



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 019 028	5 881 341
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 019 028</b>	<b>5 881 341</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		235 616	230 488
Annen driftskostnad		1 577 897	7 136 264
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 813 514</b>	<b>7 366 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>205 514</b>	<b>-1 485 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 529	12 555
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 529</b>	<b>12 555</b>
Annen finanskostnad		168 093	136 754
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 093</b>	<b>136 754</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 564</b>	<b>-124 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 950	-1 609 609
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 206	
Andre fordringer		94	
Sum fordringer		7 300	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		877 038	1 093 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		877 038	1 093 470
Sum omløpsmidler		884 338	1 093 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>884 338</b>	<b>1 093 470</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 079 038	3 131 988
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 079 038</b>	<b>-3 131 988</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 079 038</b>	<b>-3 131 988</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		3 808 991	4 022 718
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 808 991</b>	<b>4 022 718</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 808 991</b>	<b>4 022 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 169	693
Leverandørgjeld		105 111	43 149
Skyldige offentlige avgifter		16 826	15 417
Annen kortsiktig gjeld		31 279	143 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 385</b>	<b>202 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 963 376</b>	<b>4 225 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>884 338</b>	<b>1 093 470</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 638040

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 019 028	5 881 341
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 019 028</b>	<b>5 881 341</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		235 616	230 488
Annen driftskostnad		1 577 897	7 136 264
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 813 514</b>	<b>7 366 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>205 514</b>	<b>-1 485 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 529	12 555
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 529</b>	<b>12 555</b>
Annen finanskostnad		168 093	136 754
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 093</b>	<b>136 754</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 564</b>	<b>-124 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 950	-1 609 609
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 206	
Andre fordringer		94	
Sum fordringer		7 300	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		877 038	1 093 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		877 038	1 093 470
Sum omløpsmidler		884 338	1 093 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>884 338</b>	<b>1 093 470</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		3 079 038	3 131 988
Sum opptjent egenkapital		-3 079 038	-3 131 988



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 079 038</b>	<b>-3 131 988</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 808 991	4 022 718
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 808 991</b>	<b>4 022 718</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 808 991</b>	<b>4 022 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 169	693
Leverandørgjeld	105 111	43 149
Skyldige offentlige avgifter	16 826	15 417
Annen kortsiktig gjeld	31 279	143 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>154 385</b>	<b>202 740</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 963 376</b>	<b>4 225 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>884 338</b>	<b>1 093 470</b>



Organisasjonsnr: 982 511 488  
BOLIGSAMEIET GREFSEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Boligsameiet Grefsen Panorama

23. mai 2023

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:

23. mai 2023 kl. 18:30, Haraldsheim Vandrehjem, Haraldsheimveien 4, 0587 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Grefsen Panorama**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Wiggo Wollbråten er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40.000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Wollbråten

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Axel Mikael W. Klingberg
- Jan Skrårudsether

**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 2023.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

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**
  - Disponering av økonomiske midler
  - Fakturabehandling
  - Fortløpende behandling av aktuelle saker
- **Individuell nedbetaling av gjeld i takprosjektet**
  - Det er tatt opp et lån i sameiet for finansiering av takprosjektet (2022). Enkelte seksjonseiere fikk en mulighet til å innbetale sin andel av dette lånet som et engangsbeløp. Denne muligheten måtte benyttes før lånets utbetaling. Kapitalkostnadene (renter + avdrag) knyttet til dette lånet betjenes kun av de det gjelder (11 seksjoner). A-kontobeløpet som innbetales justeres to ganger pr år (februar/august).
- **Utearealer**
  - Generelt vedlikehold
  - Vårfeiling av parkeringsplassen (Vaktmesterkompaniet AS)
  - Gartnerarbeid som vedlikehold av plantefelt og klipping av gressområder (Oslo Park & Hage AS)
  - Dugnad
- **Bygningsmessige forhold**
  - Det er utfordringer med lekkasjer fra takterrassene i nr 35 og 37. Det er særlig ved ekstremvær at det kommer fukt ned til underliggende leiligheter. Det vil bli iverksatt tiltak mot dette i 2023.
  - Det vil bli utført service på ventilasjonsviftene på tak våren 2023 (Energima AS)
  - Det er lagt ny varmekabel i vannrenne på takterrasse i F41 (Holmsen Elektro AS)
- **Garasjen**
  - Vask (Vaktmesterkompaniet AS) og normalt vedlikehold, herunder reparasjon av garasjeport (Nassau-Norport AS)
  - 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.
  - Indeksregulering av nabosameiets faste årlige økonomiske bidrag i henhold til avtale om kostnadsfordeling i «Avtale om bruksrett og kostnadsfordeling» fra 2005.
- **Heiser**
  - Generell oppfølging i forbindelse med service og feilmeldinger. Det er skiftet pakninger i perioden i forbindelse med hovedservice (Schindler AS)



- 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**
  - Utgangspunkt for arbeidet er sameiets vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2014)
  - Det er skiftet til LED-lys i nr 39. Øvrige oppganger får nye lamper og LED-lys våren 2023 (Holmsen Elektro AS)
  - I tillegg håndteres mindre vedlikeholdsoppgaver fortløpende
- **Oppfølging av byggesak**
  - Det er også i denne perioden fulgt med på byggesaker på nærliggende eiendommer. Nabovarsler styrebehandles.
- **Brannvern/HMS**
  - Egenmelding og sjekklister sendt ut til alle seksjonseiere
  - Kontroll av røykvarslere og slukningsutstyr i boligenhetene (Firesafe AS)
  - Montering av brannslukkerapparater og skilte i garasjedelen
  - Det er i perioden montert nytt brannvarslingsanlegg, med hovedsentral i garasjen (Firesafe AS)
- **Bomiljø- og informasjonstiltak**
  - Julebelysning og adventsarrangement for alle beboere
  - Informasjonskanalen VIBBO 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**
  - Oppfølging av klagesaker og andre henvendelser
- **Leverandører**
  - Oppfølging av leverandører og serviceavtaler (blant annet vaktmester, renhold og snørydding)
  - Styret har en kollektiv avtale om tv- og bredbåndstjenester med Telenor (Canal Digital) fra 2020. Effektuering i mai/juni 2020. Bindingstiden er 3 år.
  - Det er i perioden inngått en avtale om service og kontroll av ventilasjonsviftene på tak. Leverandør er Energima AS.
- **Skade – og forsikrings saker**
  - Oppfølging av skadesaker



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Driftsinntekter

Driftsinntekter er kr. 2.018.628. Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble endret med 5% fra 01.01.22 uten at det ble hensyntatt i budsjett for 2022.

### Driftskostnader

Driftskostnader er kr. 1.813.514. Driftskostnadene er høyere og det skyldes i hovedsak at drift og vedlikehold er kr. 216.549 høyere enn budsjettert. Det ble på årsmøtet valgt inn ekstern styreleder og derfor er honorar til styreleder under «Andre honorar» mens resten av styret blir honorert under kategorien «styrehonorar». I tillegg er det mindre avvik i tv-anlegg/bredbånd (kr. 13.099) og forsikring (kr. 10.777)

### Finanskostnader

Finanskostnader er kr. 168.093,- Beløpet er lavere enn budsjettert som følge av individuell innbetaling av fellesgjeld i forbindelse med takrehabiliteringsprosjektet.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 728.963.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 216.000 til er avsatt til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Grefsen Panorama.

### Lån

Boligsameiet Grefsen Panorama har lån to lån i Obos-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 og 14 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

Penneo Dokumentnøkkel: PJB4H-8W7GS-3D24K-PZZFK-E4JPJ-4FDMT



BDO AS

Han Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PJB4H-8WTG5-3D24K-PZZFK-E4JPJ-4FDMT



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 018 628	1 809 504	1 820 000	2 139 000
Andre inntekter	3	400	4 071 837	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 019 028</b>	<b>5 881 341</b>	<b>1 820 000</b>	<b>2 139 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 117	-28 488	-26 790	-26 790
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-190 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 998	-8 951	-6 000	-5 000
Andre honorarer		-166 500	-162 000	0	-168 000
Forretningsførerhonorar		-90 800	-88 240	-90 802	-97 500
Konsulenthonorar	7	-9 570	-5 150	-20 000	0
Drift og vedlikehold	8	-545 549	-6 154 099	-329 000	-216 000
Forsikringer		-131 516	-116 095	-120 739	-145 000
Kommunale avgifter	9	-310 298	-297 113	-305 528	-359 000
Energi/fyring		-186 245	-199 981	-150 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 099	-125 658	-126 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-155 822	-140 976	-172 000	-158 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 813 514</b>	<b>-7 366 752</b>	<b>-1 536 859</b>	<b>-1 540 290</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>205 514</b>	<b>-1 485 411</b>	<b>283 141</b>	<b>598 710</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 529	12 555	0	10 000
Finanskostnader	12	-168 093	-136 754	-263 000	-189 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-152 564</b>	<b>-124 199</b>	<b>-263 000</b>	<b>-179 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>52 950</b>	<b>-1 609 609</b>	<b>20 141</b>	<b>419 710</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 609 609		
Reduksjon udekket tap		52 950	0		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		94	0
Kundefordringer		7 206	0
Driftskonto OBOS-banken		759 326	977 898
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 880	11 610
Sparekonto OBOS-banken		104 832	103 962
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>884 338</b>	<b>1 093 470</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>884 338</b>	<b>1 093 470</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-3 079 038	-3 131 988
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 079 038</b>	<b>-3 131 988</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 808 991	4 022 718
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 808 991</b>	<b>4 022 718</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 279	36 787
Leverandørgjeld		105 111	43 149
Skyldige offentlige avgifter	15	16 826	15 417
Påløpte renter		1 169	693
Annen kortsiktig gjeld		0	106 694
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>154 385</b>	<b>202 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>884 338</b>	<b>1 093 470</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2023

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 355 040
Kapitalkostnader	355 248
Garasje	170 832
Lån/Renter	134 148
Lager	3 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 018 628</b>

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

Nøkler	400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 117
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 117</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 2021/2022, og er på kr 40 000.

Det har i tillegg blitt utbetalt kr 166 500 i andre honorar til ekstern styreleder. Utbetalingen har skjedd gjennom månedlige utbetalinger.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 998.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 570
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 570</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-31 367
Drift/vedlikehold elektro	-42 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 512
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 756
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 136
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 525
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 557
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-545 549</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-199 735
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-104 577
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-310 298</b>

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

Lokalleie	-3 050
Verktøy og redskaper	-4 295



Lyspærer og sikringer	-6 307
Vaktmestertjenester	-13 589
Renhold ved firmaer	-61 278
Snørydding	-61 766
Andre fremmede tjenester	-551
Andre kontorkostnader	-1 487
Bank- og kortgebyr	-2 850
Velferdskostnader	-650
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 822</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	870
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	151
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 362
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 529</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 230
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 850
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 013
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-168 093</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**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 830 114	
Nedbetalt tidligere	54 054	
Nedbetalt i år	159 512	
		-1 616 548

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 250 000	
Nedbetalt tidligere	4 003 342	
Nedbetalt i år	54 215	
		-2 192 443

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 808 991**

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 880
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 946

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-16 826**



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nytt brannvarslingsanlegg	Firesafe AS
2021	Omlagging av tak med tilhørende arbeider	Henry Hansen & Sønn AS
2020	Porttelefon og ringeklokkesystem	Hemer Lås og Porttelefon AS
2019	Nytt lås og adgangssystem	Hemer Lås og Porttelefon AS
2019	Markiser og screens	Norsol AS
2017	Heisoppgradering innvendig	Kone AS
2017	Oppgradering av uteareal	Oslo Park og Hage AS
2016	Overflatebehandling av oppganger, vinduer, inngangsdører, garasje og treverk på fasader, m.m	Lasse Holst AS
2016	Ventilasjonsrens	PowerClean AS



## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

### §1 Oppdragets varighet

Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for Grefsen Panorama Boligsameie for en periode på 1 år fra mai 2023 til og med mai 2024. 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 180 000,- 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, 23. mai 2023

---

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 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

**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.