



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 881 341	1 786 854
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 881 341</b>	<b>1 786 854</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 488	179 779
Annen driftskostnad		7 298 264	1 481 974
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 366 752</b>	<b>1 661 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 485 411</b>	<b>125 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 555	11 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 555</b>	<b>11 383</b>
Annen finanskostnad		136 754	78 910
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 754</b>	<b>78 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 199</b>	<b>-67 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 609 609	57 574
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			5 944
Sum fordringer		0	5 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 470	392 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 470	392 079
Sum omløpsmidler		1 093 470	398 023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 093 470</b>	<b>398 023</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 131 988	1 522 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 131 988</b>	<b>-1 522 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 131 988</b>	<b>-1 522 378</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 022 718	1 849 720
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 022 718</b>	<b>1 849 720</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 022 718</b>	<b>1 849 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		693	323
Leverandørgjeld		43 149	37 013
Skyldige offentlige avgifter		15 417	16 227
Annen kortsiktig gjeld		143 481	17 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>202 740</b>	<b>70 682</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 225 458</b>	<b>1 920 402</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 093 470</b>	<b>398 023</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396521

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 881 341	1 786 854
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 881 341</b>	<b>1 786 854</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 488	179 779
Annen driftskostnad		7 298 264	1 481 974
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 366 752</b>	<b>1 661 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 485 411</b>	<b>125 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 555	11 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 555</b>	<b>11 383</b>
Annen finanskostnad		136 754	78 910
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 754</b>	<b>78 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 199</b>	<b>-67 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 609 609	57 574
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			5 944
Sum fordringer		0	5 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 470	392 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 470	392 079
Sum omløpsmidler		1 093 470	398 023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 093 470</b>	<b>398 023</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 131 988	1 522 378
Sum opptjent egenkapital		-3 131 988	-1 522 378



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 131 988</b>	<b>-1 522 378</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 022 718	1 849 720
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 022 718</b>	<b>1 849 720</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 022 718</b>	<b>1 849 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	693	323
Leverandørgjeld	43 149	37 013
Skyldige offentlige avgifter	15 417	16 227
Annen kortsiktig gjeld	143 481	17 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>202 740</b>	<b>70 682</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 225 458</b>	<b>1 920 402</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 093 470</b>	<b>398 023</b>



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Boligsameiet Grefsen Panorama

25. april 2022

Selskapsnummer: 7241





## 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:

25. april 2022 kl. 18:30, Haraldsheim Vandrerhjem, 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring årets resultat dekket av egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.



Honorar til ekstern styreleder utgjør for perioden kr 162 000,-

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 4

## **Valg av tillitsvalgte**

Innstilling fra Valgkomiteen.

Valgkomiteen setter pris på at samtlige i dagens styre stille seg villig til gjenvalg, og vi innstiller da på gjenvalg av samtlige i dagens styre.

PS! Vi oppfordrer minst en av styremedlemmene til å stille for gjenvalg i 2 år, dette for å sikre overlapping i forhold til eventuelle nye styremedlemmer for periode 2023/24.

Valgkomiteen stiller også til gjenvalg.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Wollbråten

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Olai Øverberg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Hagberg

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

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- James Raymond Salvador
- John Eilertsen
- Rune Berg

## **Vedlegg**

1. Avtale ekstern styreleder Grefsen Panorama 2022.pdf





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wiggo Wollbråten	Pilestredet 29 B
Nestleder	Jan Skrårudsether	Frennings vei 35
Styremedlem	Knut Olai Øverberg	Frennings vei 41
Styremedlem	Carl Axel Mikael W Klingberg	Frennings vei 41
Varamedlem	Gunnar Hagberg	Lindealléen 12

### Valgkomiteen

Rune Berg	Frennings vei 37
John Eilertsen	Frennings vei 35
James Raymond Salvador	Frennings vei 35

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Grefsen Panorama

Sameiet består av 29 seksjoner.

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

Frennings vei 35  
Frennings vei 37  
Frennings vei 39  
Frennings vei 41

Gårds- og bruksnummer:

75 825

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

Boligsameiet Grefsen Panorama har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige årsmøte. Arbeidet i perioden har bestått blant annet av dette:

- **Generelt styrearbeid**
  - o Disponering av økonomiske midler
  - o Fakturabehandling
  - o Fortløpende behandling av aktuelle saker
  
- **Utearealer**
  - o Generelt vedlikehold, herunder feste løse fliser i utetrapper
  - o Vårfeiling av parkeringsplassen
  - o Gartnerarbeid i regi av Oslo Park & Hage som vedlikehold av plantefelt og klipping av gressområder
  - o Dugnad
  
- **Bygningsmessige forhold**
  - o Gjennomført omlegging av takene i sameiet. OBOS Prosjekt AS har bistått med prosjektadministrasjonen. Henry Hansen & Sønn AS har vært totalentreprenør. Prosjektansvarlig i styret var Jan Skrårudsether.
  - o Gjennomføringsfasen varte fra primo juli til primo november 2021. Arbeidet innbefattet riving av opprinnelig undertak og tak, oppbygging og omtekking av takflater, nye takrenner og snøfangere, pipehatter og beslag og nye takvinduer. Kontraktssummen utgjorde kr 5 455 500,-
  - o Styret gjennomførte en uformell spørreundersøkelse blant beboerne vedrørende valg av type taksten (flat betongtaksten fra Zanda)
  - o Lånefinansiering av dette tiltaket ble tilbudt alle. Det var 11 seksjoner som valgte å bli med på finansieringsordningen. Øvrige innbetalte beløpet ved kapitalinnskudd.
  - o Overtakelse av arbeidene fant sted 5. november 2021.
  - o Prosjektets totalkostnad utgjorde kr 5 973 307,- inkludert endrings- og tilleggsarbeider og prosjektledelse (se regnskapet).
  
- **Garasjen og garasjesameiet**
  - o Vask og normalt vedlikehold herunder reparasjon av garasjeport
  - o Innkjøp og montering av fartsdempere
  - o Indeksregulering av nabosameiets faste årlige økonomiske bidrag i henhold til avtale om kostnadsfordeling i «Avtale om bruksrett og kostnadsfordeling» fra 2005.
  - o Seksjon nr 29 i sameiet er fellesgarasjen som deles med nabosameiet Frennings vei 43-49. Det er inngått en avtale i 2005 om kostnadsdeling i forbindelse med garasjen og andre fellesfunksjoner. Denne kostnaden faktureres hver måned. I tillegg så er John B. Ruud AS oppført med flere garasjeplasser i firmaets eie, samt 4 boder som det betales leie for. Disse «eksterne» utleieobjektene KPI-justeres hvert år.
  
- **Heiser**
  - o Generell oppfølging i forbindelse med service og feilmeldinger
  - o Styret innkrever en egenandel ved reparasjon på gulv eller folierte vegger og tak som følge av skader ved inn- og utflytting. Det samme gjelder dersom



håndverkere skader heisen. NB! Husk å bruke flyttemattene på veggene i heisen ved transportering av store gjenstander.

- **Vedlikehold og oppgraderinger**
  - o Utgangspunkt for arbeidet er sameiets vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt AS fra 2014
  - o Det er skiftet til LED-lys i nr 39. Øvrige oppganger står for tur.
  - o I tillegg håndteres mindre vedlikeholdsoppgaver fortløpende
- **Oppfølging av byggesak**
  - o Styret har godkjent utbygging og innsetting av takvinduer i loftsareal i nr 39. Dette er i henhold til opsjonsavtale fra 2011 som tidligere er godkjent på sameiermøte. Det er innbetalt kr 122 830,- fra seksjonseier for å benytte seg av opsjonen.
  - o Det er også i denne perioden fulgt med på byggesaker på nærliggende eiendommer
- **Brannvern/HMS**
  - o Egenmelding og sjekklister sendt ut til alle seksjonseiere
  - o Kontroll av røykvarslere og slukningsutstyr i boligenhetene
  - o Kontroll av brannalarmsystemet på fellesarealet/garasjen og innkjøp av ny brannsentral. Denne sentralen er installert i 2022.
- **Bomiljø- og informasjonstiltak**
  - o Julebelysning og adventsarrangement for alle beboere
  - o Tatt i bruk informasjonskanalen VIBBO som har erstattet Panoramaposten som var på papir. Styret anbefaler alle seksjonseiere om å oppdatere mobilnummer og e-post [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) På den måten vil du motta oppdateringer og nyheter fra styret. I tillegg finner du kontaktinformasjon, ordensregler og vedtekter på denne nettportalen.
- **Beboerhenvendelser og klagesaker**
  - o Oppfølging av saker og henvendelser
- **Leverandører**
  - o Oppfølging av leverandører og serviceavtaler (blant annet vaktmester, renhold og snørydding)
  - o Styret har en kollektiv avtale om tv- og bredbåndstjenester med Telenor (Canal Digital) fra 2020. Effektivering i mai/juni 2020. Bindingstiden er 3 år.
- **Skade – og forsikrings saker**
  - o Oppfølging av skadesaker, herunder innbrudd, skadeverk og tyveri i kjellerboder i garasjen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 881 341.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av kapitalinnkreving i forbindelse med individuell innbetaling til takprosjektet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 366 752.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til takprosjektet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 609 609 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 890 730.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 329 000 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 644. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Grefsen Panorama.

### Lån

Boligsameiet Grefsen Panorama har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Grefsen Panorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Grefsen Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3EU4F-05VWC-6MSZS-6QQJ0-BUE70-K2018



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 809 504	1 782 604	1 853 000	1 847 440
Andre inntekter	3	4 071 837	4 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 881 341</b>	<b>1 786 854</b>	<b>1 853 000</b>	<b>1 847 440</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 488	-21 779	-24 000	-26 790
Styrehonorar	5	-40 000	-158 000	-190 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 951	-9 366	-6 000	-6 000
Andre honorarer (styreleder)		-162 000	0	0	-162 000
Forretningsførerhonorar		-88 240	-85 795	-87 200	-90 802
Konsulenthonorar	7	-5 150	-2 520	-77 500	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-6 154 099	-661 489	-284 500	-329 000
Forsikringer		-116 095	-96 952	-101 800	-120 739
Kommunale avgifter	9	-297 113	-291 799	-294 700	-305 528
Energi/fyring		-199 981	-63 815	-125 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 658	-110 260	-112 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-140 976	-159 979	-190 050	-172 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 366 752</b>	<b>-1 661 753</b>	<b>-1 492 750</b>	<b>-1 548 859</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 485 411</b>	<b>125 101</b>	<b>360 250</b>	<b>298 581</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 555	11 383	0	0
Finanskostnader	12	-136 754	-78 910	-57 000	-263 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-124 199</b>	<b>-67 527</b>	<b>-57 000</b>	<b>-263 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 609 609</b>	<b>57 574</b>	<b>303 250</b>	<b>35 581</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	57 574		
Udekket tap		-1 609 609	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	5 944
Driftskonto OBOS-banken		977 898	275 922
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 610	12 420
Sparekonto OBOS-banken		103 962	103 737
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 093 470</b>	<b>398 023</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 093 470</b>	<b>398 023</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-3 131 988	-1 522 378
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 131 988</b>	<b>-1 522 378</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 022 718	1 849 720
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 022 718</b>	<b>1 849 720</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 787	17 118
Leverandørgjeld		43 149	37 013
Skyldige offentlige avgifter	15	15 417	16 227
Påløpte renter		693	323
Annen kortsiktig gjeld	16	106 694	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>202 740</b>	<b>70 682</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 093 470</b>	<b>398 023</b>
<hr/>			
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo,23.3.2022			
Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama			
Wiggo Wollbråten/s/	Knut Olai Øverberg/s/	Carl A. M. W Klingberg/s/	
Jan Skrårudsether/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 280 064
Kapitalkostnader	355 248
Garasje	170 832
Lager	3 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 809 504</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving nedbetaling lån	3 948 907
Nøkler	100
Takvinduer (opsjonsavtale)	122 830
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 071 837</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 488
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 488</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

Honorar til ekstern styreleder er ført under Andre honorarer (162 000)

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 951.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 150
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 150</b>
-----------------------------	---------------

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

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse Tak	-242 500
--	----------

Henry Hansen & Sønn AS - Omlegging tak mm.	-5 455 500
--	------------

Henry Hansen & Sønn AS - Omlegging tak mm. Endringer	-275 307
--	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 973 307</b>
---	-------------------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 207
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 849
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 648
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 233
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 856
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 154 099</b>
---------------------------------	-------------------

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

Vann- og avløpsavgift	-187 587
-----------------------	----------

Feieavgift	-5 985
------------	--------

Renovasjonsavgift	-103 542
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-297 113</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-19 594
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-57 944
---------------------	---------

Snørydding	-58 247
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-315
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 601
-----------------------	--------

Porto	-410
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 866
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-140 976</b>
----------------------------------	-----------------

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	225
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 216
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>12 555</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-38 117
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-77 543
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 094
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-136 754</b>

**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 verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen ved refinansiering var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 890 000
Nedbetalt tidligere	40 280
Nedbetalt i år	1 849 720

0

## OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 250 000
Ekstra nedbetalinger lån 2021	3 948 904
Nedbetalt i år	54 438

-2 246 658

## OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 830 114
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	-54 054

-1 776 060

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 022 718****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 610
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 807

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -15 417****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Entelios strøm desember	-71 855
Gjeld til beboere - for mye ekstra nedbetaling lån	-34 839

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -106 694****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

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



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

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

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

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



## 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 april 2022. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i møtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Grefsen Panorama Boligsameies side forutsetter at det velges ny styreleder på sameiermøtet. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

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

### §2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### §3 Ferie/fravær

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

### §4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

### §5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 168.000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales fra boligselskapet hver måned med 1/12.

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



## §6 Utlegg

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

## §7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, 25. april 2022

---

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 2022

Årsmøtet avholdes 25.04.22

**Selskapsnummer:** 7241 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Grefsen Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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