserer arbeidet slik de finner mest hensiktsmessig.

Vi anbefaler eierne å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

"Det etableres en komité som skal gjennomgå sameiets vedtekter. Den skal framlegge sin rapport og foreslå nødvendige endringer til årsmøtet i 2026. Komiteen skal bestå av tre medlemmer som utnevnes på innværende årsmøte. Årsmøtet inviteres til ytterligere utforming av mandatet (utover teksten i ovennevnte avsnitt) hvis dette finnes nødvendig."

Sak 11

## Sak fremmet av Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder - Godtgjørelse til styret for neste periode

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen v/ Rune Hultgreen, Aina Schjelderup og Kristian Schrøder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er nødvendig med forutberegnelighet for styrets leder og det er da naturlig at dette også gjelder for styrets øvrige medlemmer. Dette forslaget betyr m.a.o. at man har bestemt i forkant av styreperioden hva samlet styrehonorar skal være i den aktuelle styreperioden (fra årsmøte i år til årsmøte neste år (2025-2026))

## Forslag til vedtak

Samlet styrehonorar for årsmøteperioden 2025-2026 utgjør kr 600 000. Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 200 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter nærmere vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2025-2026 vedtas til totalt kr 600 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alf Erik Vollen  
Ekstern, juridisk ekspertise og svært lang erfaring i ledelse og forvaltning av sameier som vårt

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åse Birgitte Elle  
Representant fra næring
- Kaamila Yusuf  
Beboer
- Oliver Lode  
Seksjonseier

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Schelderup  
Seksjonseier
- Kristian Schrøder  
Seksjonseier
- Rune Hultgreen  
Seksjonseier

## Vedlegg



1. Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen v2.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

I henhold til eierseksjonsloven er det ikke krav til årsrapport. Styret har likevel valgt å lage denne for å gi best mulig informasjon om sameiet og drift.

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Cathrin Sundvall	Smalgangen 25
Nestleder	Karen Margrete Breen	Olav Aukrusts Vei 45 B
Styremedlem	Kåre Rognsaa	Smalgangen 23
Styremedlem	Erlend Spilling	Elveveien 8
Styremedlem	Diana Marie Krogsund	Skedsmogata 24 A

#### Valgkomiteen

Rune Hultgreen Smalgangen 15

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i desember med supplering av medlemmer til valgkomiteen og følgende ble valgt:

Kristian Schrøder Smalgangen 25  
Aina Schjelderup Smalgangen 25

Styreleder Cathrin Sundvall, nestleder Karen Breen og styremedlem Diana Krogsund har valgt å ikke ta gjenvalg.

### Generelle opplysninger om Sameiet Grønlandshagen

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

Sameiet består av 320 eierseksjoner som fordeler seg som følger:

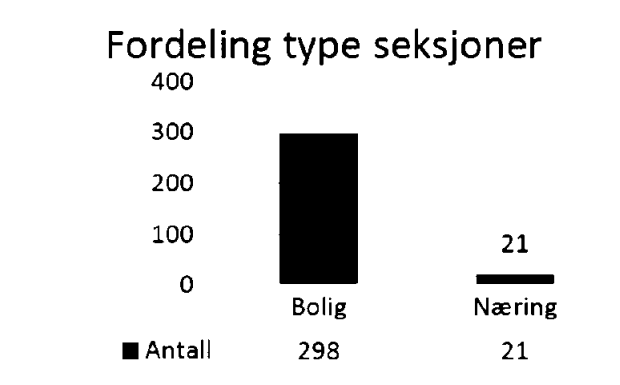
SEKSJONS-TYPE	ANTALL EIERSEKSJONER	KONSTITUERT SAMEIEBROK	TINGLYST AREAL	ANMERKNINGER
Bolig	298 93,1 %	19 593 m2 BRA 69,67 %	19 593 BRA 47,63 %	Fordelt over 2.-6. etasje. 1 1-roms, 158 2-roms, 137 3-roms, 2 4-rom
Næring	19 5,9 %	3 256 m2 BRA 11,58 %	3 744 BTA 9,10 %	1. etasje + 2. etasje v' utspring trapp
Næring barnehage	1 0,3 %	219 m2 BRA 0,78 %	252 BTA 0,61 %	2. etasje
Næring P-hus	1 0,3 %	5 053 m2 BRA 17,97 %	17 223 BTA 41,87 %	1. etasje, K1, K2. Konstituert sameiebrok basert på innhyrdes totale byggekostnader og iht. forsikringselskapets verdivurdering
Sameie-seksjon	1 0,3 %	- (inngår ikke i sameiebrok)	323 BTA 0,79 %	Eies av Sameiet og er å anse som fellesareal.
<b>Totalt</b>	<b>320</b>	<b>28 121 BRA</b>	<b>41 135</b>	



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

Konstituert sameiebrøk gjenspeiler den fordelingsnøkkel som ligger til grunn for fordeling av felleskostnader/-inntekter, med de unntak som fremgår av vedtektene.

Det er 320 seksjoner hvorav 319 er stemmeberettigede.



### 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.

### Utleie av boligseksjoner

Ca 50% av 298 leiligheter av er registrert utleid pr d.d.

### Organisasjon og bemanning

Trond Joar Haugen er fast ansatt som driftstekniker i Grønlandshagen og Morten Haugen ble ansatt som vaktmester 1.11.2024

Driftstekniker Hussam Mhajer sa opp sin stilling i Sameiet Grønlandshagen og fratrådte 30.11.2024. Han er nå i 100% stilling i driftselskapet som leier han inn til Grønlandstunet.

Prinsdal Malerservice er engasjert 4 dager i uken for å bistå drifts-organisasjonen med søppelhåndtering.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89770746. 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 driftskontoret på telefon 22177510 eller e-post [post@gronlandshagen.no](mailto:post@gronlandshagen.no). Sakene blir deretter meldt videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 13 styremøter og behandlet 169 styresaker. Det har vært omfattende møtevirkosomhet både med offentlige myndigheter og leverandører. Styret har tatt ansvar for prosjektledelse i pågående prosjekter noe som har medført ekstra arbeidsbelastning og hyppig møtevirkosomhet blant annet byggemøter hver 14 dag. Sameiet har hatt store og tidkrevende prosjekter på gang i perioden og det vært mye ekstra belastning på styret. Med bakgrunn i at driftsleder sluttet i august 2023 har styret inntil videre valgt å ivareta driftslederfunksjonen selv noe som har medført ekstra stor arbeidsbelastning. Det har vært avholdt faste møter med bedriftshelsetjenesten Avonva.

### Vektertjeneste

Proessen med valg av vektertjeneste har vært svært tidkrevende. Den 1. februar 2024 ble det inngått en avtale med Proff Security AS om felles vektertjeneste for Sameiet Grønlandshagen, Sameiet Grønlandstunet, og Næring. Proff Security AS ble i desember 2024 fratatt tillatelsen til å drive vaktelskap. I lys av dette ble det iverksatt hektiske møter for å finne et nytt selskap. Fra 1. januar 2025 er det inngått en ny avtale med City Security. Denne avtalen gir vektertjeneste 24/7 fra 1. mars 2025.

### Besparelse

Med vektertjenester tilgjengelig 24/7 fra 01.03.25 er besparelsen på 1,2 millioner per år sammenlignet med vektertjenesten som ble levert fra Avarn Security. I tillegg var tjenesten fra Avarn Security mindre omfattende enn dagens ordning, hvilket innebærer at vi har mer vakthold til lavere pris.

### Drift og vedlikehold I 2024

Sameiet har vært uten driftsleder siden august 2023. Ved å ha to ansatte på drift og innleid tjeneste fra Prinsdal Malerteam AS, er besparelsen for sameiet i 2025 estimert til en million kroner, sammenlignet med Grønlandstunet som har innleid selskap på drift.

I tillegg til løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver viser oversikten nedenfor prioriterte områder i 2024. Listen er ikke i prioritert rekkefølge og er heller ikke uttømmende:

- Fasadevask i Smalgangen
- Utskiftning av alle oppgangsdører
- Tilstandsvurdering, utbedring og vask av tak
- Utskiftning av heiser i oppgang 15 og 29
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Implementering av kollektiv avtale for internett
- Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK
- Oppfølging av vedtektsstridig «hotelldrift»



- Ny vektertjeneste
- Skiltmanual for profilering i Smalgangen
- Splitting av IKT tilganger og utstyr
- Årskontroll nødlis
- Nytt kameraanlegg
- Ny avtale om levering av gartnertjenester
- Boning i alle oppgangene
- Inngått avtale om lekkasjesikring
- Digitalt skjema for søknad om utleie
- Tiltak mot uvedkommende i Tøyenbekken

## Fremtidige planer i 2025

Styret har følgende fremtidige planer

- Ferdigstille utskifting av heiser i alle oppganger, samt heisene til parkeringshuset
- Installasjon av AMS målere i alle leiligheter
- Implementering av lekkasjesikring
- Karlegging av membraner på balkongene
- Energiltak, herunder vurdere oppgradering av SD anlegg
- Videre oppfølging av setningsproblematikk, med løpende vurdering av behov for utbedringer.

## Informasjon

Det har vært sendt ut kvartalsvise informasjonsskriv til eiere og leietakere. Styret har også informert om ulovlig hoteldrift. Styret ønsker åpenhet og har valgt å videreføre tidligere praksis med å distribuere protokollene fra styremøtene til beboere. Sameiere som ikke sitter i styret, har imidlertid ikke krav på å få gjennomgå styreprotokollen. Jf. Huseierne.

## Økonomi

Sameiet Grønlandshagen har satt i gang og gjennomført flere store prosjekter i 2023 og 2024.

- Det er utført omfattende arbeider på taket i 2023 og 2024, herunder utførlig sjekk, utbedring av skader, rens av tak og nedløp, impregnering, utskifting av pipehatter og rekkverk, montering av mønebånd. Av dette var det kostnader på 1.930.000 som hadde forfall i 2024.
  - Etter flere lekkasjer, var det nødvendig å gjøre noe med taket. Alternativet til arbeidene som har blitt utført, var full utskifting med en estimert kostnad på ca. 15. millioner kroner (ca. 2000kr/m<sup>2</sup> \* 6000m<sup>2</sup> + mva).
  - Arbeidene ble utført av Solid Eiendomsservice AS.
  - Styret forventer at taket vil klare seg i ca. 20 år før det vil være behov for nye, vesentlige utbedringer.
- Alle oppgangsdørene i sameiet ble skiftet ut i 2024, til en total kostnad på 1.252.319 kroner inkludert mva.
  - Konsulent tjenester fra Obos Prosjekt i den innledende fasen utgjorde 56.802.
  - VD Montasje, som skiftet dørene, fakturerte totalt 1.195.517,50 kroner inkludert mva. Beløpet inkluderer utbedring av en skade etter hærverk på kroner 4.844 kroner.



- Det største prosjektet styret har satt i gang er utskifting av alle de 12 heisene i sameiet. Dette prosjektet pågår fortsatt og har en forventet total kostnad på ca. 15,8 millioner inkl. mva. Kostnaden i 2024 var 5.753.600 kroner.
  - Av dette utgjorde forhåndsbetaling på 30% ved mottatt garanti fra Otis 3.111.375 kroner og gjelder alle heisene.
  - Mellom- og sluttoppgjør til Otis for de to heisene som er levert utgjorde 1.207.500 kroner.
  - I tillegg fakturerte Otis 249.375 kroner for materiell til heisen i nr. 27.
  - Otis fakturerte også 259.500 for materiell til heisen i nr. 25, men denne ble kreditert etter nyttår da den var prematur. (Reelt er det dermed utbetalt 5.498.843 kroner i heisprosjektet i 2024).
  - Bygningsmessige arbeider til LBU AS utgjorde 660.870 kroner, inkludert 2 skilletrafoer som til sammen kostet 50.000 inkludert mva.
  - Heiskonsulenten fakturerte til sammen 269.723 kroner i 2024 (note 8 mangler en faktura (f.nr. 273913) på kr. 5.400,- inkl.mva).
  - Heisene måtte skiftes da noen deler ikke lenger var mulig å skaffe, som blant annet styrekort.
- Styret har også sørget for fortsatt oppfølging av setningene i eiendommen. I 2024 ble det foretatt to nye målinger av Nerdrums Opmaaling og to leiligheter ble vurdert av Multiconsult. Det vil gjøres ytterligere oppmåling og oppfølging av setningene i 2025.

Totalt er regnskapet avsluttet med et underskudd på 6.317.954 kroner. Økonomien i sameiet er likevel fortsatt solid og forventet egenkapital etter at heisprosjektet er fullført er ca. 7 millioner.

Sameiet inngikk ny vekteravtale med Proff Security sammen med sameiet Grønlandstunet og Grønlands Torg Drift Næring. Avtalen hadde oppstart 01.02.2024 og ga vesentlige besparelser for sameiet. Etter at Avisa Oslo avdekket uregelmessigheter hos Proff Security, hevet styret avtalen og inngikk ny avtale med City Security fra 01.01.2025. Avtalen med City Security er marginalt dyrere enn avtalen som ble hevet.

- Sameiets kostnad, inkludert heisalarm og alarmsentral, er 31.126,-/måned.
- Styret har utvidet omfanget av avtalen mot konkrete problemer, som bortvisning av narkomane, slik at kostnaden p.t. er 55.282,50/måned.
- Det vil gjøres en vurdering av ressursbruken mellom de tre partene og kostnadsfordelingen vil justeres i forhold til dette.

Som balansen i regnskapet viser, har sameiet en egenkapital på 16.241.293 kroner.

## Energiavregningen for 2025

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

Etter noe ventetid på grunn av feil i Elvias lister, ser det ut til at fellesmålingen av strøm til boligseksjonene vil bli avviklet før sommeren i år (2025). Det vil bli foretatt en endelig avregning av alle strømmålerne når de er demontert.

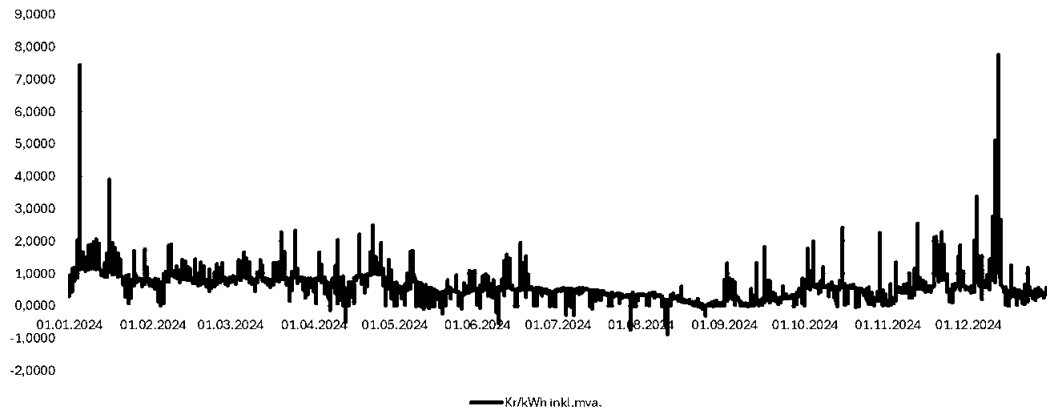
## Generelt om energi og priser i 2024

Gjennomsnittlig energipris var noe lavere i 2024 enn i 2023, med en årspris på 0,61 kr/kWh i 2024 mot 0,95 kr/kWh i 2023, inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter.

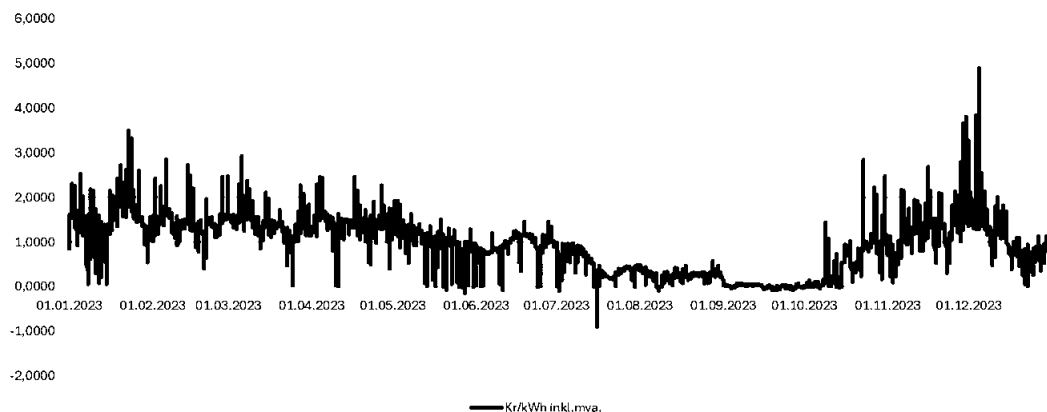
Energibørsen Nordpool har låst detaljene om strømpriser bak betalingsmur. Det er dermed ikke lenger mulig å få tallene i norske kroner uten kostnad. Tallene kan derimot hentes ut i Euro fra Entso e Transparency platform og vekslingskursen fra Norges Banks nettsider.

I den dyreste timen i vårt område (NO1) i 2024, 12. desember mellom 1700 og 1800, var prisen 7,75 kr/kWh (€=11,65 kroner) inkludert mva, men uten nettleie og andre avgifter. Tilsvarende tall i 2023, 5. desember mellom 0800 og 0900, var snittprisen 4,89 kr/kWh (€=11,78 kroner).

Strømpriser pr. time i 2024



Strømpriser pr. time i 2023



Beregningen av nettleie er ikke fast, men varierer med årstid, tid på døgnet og benyttet effekt. Nettleien er dyrest i vintermånedene og på dagtid. Det er derfor ikke gjort noe forsøk på å gi et generelt nivå på nettleien, men den er altså dyrest når forbruket er høyest.



Dette betyr også at vår faktiske strømpris inn til sameiet ligger et stykke over Nordpools gjennomsnittlige strømpris for året og det er også forskjell mellom prisen på strøm og fjernvarme. Hos oss kostet strømmen i snitt 1,06 kr/kWh med avgifter og nettleie,

mens fjernvarmen kostet 1,25 kr/kWh med avgifter. Fjernvarmen følger som kjent prisen på strøm, men mens strømforbruket er ganske jevnt gjennom året, bruker vi lite fjernvarme om sommeren når energi er billigst.

I 2024 var det 263 timer der strømprisen var null eller negativ, mens tilsvarende tall for 2023 var 410 timer. I 2024 var det 1.079 timer der strømprisen var 1 krone/kWh eller høyere, mens tilsvarende i 2023 var 4.467 timer (pris inkl.mva. eks. nettleie og andre avgifter).

Magasinfyllingen i vårt område (NO1) lå på gjennomsnittet frem mot våren og snøsmeltingen, mens vår, sommer og tidlig høst var over snittet, både i 2023 og 2024. Fyllingsgraden gjennom høsten var høy og høyere enn 2023, som lå litt under snittet. Den gode fyllingsgraden har fortsatt gjennom vinteren og nyåret 2025. Pr. uke 13 er fyllingsgraden 25,8% i NO1, mot normalt 16%, men med lite snø i fjellet og tidlig vår kan dette snu fort.

#### **Fordeling og avregning av strøm**

Etter pålegg fra myndighetene er fellesmåling og intern fordeling av strøm til boligdelen under avvikling. I utgangspunktet skulle fellesmålingen vært avsluttet i løpet av første kvartal 2023 og senest innen utgangen av første halvår, men er pr. april 2025 fortsatt ikke igangsatt. Nå har derimot Elvia gitt klarsignal og forberedende arbeider er igangsatt. Styret antar at fellesmålingen av strøm til boligdelen vil være avviklet før fellesferien.

Strømmen som fordeles, går over en felles måler som i 2024 hadde et totalt forbruk på 826.076 kWh, mot 835.056 kWh i 2023, 813.360 kWh i 2022, 982.241 kWh i 2021, 1.017.681 kWh i 2020 og 991.712 kWh i 2019. Hovedmåleren avleses automatisk hver time og sameiet får månedlig regning basert på nøyaktig forbruk. Boligseksjonenes individuelle målere avleses ved hvert årsskifte og avregnes deretter for faktisk forbruk i året som har gått.

Ettersom nesten all oppvarming i sameiet skjer gjennom sentralvarmeanlegget, brukes det relativt lite strøm i seksjonene. Gjennomsnittlig strømforbruk for boligseksjonene lå på ca. 2.370 kWh i 2024 ned fra 2.889 kWh i 2023 og 2.729 kWh i 2022).

I alt 36 leiligheter brukte mer energi enn beregnet. Langt lavere kostnad til fjernvarme enn budsjettert, gjør derimot at alle seksjonseierne i sum får penger tilbake i avregningen.

Overgangen til individuell måling har særlig betydning for utgifter til nettleie og samlet må boligene i sameiet regne med en årlig merkostnad på i overkant av 2000 kroner pr. seksjon pr. år etter omleggingen. På den annen side vil man få bedre oversikt over eget forbruk og mulighet for å pålegge eventuell leietaker å tegne eget strøm-abonnement.

**Fordeling og avregning av oppvarming**

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

I Sameiet Grønlandshagen ble det fakturert a konto 6.030.876 kroner til fjernvarme i 2024, det samme som i 2023. Forbruket i 2024 endte på 4.134.114 kroner for 3.312.195 kWh. Samlet får sameierne dermed tilbake 1.896.762 kroner for oppvarmingen. Gjennomsnittlig kostnad for oppvarming pr. leilighet var 805,48 kroner pr. måned i 2024, mot 877,15 kr/måned i 2023 og 967,89 kr/måned i 2022.

Alle seksjonseierne får penger tilbake i avregningen for 2024. Sameieseksjonen belastes ikke for oppvarming og er dermed ikke med i denne opptellingen.

**Fellesarealer og fellesanlegg**

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

**Energipriser**

Nordpool har stengt for allment innsyn i historiske strømpriser, men Entsoe tilbyr de samme tallene i Euro. Nordpool bruker ikke Norges Banks gjennomsnittlige dagskurs ved omregning mellom valutaene og omregningen her blir dermed ikke nøyaktig lik Nordpools tall. Nordpools NOK-priser har under tidligere kontroll ligget litt over.

Gjennomsnittlig strømpris på hos Entsoe, omregnet fra Euro og inkludert mva, men uten andre avgifter og nettleie, var 60,81 øre/kWh i 2024, mot 95,11 øre/kWh i 2023, 242,37 øre/kWh i 2022, 94,77 øre/kWh i 2021, 12,25 øre/kWh i 2020 og 48,36 øre/kWh i 2019.

Etter sjokkåret 2022 har prisene i snitt normalisert seg. Det er derimot langt større variasjon enn vi er vant til og særlig kalde dager med lite vind er veldig dyre. De effektive prisene er dermed noe høyere enn vi har vært vant til. Vi må regne med at de store variasjonene vil fortsette i overskuelig fremtid. Sameiet mottar strømstøtte når det er grunnlag for det.

Styret følger utviklingen i energiprisene løpende og justerer akontobeløpene i løpet av året om vi mener det ligger an til urimelig store avregninger.

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Sameiet har brukt vesentlige midler på større vedlikeholdsprosjekter som er nevnt over. I de underliggende, faste kostnadene til normal drift er derimot ingen vesentlige avvik, annet enn besparelser som følge av endringer styret har gjort.

### Resultat

På grunn av de store vedlikeholdsarbeidene som er utført, er resultatet negativt, se regnskapet.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Til tross for ekstraordinært store utgiftsposter og negativt resultat, har sameiet fortsatt solid økonomi.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Sameiet er i gang med flere større vedlikeholdsprosjekter:

- Heisene i sameiet, til sammen 12 stykker, er under utskifting da vitale deler ikke lenger kan skaffes. Prosjektet ble så vidt påbegynt i 2023, mens selve utskiftingen begynte i slutten av 2024 og er forventet ferdig i oktober 2025. Budsjettkostnad er 15,8 millioner kroner for hele prosjektet. Påløpte kostnader ved utgangen av 2024 utgjorde 5.888.443 kroner. For 2025 er det forventet gjenstående ca. 10 millioner kroner til dette prosjektet. Kostnaden dekkes av sameiets egenkapital.
- Noen av balkongene (altanene) i sameiet fungerer som tak for seksjonen som ligger under. Disse er tekket med membran som har passert normal levetid. Full utskifting er ikke ferdig priset enda og er foreløpig ikke bestilt. Forventet kostnad vil ligge rundt ca. 2 millioner kroner.
- Anlegget for sentral driftsstyring, normalt omtalt som «SD-anlegget», utvides og oppdateres for bedre styring av sameiets tekniske anlegg. Dette er et av punktene som ble anbefalt i energi-rapporten fra Entro som sameiene fikk utarbeidet med ENOVA-støtte. Prosjektet er forventet å koste 500.000 kroner og skal gi besparelser som gjør investeringen lønnsom.
- En av kjølemaskinene til næringsseksjonene må skiftes og jobben er forventet å koste ca. 2 millioner kroner. Den høye prisen henger sammen med nye, miljøvennlige kjølemedier som er brannfarlige og dermed krever ekstra sikkerhetstiltak. Tiltakene følger av at anleggene er montert inne i bygget og under bakkeplan. Styret undersøker om det finnes alternative løsninger.
- Ett av ventilasjonsanleggene som betjener næringsseksjoner må moderniseres eller skiftes. Anlegget er under utredning og verken endelig kostnadsoverslag eller metode foreligger p.t.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har økt prisene på vann- og avløp med 15,8% fra 2024 til 2025, der vannavgiften er økt med 27,4 % og avløpsavgiften er økt med 4,2%. Prisene for renovasjon økte med ca. 4%. Eiendomsskatten følger egne satser og faktureres direkte til seksjonseier.

### Energikostnader

Energiprisene har i snitt stabilisert seg på et noe lavere nivå enn skrekåret 2022. Vi forventer at energiprisene i snitt vil holde seg nokså stabile på dagens nivå. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024 og styret har derfor vedtatt å redusere innbetalingen til oppvarming med 25%. Se også utdypende kommentarer rundt energi over.

### Forsikring

Premieendringen fra 2024 til 2025 er på 16,2%. Prisendringen på boligeiendom i Oslo på 9,9% kan nok forklare noe av dette, men sannsynligvis bunner dette i økte forsikringsutbetalinger generelt, mens skadehistorikken i Sameiet Grønlandshagen nok ikke har veldig stor betydning denne gangen.



## 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 2025.

A konto beløpene for felleskostnader, oppvarming og vedlikeholdsfond er ikke endret fra 2024 ved inngangen til 2025. Utgangspunktet er at kjernekostnadene i sum ikke øker fra 2024 til 2025, når en ser bort fra det som utføres av ekstraordinært vedlikehold og fornyelse. Kabel-TV er endret til Internett og kostnaden er redusert fra 1.172.564 til 546.663 kroner, en reduksjon på 53%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRØNLANDSHAGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: 3NM0X-SWU7K-GKSPS-LSKEW-SWADA-7P7YF



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 891 150	15 321 648	16 017 000	15 357 000
Andre inntekter	3	220 423	590 540	400 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>16 111 573</b>	<b>15 912 188</b>	<b>16 417 000</b>	<b>15 657 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 381 843	-1 178 570	-1 131 000	-1 616 000
Styrehonorar	5	-600 000	-460 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	13	-9 583	-6 770	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 628	-29 203	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-326 430	-310 000	-328 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-571 592	-159 297	-500 000	-500 000
		-11 237			
Drift og vedlikehold	8	226	-4 383 385	-4 005 000	-2 648 000
Forsikringer		-1 356 143	-1 217 153	-1 342 000	-1 610 000
Kommunale avgifter	9	-3 578 787	-3 055 650	-3 371 000	-4 080 000
Energi/fyring		-765 358	-781 783	-1 500 000	-1 200 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-1 052 349	-1 013 732	-1 070 000	-532 824
Andre driftskostnader	10	-2 667 664	-2 580 333	-2 659 500	-2 944 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-23 574 604</b>	<b>-15 175 876</b>	<b>-16 524 500</b>	<b>-16 093 824</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 463 031</b>	<b>736 312</b>	<b>-107 500</b>	<b>-436 824</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 145 522	895 300	360 000	260 000
Finanskostnader	12	-445	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 145 077</b>	<b>895 300</b>	<b>360 000</b>	<b>260 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 317 954</b>	<b>1 631 612</b>	<b>252 500</b>	<b>-176 824</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 631 612		
Fra opptjent egenkapital		-6 317 954	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	134 167	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>134 167</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 093	283 099
Forskuddsbetalte kostnader		583 301	342 434
Andre kortsiktige fordringer		0	5 231
Underregnskap		0	504 697
Driftskonto OBOS-banken		274 730	2 589 501
Driftskonto OBOS-banken II		0	25 307
Skattetrekkkonto OBOS-banken		40 352	24 825
Sparekonto OBOS-banken		11 201 025	12 964 459
Sparekonto OBOS-banken II		534 736	549 334
Innestående i andre banker	14	9 178 020	8 804 662
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>21 903 257</b>	<b>26 093 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		16 241 293	22 559 247
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 241 293</b>	<b>22 559 247</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		248 252	256 760
Leverandørgjeld		2 712 812	1 593 826
Skyldige offentlige avgifter	15	84 109	56 963
Energiavregning	16	2 023 680	1 528 929
Energiavregning	17	391 528	0
Annen kortsiktig gjeld	18	335 750	97 825
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 796 130</b>	<b>3 534 304</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 037 423</b>	<b>26 093 551</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025  
Styret i Sameiet Grønlandshagen

Cathrin Sundvall/s/

Kåre Rognsaa/s/

Erlend Spilling/s/

Diana Marie Krogsund/s/

Karen Margrete Breen/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost bolig	8 663 280
Felleskost parkering	2 234 664
Felleskost næring	1 537 020
Vedlikeholdsfond	1 500 444
Kabel-TV	1 067 010
Renovasjon	888 732
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 891 150</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Bodleie, fakturert	23 800
Flyttegebyr, fakturert	-800
Opprydding kundereskontro	833
Lagerleie, fakturert	52 979
Disponering lokale (etter avtale), fakturert	115 651
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	5 480
Nøkler, ViaOBOS	20 830
Skilt, ViaOBOS	1 650
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>220 423</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-999 998
Påløpte feriepenger	-107 550
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-5 257
Arbeidsgiveravgift	-239 200
Pensjonskostnader	-17 116
Refusjon sykepenger	32 917
Gaver til ansatte	-7 830
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-35 310
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 381 843</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket mat/bevertning til styremøter for kr 8 389, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 628.

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

Juridisk bistand	-95 788
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 779
Søknad/Tiltak, Plan- & bygningsetaten	-16 090
Prosjekt nivellement, Nerdrums Opmaaling AS	-36 045
Prosjekt setningsskader, Multiconsult Norge AS	-215 488
Entredører, OBOS Prosjekt AS	-12 402
Tilstandsrapport Opak AS	-175 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-571 592</b>

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

Hovedentreprenør I (heis-prosjekt), Otis	-4 827 750
Hovedentreprenør II (heis-prosjekt), LBU AS	-660 869
Prosjektkostnader (heis-prosjekt), Heiskonsulenten	-264 981
Utbedring skade s.nr. 199, Ullensaker Håndverk AS	-17 195
Utbedring skade s.nr. 235, Malermester Karl Tore Mikaelson AS	-34 478
Oppsett av vegg i kjeller, Ullensaker Håndverk AS	-31 250
Oppgangsdører, VD Montasje AS	-1 195 518
Takarbeider, Solid Eiendomsservice AS	-1 930 000

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -8 962 041**

Drift/vedlikehold bygninger	-401 018
Drift/vedlikehold VVS	-173 359
Drift/vedlikehold elektro	-468 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 161
Drift/vedlikehold heisanlegg	-436 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-351 556
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-60 362
Annet vedlikehold 2	-13 483
Egenandel	
forsikring	-46 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -11 237 226****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 553 377
Renovasjonsavgift	-1 025 410

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 578 787****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 589
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 175
Annen leiekostnad	-20 979
Annet driftsmateriale	-25 675
Vaktmestertjenester	-654 620
Vakthold	-713 954
Renhold ved firmaer	-851 506
Andre fremmede tjenester	-187 801
Kontor- og datarekvisita	-19 094
Trykksaker	-20 549
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 389
Andre kontorkostnader	-56 577
Telefon/bredbånd	-3 855
Telefon u/mva	-8 677



Porto	-6 275
Kontingenter	-3 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-500
Bank- og kortgebyr	-6 801
Øreavrunding	2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 667 664</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 314
Renter av sparekonto i OBOS-banken	607 081
Renter bank	390 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 435
Kundeutbytte fra Gjensidige	131 156
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 145 522</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-445
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-445</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Kameraanlegg**

Tilgang 2024	143 750	
Avskrevet i år	-9 583	
		134 167
Benkebord		
Avgang 2018	64 475	
Avskrevet tidligere	-64 474	
Nedskrevet	-1	
		0
Grillfunament		
Avgang 2018	52 113	
Avskrevet tidligere	-52 112	
Nedskrevet	-1	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>134 167</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 583</b>

**NOTE: 14****INNESTÅENDE I ANDRE BANKER**

Bjugn Sparebank	5 679 552
Oppdalsbanken	3 297 461
Innskuddsfond, DNB	183 389
Premiefond, DNB	17 618
<b>SUM INNESTÅENDE I ANDRE BANKER</b>	<b>9 178 020</b>

Endringen for pensjonskonto er oppført i note 4 "Personalkostnader", som "Pensjonskostnader", og utgjør totalt kr 17 116.

Pensjonsfond:

Pensjonsfond 01.01.2024	218 123
Inngående balanse innskuddsfond	19 044
Utbetaling i år	-1 426
	17 618
Inngående balanse premiefond	199 079
Utbetaling i år	-15 690
	183 409
Pensjonsfond 31.12.2024	201 027
Totale utbetalinger/pensjonskostnader 31.12.2024	-17 116

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-40 352
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 757
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-84 109</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 030 876
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-6 030 876</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	4 007 196
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>4 007 196</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-2 023 680</b>
----------------------------	-------------------

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



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

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

**NOTE: 17**

**ENERGIAVREGNING STRØM**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 267 200
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 267 200</b>

**KOSTNADER**

Strøm	875 672
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>875 672</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-391 528</b>
----------------------------	-----------------

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

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

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

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-107 550
Avsetning ordinær lønn	-228 200
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-335 750</b>

Lønn for Cathrin Sundvall for 2024 inkl. arbeidsgiveravgift, som er utbetalt i 2025.



## Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen

### Komiteens arbeid

Det har i år vært god interesse for verv i sameiet vårt. Valgkomiteen har hatt en grundig prosess for å sette sammen et kompetent og balansert styre for den kommende perioden.

Vi har hatt samtaler med alle nåværende styremedlemmer. I tillegg har vi registrert 10 personer som har vist interesse for verv i sameiet og vi har hatt samtaler med alle. Vår metode har vært gruppesamtaler på WhatsApp.

### Styrets oppgaver

Kjernen i styrets oppgaver (fra Eierseksjonsloven) er i korthet:

- "...å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen..." (teknisk og økonomisk).

Dette kommer naturlig nok foran alle andre utfordringer som vårt sameiet står overfor.

Denne funksjonen har i alle år blitt godt ivaretatt av de forskjellige styrene våre og vårt klare inntrykk er at dette også gjelder vårt avgående styre. Spesielt vil vi trekke fram igangsetting av større og nødvendige prosjekter med utskifting av heiser samt vedlikehold og reparasjoner av takene.

I tillegg skal et styre:

- "...ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet."

### Komplekse utfordringer

For et stort sameie som vårt, beliggende i Oslo sentrum, er det mange, økende og komplekse utfordringer å forholde seg til.

Vi vil trekke fram uttrykte bekymringer og kommentarer fra seksjonseiere som følger:

- Høy andel utleieleiligheter (ca. 50%) med stor «turnover»/mange ut- og innflyttinger som medfører økt slitasje/belastning i oppganger og på heiser, samt leieboere med svak kunnskap og forståelse for husholdsreglene.
- Noen av utleieseksjonene byr på ekstra utfordringer med svært omfattende korttidsutleie (sammenhengende utleieperiode under 30 dager - type Airbnb). Dette er i strid med sameiets vedtekter hvis dette overstiger 60 dager tilsammen pr år og er dessuten ulovlig i henhold til eierseksjonsloven når denne virksomheten overstiger 90 dager pr år.
- Ombygginger av seksjoner for å huse flere beboere enn boligforskriften tillater, kan også være lovstridig.
- Utrygghet i nærmiljøet med stor trafikk av "ukjente" inne i oppgangene som er knyttet til den "ulovlige hoteldriften". Det trekkes også fram den mangeårige rus-bruk/omsetningen i nærmiljøet, dels også inne i bygningsmassen vår (parkeringsseksjonen).
- Krevende juridiske avveininger i saker som anbud, kontraktsinngåelser og ulovlighets saker. Også i andre saker er det viktig å ikke «trå feil» i juridiske spørsmål for å spare sameiet for unødvendig ressursbruk og kostnader. God juridisk internkompetanse i styret vil sikre dette.
- Bekymring for verdiutvikling på seksjonene. Salgsverdiene på våre enheter synes ikke å følge den øvrige utviklingen i vårt område. .



- Innvirkningene fra omfattende utbyggingsprosjekter i området. Mange er bekymret for at dette vil påvirke bokkvaliteten vår negativt
- Ønske om bedre samarbeid med "tvillingsameiet" Grønlandstunet. Graden av samarbeidet mellom våre sameier, som uten tvil må anses å være viktig for oss, har variert opp gjennom årene, men synes for oss nå å ha et forbedringspotensial.
- Beredskapsutfordringer som nylig illustrert ved vannforurensningen i februar, men også at verden har forandret seg rundt oss. Revitaliserte beredskapsplaner og -tiltak kan vi nok forvente at sameier som vårt må forholde seg til framover. Eksempelvis tilgjengeliggjøring av tilfluktsrom og lagring av beredskaps-mat og -vann samt rutiner for varsling og gjennomføring av krisetiltak.

## Informasjonsmøte

Styret besluttet også i år å gjennomføre et hel-digitalt årsmøte.

Valgkomiteen beklager dette fordi det fratruks seksjonseierne muligheten til å bli kjent med nye kandidater til styret slik forretningsorden slik det er vanlig ved fysiske møter, ved at kandidatene får mulighet til å presentere seg fysisk, muligheten for seksjonseierne til å stille spørsmål samt kunne kommentere både til enkeltkandidater og til valgkomiteen.

Dette anser vi som spesielt viktig i år ved at det også skal velges ny styreleder.

I sameiet vårt forvaltes det store verdier og utgjør for mange den største investeringen man har i livet. Seksjonseiere må kunne få mulighet til å forsikre seg om at deres verdier er i trygge hender.

Derfor inviterer valgkomiteen til et digitalt informasjonsmøte tirsdag 22. april kl. 18:00–19:30 (første hverdag etter påske og dagen før det digitale årsmøtet starter). På møtet vil kandidatene få presentere seg, seksjonseierne vil få anledning til å stille spørsmål og til å kunne kommentere både til kandidatene og valgkomiteen.

Møtet vil primært gjennomføres digitalt via Zoom, men det vil også være mulig med fysisk oppmøte i nærings møterom (begrenset kapasitet).

Digital deltakelse: Delta via følgende link:

<https://us02web.zoom.us/j/82101726347?pwd=VnpN0Sw4WxvOBSQS01ut4LMR75MMyc.1>

Fysisk oppmøte: Møterom (næring), Smalgangen 31 (Begrenset til 20 personer - først til mølla-prinsippet gjelder)

## Valgkomiteens innstilling

### Styret

Medlemmer som er på valg i styret har alle meddelt at de ikke ønsker gjenvalg.

Ved innstilling av kandidater har valgkomiteen lagt vekt på følgende kriterier;

- balanse mellom bolig- og næringsseksjoner,
- kjønnsbalanse, aldersspredning og personlig egnethet
- differensiert internkompetanse innen styret som dekker sameiets behov med vekt på ledelse, økonomi, drift og juss.
- Vi står dessuten foran et skifte av styreleder



Vi vil bemerke at innstillingen er helhetlig og hvor egenskapene og kompetansen til den enkelte som foreslås, også er balansert opp i mot den kompetansen til dem i styret, som ikke er på valg,

Posisjon	Navn	Bakgrunn	Villighet til gjenvalg	Periode
Styreleder	Cathrin Sundvall	Seksjonseier, beboer	Nei	Utgår
Styremedlem	Kåre Rognsaas	Seksjonseier, beboer	-	1 år igjen
Styremedlem	Erlend Spilling	Næring	-	1 år igjen
Styremedlem	Karen Breen	Seksjonseier, utleie	Nei	Utgår
Styremedlem	Diana Krogsund	Seksjonseier, utleie	Nei	Utgår
<b>Forslag til nytt styre:</b>				
Styreleder	Alf-Erik Vollen	Ekstern, juridisk ekspertise og svært lang erfaring i ledelse og forvaltning av sameier som vårt	-	2 år (ny)
Styremedlem	Kåre Rognsaas	Seksjonseier, beboer – fortsetter	-	1 år igjen
Styremedlem	Erlend Spilling	Næring – fortsetter	-	1 år igjen
Styremedlem	Åse Birgitte Elle	Næring	-	2 år (ny)
Styremedlem	Oliver Lode	Seksjonseier, beboer	-	2 år (ny)
Styremedlem	Kaamila Yusuf	Seksjonseier, beboer	-	2 år (ny)

## Presentasjon av nye kandidater

### Alf-Erik Vollen (foreslått styreleder)

Alf-Erik er 70 år og har omfattende erfaring som advokat i eiendomssektoren siden 1990, med spesialkompetanse innen eiendom, avtalerett, forvaltning og styring av sameier og borettslag. Han har tidligere vært partner i Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius. Vollen bor i dag på Sørenga og driver sin virksomhet som selvstendig (enkeltmannsforetak). Han er i dag styreleder i fire boligselskaper, inkludert tre eierseksjonssameier. Han har ellers ingen bindinger eller interesser i vårt område.



Med sin juridiske bakgrunn har han særlig erfaring med serviceavtaler, vedlikeholdskontrakter og andre juridiske spørsmål som er relevante for et sameie av vår størrelse.

Vi vil også trekke fram Vollens erfaring og bevissthet for balansen mellom boligseksjoner og næringsseksjoner, såkalte «kombinerte sameier», og de utfordringene som kan oppstå i denne sammenhengen.

Med de utfordringene som ligger foran oss vil han kunne lede styrets arbeid fra dag én.

#### **Oliver Lode (foreslått styremedlem)**

Oliver er 30 år og har vært seksjonseier i sameiet siden november 2022. Til daglig jobber han som lektor på en ungdomsskole ved Lysaker. Oliver har en sterk interesse for at sameiet skal driftes langsiktig og forsvarlig, samtidig som det skal være et trivelig sted å bo for alle beboere.

#### **Kaamila Yusuf (foreslått styremedlem)**

Kaamila er 21 år gammel og bor i Smalgangen 3. Hun er en ung og engasjert medisinstudent som bor her med familien sin og brenner for å bidra til et trygt og godt nærmiljø for både beboere og besøkende. Som en del av styret vil Kaamila jobbe for et inkluderende bomiljø og være en aktiv stemme for fellesskapet.

#### **Åse Birgitte Elle (foreslått styremedlem)**

Åse Birgitte er 44 år, er utdannet revisor og har lang og bred erfaring innenfor økonomi og eiendomsforvaltning. Hun jobber som økonomisjef i Realkapital Investor AS og har således bakgrunn fra «Næring»

#### **Balansen i det nye styret blir således slik:**

- Styreleder – uavhengig (ingen interesser innen næring eller bolig)
- To styremedlemmer – bakgrunn «næring»
- Tre styremedlemmer – bakgrunn «bolig»

## Godtgjørelse til styret

#### **Forslag til vedtak:**

Samlet styrehonorar for årsmøteperioden 2025-2026 utgjør kr 600 000.

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 400 000 for perioden frem til neste årsmøte i 2026, og utbetales med et likt beløp hver måned i 12 måneder.

I tillegg utbetales etter årsmøtet 2026 kr 200 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter nærmere vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2025-2026 vedtas til totalt kr 600 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

#### **Begrunnelse:**

Det er nødvendig med forutberegnelighet for styrets leder og det er da naturlig at dette også gjelder for styrets øvrige medlemmer. Dette forslaget betyr m.a.o. at man har bestemt i forkant av styreperioden hva samlet styrehonorar skal være i den aktuelle styreperioden (fra årsmøte til årsmøte)



## Valgkomiteen

Valgkomiteen ble fulltallig ved suppleringsvalget i fjor høst. Alle medlemmer i valgkomiteen har sagt seg villig til gjenvalg.

Posisjon	Navn	Bakgrunn	Villighet til gjenvalg	Periode
Valgkomitemedlem	Kristian Schrøder	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)
Valgkomitemedlem	Aina Schjelderup	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)
Valgkomitemedlem	Rune Hultgreen	Seksjonseier, beboer	Ja	1 år (ny periode)

## Presentasjon av kandidater

### **Kristian Schrøder** (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Kristian er 37 år gammel og bor i Smalgangen 25. Han er seksjonseier og har bodd i sameiet i 4,5 år. Han kom inn i valgkomiteen i 2024.

### **Aina Schjelderup** (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Aina er 52 år gammel og bor i Smalgangen 25. Hun er seksjonseier og har bodd i sameiet siden 1996 og kom inn i valgkomiteen i 2024.

### **Rune Hultgreen** (gjenvalg som medlem i Valgkomiteen)

Rune er 70 år gammel og bor i Smalgangen 15. Han er seksjonseier siden 1996. bor i sameiet og har i mange år sittet i valgkomiteen.

## Representasjon ved fullmakt

Valgkomiteen oppfordrer alle seksjonseiere til å delta på årsmøtet og å sette seg inn i saker som skal behandles. Helst delta i stemmegivningen med egen stemme. Hvis det allikevel vurderes å la seg representere ved fullmakt, oppfordrer vi sterkt til nøye å påse at vedkommende som gis din fullmakt, forvalter dette nøye etter dine instruksjoner og interesser. Husk også at en slik fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Vårt sameie representerer betydelige verdier for hver enkelt seksjonseier, og god forvaltning er avgjørende for å ivareta disse verdiene for fremtiden.



Til slutt vil vi trekke fram at mange har vist interesse for verv i år. Dessverre kan vi bare innstille noen få, men minne om at alle som har vist interesse utgjør en uutnyttet ressurs som sameiet kan aktivisere på andre måter, eksempelvis komiteer eller utvalg som årsmøtet eller styret ønsker å nedsette.

Valgkomiteen i Sameiet Grønlandshagen 7. april 2025

Kristian Schrøder

Aina Schjelderup

Rune Hultgreen



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 5862 Selskapsnavn: SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

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](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.