



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 873 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 526 179	3 498 866
Sum inntekter		3 526 179	3 498 866
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	96 985
Annen driftskostnad		4 787 909	2 695 544
Sum kostnader		4 896 304	2 792 529
Driftsresultat		-1 370 125	706 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		134 263	50 305
Sum finansinntekter		134 263	50 305
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		134 263	50 305
Resultat før skattekostnad		-1 235 862	756 642
Årsresultat		-1 235 862	756 642
Totalresultat		-1 235 862	756 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 235 862	756 642
Sum overføringer og disponeringer		-1 235 862	756 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		543 346	500 216
Sum fordringer		543 346	500 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		773 309	1 890 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 309	1 890 152
Sum omløpsmidler		1 316 655	2 390 403
SUM EIENDELER		1 566 655	2 640 403

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 074 154	2 310 015
Sum opptjent egenkapital		1 074 154	2 310 015
Sum egenkapital		1 074 154	2 310 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		390 655	224 639
Annen kortsiktig gjeld		101 847	105 749
Sum kortsiktig gjeld		492 502	330 388
Sum gjeld		492 502	330 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 566 655	2 640 403



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370658

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 873 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 526 179	3 498 866
Sum inntekter		3 526 179	3 498 866
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	96 985
Annen driftskostnad		4 787 909	2 695 544
Sum kostnader		4 896 304	2 792 529
Driftsresultat		-1 370 125	706 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		134 263	50 305
Sum finansinntekter		134 263	50 305
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		134 263	50 305
Resultat før skattekostnad		-1 235 862	756 642
Årsresultat		-1 235 862	756 642
Totalresultat		-1 235 862	756 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 235 862	756 642
Sum overføringer og disponeringer		-1 235 862	756 642



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		250 000	250 000
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		543 346	500 216
Sum fordringer		543 346	500 251

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		773 309	1 890 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 309	1 890 152

Sum omløpsmidler		1 316 655	2 390 403
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 566 655	2 640 403
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 074 154	2 310 015
Sum opptjent egenkapital	1 074 154	2 310 015
Sum egenkapital	1 074 154	2 310 015
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	390 655	224 639
Annen kortsiktig gjeld	101 847	105 749
Sum kortsiktig gjeld	492 502	330 388
Sum gjeld	492 502	330 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 566 655	2 640 403



Organisasjonsnr: 975 873 315
GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE

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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1209

Grefsenseteren Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Grefsenseteren Boligsameie

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:

16. april 2024 kl. 18:00, Grefsen Terrassehus Sameiestua inngang C/D.

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

Etter det ordinære årsmøtet vil styret og Obos Prosjekt informere om fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet.

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. Billadere
8. Ekstraordinært styrehonorar vindusprosjekt
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grefsenseteren Boligsameie



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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Guni Haukland fra Obos skal være møteleder

Forslag til vedtak

Guni Haukland 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 Guni Haukland foreslått. Protokollvitne velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1209 Årsrapport (2) (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har innstilt på kr 99 000,- til styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 99 000,-.



Sak 7

Billadere

Forslag fremmet av:

Knut Lundbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å montere strømmålere på hver lader i garasjen. Dermed betaler man for det virkelige forbruket.

Styrets innstilling

Egne strømmåler er et mål på sikt, men styret må kartlegge strømtilgang, ulike løsninger mm. Foreslår at saken ikke tas til votering på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Strømmåler på hver lader i garasjen.

Sak 8

Ekstraordinært styrehonorar vindusprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ordinære styrehonoraret er kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slik som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc.

I arbeidskrevende år, som ved større rehabiliteringsprosjektet, kan det av årsmøtet bevilges ekstra kompensasjon til styret. I 2022-2023 gjennomførte styret vindusprosjekt i sameiet hvilket krevde mye ekstra oppfølging og tid. Styret har dokumentert (forsiktig estimat) antall timer brukt i vindusprosjektet; 160 timer. Det er trukket ut timer til tidligere styreleder.

Styret ber om at det godkjennes et ekstraordinært styrehonorar på kr 79 750.

Utbetaling av ekstrahonorar utbetales i juli.

Forslag til vedtak

Styret mottar ekstarordinært styrehonorar på 79 750,-

Vedlegg

2. Grunnlag ekstarodinær styregodtgjørelse i forbindelse med vindusprosjekt 2022-2023.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteen har levert sin innstilling.

209 Grefsenseteren Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Åse Jerstad. Grefsenkollveien 20E

B. Som styremedlemmer foreslås:

Morten Engesland. Grefsenkollveien 20C

Ole Torstein Ovrum. Grefsenkollveien 20A

Ida Mari Sandhalla. Grefsenkollveien 20C

C. Som varamedlemmer foreslås:

Per Martin Larsen. Grefsenkollveien 20C

Bente Yndestad Bye Grefsenkollveien 20B

D. Som valgkomité foreslås:

Bjørn Eek-Johansen. Grefsenkollveien 20C

Fabian Grønvoll Eggum. Grefsenkollveien 20C

Jean-Pierre Minassian. Grefsenkollveien 20E

E. Styrehonorar:

Styrehonorar blir foreslått satt kr 99 000,-

For valgkomiteen

Bjørn Eek-Johansen

Innstilling

Styret mener at noen bør velges for 1 år og 2 år slik at styret får kontinuitet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åse Jerstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Engesland

Valg av 1 styremedlem for annen valgperiode Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for annen valgperiode:



- Ida Mari Sandhalla
- Ole Torstein Ovrum

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Yndestad Bye

Valg av 1 varamedlem for annen valgperiode Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem for annen valgperiode:

- Per Martin Larsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Eek-Johansen
- Fabian Grønvoll Eggum
- Jean-Pierre Minassian



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte og frem til ekstraordinært årsmøte 14.10.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Greenberg Bergheim	Grefsenkollveien 20 F
Styremedlem	Morten Engesland	Grefsenkollveien 20 C
Styremedlem	Ole Torstein Ovrum	Grefsenkollveien 20 A
Styremedlem	Åse Jerstad	Grefsenkollveien 20 E
Varamedlem	Per Martin Larsen	Grefsenkollveien 20 C
Varamedlem	Ida Mari Sandhalla	Grefsenkollveien 20 C

Fra ekstraordinært årsmøte 14.10.2023 og ut året har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åse Jerstad	Grefsenkollveien 20 E
Styremedlem	Morten Engesland	Grefsenkollveien 20 C
Styremedlem	Ole Torstein Ovrum	Grefsenkollveien 20 A
Styremedlem	Ida Mari Sandhalla	Grefsenkollveien 20 C
Varamedlem	Per Martin Larsen	Grefsenkollveien 20 C

Valgkomiteen

Bjørn Eek-Johansen	Grefsenkollveien 20 C
Fabian Grønvold Eggum	Grefsenkollveien 20 C
Ingrid Margrethe O Hagen	Grefsenkollveien 20 A

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.

Generelle opplysninger om Grefseneteren Boligsameie

Sameiet består av 77 seksjoner.

Grefseneteren Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975873315, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

75 2

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

Grefseneteren Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 10 styremøter. I forbindelse med vindusprosjektet er det også avholdt 8 byggemøter med påfølgende statusmøter med styret, samt et beboermøte.

Nytt styre etter ekstraordinært årsmøte:

Det ble foretatt bytte av styreleder i oktober, midt i perioden. På grunn av stor arbeidsmengde på styret i vindusprosjektet var det behov for å ta inn vara som fast styremedlem. Det nye konstituerte styret brukte en del tid på å sette seg inn i alle saker og arbeidsoppgaver.

Vindusprosjektet:

Det er gjennomført bytte av alle vinduer og balkongdører i sameiet, ref. informasjon fra årsmøte 2021 og 2022. Prosjektarbeidet startet i 2022 og planleggingsfasen varte frem til september 2023 da selve oppstarten av arbeidet startet.

Styret inngikk i 2022 avtale med OBOS Prosjekt som prosjektleder. Fra oktober 2022 til januar 2023 var det utarbeidelse av funksjonsbeskrivelser og tilbudsbefaringer med entreprenører. Styret mottok tilbud fra 3 entreprenører som det frem til mars ble vurdert før valget falt på Palmgren. Styret søkte og fikk innvilget støtteordning fra Oslo Kommune Klimaetaten. Det ble organisert og gjennomført kontrollmålinger i alle leiligheter. Sendt byggesøknad til PBE (Plan og Bygningsetaten), inkludert omprosjektering med bakgrunn i sprosser.

Oppstart byggearbeider medio september.

I selve byggeperioden ble det holdt byggemøter annenhver uke som minst en fra styret deltok på, hvor styret holdt statusmøte påfølgende dag med hele styret, og delt informasjon til beboere via Vibbo-

Overtakelse av prosjektet 18 desember med mindre mangler. Siste vinduer ble skiftet i februar 2024, samt lukking av mangler/tilbakemeldinger fra seksjonseiere.

HMS

HMS Håndbok og risikovurdering:

Styret har utarbeidet HMS håndbok som inneholder HMS mål for sameiet, internkontroll, ansvarsfordeling, avvikshåndtering og hvordan vi jobber med systematisk forbedringer. Det er også utarbeidet risikovurdering hvor styret har kartlagt farer og problemer og på denne bakgrunn vurdert risiko, samt utarbeidet tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. HMS håndbok og risikovurderingen vil revideres årlig.

Radonmålinger -ny rutine

Styret har etablert ny HMS-rutine for kartlegging av radonforekomster i sameiet. Avtale ble gjort med Radonmannen på slutten av året. Sporfilmer ble delt ut i januar og samles inn i mai 2024.

Anbefalt måleintervall er ca. hvert 5 år, etter utførte tiltak hvert tiende år.

HMS-runder

Styret har gjennomført 2 HMS runder i oppganger, kjellere, loft og garasje hvor avvik er lukket løpende.



Brannslukningsapparat

Det er byttet brannslukkingsapparater i alle fellesareal da det var ti år siden de ble byttet sist. Det er opprettet rutine med årlig kontroll og merking av brannslukkingsapparatene. Skiltet nødutganger

Nødutganger fra fellesareal er merket med nødutgangsskilt

Feieluker:

Styret har fått laget oversikt over beboere som har feieluker i sine private boder for å raskt kunne ta kontakt dersom det er behov. Det er også informert via plakater på bodene samt via Vibbo om krav om at det ikke kan oppbevares brennbart for nær brannmur.

Garasje og parkering

Innsamling av sluttkontroll og samsvarserklæringer elbilladere garasje:

Styret ble gjort oppmerksom på sist revisjon av el tilsynet om krav til å inneha kopi av sluttkontroll og samsvarserklæring på elbil-ladebokser montert i vår felles garasje, og har gjennom siste år hentet inn dokumentasjon fra alle seksjonseiere som har montert ladeboks. Styret har også etablert rutine for å sikre innsamling av ladebokser som monteres fremover.

Merking av alle ladebokser

Samtidig med innsamling av dokumentasjon tilknyttet ladebokser til elbil har styret merket alle ladebokser med leilighetsnummer.

Parkeringsplasser el-lastesykkel og scooter

Styret har laget parkering for el-lastesykler og scootere i garasjen. Her er det plass til 4 el-lastesykler. Plassene må søkes styret om og vil tildeles for 1 år om gangen. Ved større etterspørsel enn det er plasser, vil vi opprette venteliste og plassene vil rullere. Det er montert FG-godkjente bolter i gulvet for sikker låsing av sykkel. Plassene er midlertidig optegnet med kritt, men vil males opp etter neste garasjevask.

Elektronisk gjesteparkering:

Styret har etablert løsning for elektronisk gjesteparkering. Ordningen med de ordinære gjestekortene vil fortsatt være gjeldene fremover. Det er utarbeidet brukerveiledning samt innhentet godkjenning for deling av telefonnummer (GDPR). Det er en forutsetning at beboer er registrert på Vibbo.

Drift og vedlikehold:

Alle tekniske rom er merket med skilt.

Hoved-stoppekraner er byttet og merket.

Sameiet har over mange år opplevd at ventilasjonen ikke har fungert optimalt. Det er gjennomført service, kartlegging av utfordringer samt undersøkelser av henvendelser fra seksjonseiere. Oppgradering av ventilasjonen ses på i sammenheng med den langsiktige vedlikeholdsplanen for sameiet.

Det er bestilt vedlikeholds -og energikartlegging av sameiet og det er gjennomført befaringer. Vi har fått godkjent ENOVA støtte på 50% av kostanden på energikartleggingen.



Styret er blitt gjort oppmerksomme på skader i teglsteinsfasaden. Det har vært befarings- samt gjennomgang av tilbud på reparasjon.

Det er kjøpt inn og plassert ut nye hagemøbler. Møblene er produsert i vedlikeholdsfritt materiale (resirkulert plast) og har en garanti på 20 år.

Alle papirdokumenter fra sameiets start i 1985 og frem til 2020 er digitalisert og lastet opp i styrerommets arkiv.

Det ble gjennomført sosial samling med Julegrantenning.

VIBBO

Vibbo er godt etablert som kommunikasjonskanal med eiere og beboere. Styret har lagt til flere temaer, oppdatert informasjon og publisert mer enn 40 nyheter. Facebook gruppen som sameiet hadde er lagt ned for å ha en tydelig kommunikasjonskanal; Vibbo.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode:

Styret ble gjort oppmerksomme på skader i teglsteinsfasaden i høst, og som krever vedlikehold. Styret er rådet til å få vurdering fra profesjonell murer, og utføre utbedring våren 2024.

Styret har fått gjennomført kartlegging for pristilbud fra murer og utbedringer utføres våren 2024.

Det er behov for økt kapasitet på strøm i garasjeanlegg da det er flere og flere seksjonseier som ønsker å montere elbilladebokser. Det er innhentet tilbud på dette fra elektrofirma. Styret sikter på å gjennomføre dette i 2024.

Det er behov for spyling av soil for å forebygge tette rør. Styret planlegger for å gjennomføre spyling av alle soil i løpet av 2024.

Vedlikehold og energikartlegging

Det er behov for å kartlegge, planlegge og gjennomføre vedlikehold i sameiet vårt. Godt vedlikehold er viktig for trivsel og bomiljø, og nødvendig for å opprettholde kvalitet og verdi på bygningsmassen.

Godt vedlikehold handler om å gjøre riktige prioriteringer på kort og lang sikt. Det å kjenne til byggenes vedlikeholds historikk og dokumentasjon, kombinert med faglige vurderinger av tilstand, levetid og vedlikeholdskostnader er viktig når vi skal planlegge vedlikehold.

Med bakgrunn i at det er 40 år siden sameiet ble bygget er det behov for å lage en plan for rehabilitering samt se på alternativer for energieffektivisering. Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å kartlegge både vedlikehold og energieffektiviserende tiltak.

Energikartleggingen vil ses opp mot vedlikeholds kartleggingen og være grunnlag for å stake ut både kort – og langsiktig rehabiliteringsplan for sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet da budsjettet kapitalinnkalling på kr 8 540 000 er ført mot kostnaden – jfr. drift og vedlikehold. Budsjett for vindusutskifting kr 11 766 771,- og bokført kostnad med kapitalinnkalling kr 1 448 550,-.

Styrehonoraret er høyere enn budsjettet da valgkomiteens forslag til honorar ble vedtatt i årsmøtet 2022.

Finansinntektene er høyere grunnet innskutt egenkapital fra seksjonseierene.

TV/bredbånd høyere enn budsjettet grunnet ny avtale.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 824 153,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 617 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenseteren Boligsameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnader fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Grefsenseteren Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenseteren Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 8. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E33EY-4HXAD-FYMY-20BLE-PWOMC-FKQSZ



GREFSENETEREN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 515 784	3 498 796	3 518 000	3 780 000
Ladeinntekter EL-bil		10 150	0	0	0
Andre inntekter	3	245	70	8 540 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 526 179	3 498 866	12 058 000	3 780 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-11 985	-13 000	-14 000
Styrehonorar	5	-95 000	-85 000	-90 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-7 699	-7 501	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-163 000	-156 730	-163 782	-172 780
Konsulenthonorar	7	-311 943	-104 587	-170 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-1 898 402	-319 227	-12 591 771	-617 000
Forsikringer		-427 667	-376 183	-475 000	-470 816
Kommunale avgifter	9	-839 822	-711 080	-840 468	-984 267
Energi/fyring		-225 627	-239 464	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-413 171	-334 376	-350 000	-433 869
Andre driftskostnader	10	-500 578	-446 395	-477 000	-417 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 896 304	-2 792 529	-15 379 021	-3 667 292
DRIFTSRESULTAT		-1 370 125	706 337	-3 321 021	112 708
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	134 263	50 305	41 000	43 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		134 263	50 305	41 000	43 500
ÅRSRESULTAT		-1 235 862	756 642	-3 280 021	156 208
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	756 642		
Fra opptjent egenkapital		-1 235 862	0		



GREFSENSETEREN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 873 315, KUNDENR. 1209

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		250 000	250 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		287	3 574
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		543 059	496 642
Driftskonto OBOS-banken		98 977	77 094
Sparekonto OBOS-banken		674 333	1 813 058
SUM OMLØPSMIDLER		1 316 655	2 390 403
SUM EIENDELER		1 566 655	2 640 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 074 154	2 310 015
SUM EGENKAPITAL		1 074 154	2 310 015
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 847	105 749
Leverandørgjeld		390 655	224 639
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		492 502	330 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 566 655	2 640 403
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05. mars 2024

Styret i Grefsenseteren Boligsameie

Åse Jerstad/s/

Morten Engesland/s/

Ole Torstein Ovrum/s/

Ida Mari Sandhalla/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 420 384
Diverse	80 477
Garasjeleie	12 000
Ekstra kjellerbod	5 400
Frysebokser	2 188

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 520 449**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 600
Strøm El-Bil	-677
Fryseboks	-388

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 515 784**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer	245
---------------	-----

SUM ANDRE INNETEKTER **245**

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

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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 2022/2023, og er på kr 95 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 821, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 699.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-60 920
OBOS Prosjekt AS	-219 932
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 092
SUM KONSULENTHONORAR	-311 943

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren AS	-1 392 300
Obos prosjekt	-56 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 448 550
Drift/vedlikehold bygninger	-76 498
Drift/vedlikehold VVS	-136 778
Drift/vedlikehold elektro	-11 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-169 535
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 890
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 209
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 776
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 898 402

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-553 329
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-839 822

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

Lokalleie	-7 500
Container	-13 153
Vaktmestertjenester	-205 280
Renhold ved firmaer	-228 746
Andre fremmede tjenester	-17 680
Kopieringsmateriell	-6 975
Trykksaker	-506
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 821
Andre kontorkostnader	-1 517
Porto	-1 700
Bank- og kortgebyr	-3 414
Velferdskostnader	-4 685
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-500 578

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 643
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	719
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 297
Andre renteinntekter	1 918
SUM FINANSINTEKTER	134 263



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83160966. 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. 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

2023	Vindusprosjekt	Bytte av alle vinduer og balkongdører i sameiet.
2020 - 2020	Oppmaling	
2019 - 2019	Utbedret murskade i 20 C	
2018 - 2018	Rehabilitering	Utbedret verandarekke i 20 B Skiftet vinduer, i B, E og F Skiftet 1 stk. trykkforsterkerpumpe og styringsenhet Avløpsledning i 20 F er utbedret Sikringsskap el-bil lading
2017 - 2017	Diverse vedlikehold	Nye lekeapparater montert Skiftet vinduer i A/B og E/F Asfaltert gangvei Malt inngangsdører
2016	Rens av ventilasjonskanaler	
2015	Ny sosial uteplass/riving søppelskur	
2014 - 2015	Nye avfallsbrønner	
2014	Utvidelse av gjesteparkering	
2012 - 2103	Takrehabilitering	Alle tak utbedret - noe reklamasjonsarbeid gjenstår pr. juli 2013. Lekkasje rundt pipeløp.
2008 - 2008	Murskade i C og G utbedres	
2008 - 2008	Skadede vinduer skiftes	
2006 - 2007	Maling av oppgang 20 E og G	
2005 - 2006	Varmtvannstanker sjekket	Disse er i god stand og tas når flere melder om lekkasjer på tankene.
2004 - 2005	Maling av vinduer og terrasser	



Underlag for sak om ekstarordinær styregodtgjørelse i forbindelse med vindusprosjektet.

Dato	Hva	Åse	Ole	Morten	Ida	ant timer totalt
22.08.2023	Driftsmøte styret	2	1	1		4
20.09.2023	Oppstarts byggemøte	2				2
28.09.2023	Befaring referanseleiligheter	3				3
03.10.2023	Byggemøte	2				2
04.10.2023	Statusmøte m styret etter byggemøte	1	1	1	1	4
11.10.2023	Styremøte drøfte sak beboer (nektet å bytte vindu)	1	1	1	1	4
16.10.2023	Styremøte drøfte sak beboer (nektet å bytte vindu)	1	1	1	1	4
17.10.2023	Byggemøte	2				2
18.10.2023	Statusmøte m styret etter byggemøte	1	1	1	1	4
31.10.2023	Byggemøte	2				2
01.11.2023	Statusmøte m styret etter byggemøte	1	1	1	1	4
01.11.2023	Befaring murskader	2				2
14.11.2023	Byggemøte	2				2
15.11.2023	Statusmøte m styret etter byggemøte	1	1	1	1	4
23.11.2023	Byggemøte	2				2
23.11.2023	Forberede beboermøte i januar	2	2	2	2	8
28.11.2023	Byggemøte	2				2
29.11.2023	Statusmøte m styret etter byggemøte	1	1	1	1	4
04.12.2023	Oppmøte med Namsmann	2				2
07.12.2023	Byggemøte -på teams	1				1
11.12.2023	Byggemøte + befarng av alle fellsareal	3				3
18.12.2023	Overtakelse	2,5	2			4,5
10.01.2024	Forberede beboermøte i januar	1	1	1	1	4
25.01.2024	Beboermøte	3	3	3	3	12
	Planleggfase (året før igangsetting av bytting av vinduer)	5				5
	Forberedelser til møter	10				10
	Oppfølging av tilbakemeldinger/reklamasjoner til entreprenør fra beboere	5				5
	Oppfølging av prosjektet med/mot OBOS Prosjekt og Entreprenør Palmgren.					
	ca 350 Eposter lest og/eller besvart, div telefonsamtaler	20				20
	Håndtering av enringsmeldinger/ viderefakturering til beboere (elektro, vinduer, montering mm)	4				4
	Håndtering av sak vedr eier som motsatte seg vindusbytte (inkl tid med advokat)					
	Drøfting med styret,forretningsfører, OP, advokat.					
	Kommunikasjon med alle parter. Forberedelse av skriftlige dokumenter/kommunikasjon	15				15
	Alternativ V17 løsning	5				5
	Gjenstående oppfølging (beboersaker/reklamasjoner, bytte av Skylight vinduer i E, oppfølging uteområder til våren, søke tilskudd)	10				10
	Sum basert på Timelønn 500,-	117	16	14	13	159,5
						kr 79 750

Antall timer på møter er uten reisetid til/fra
Timer Maria har benyttet i prosjektet er ikke med.
Minimere bruk av fakturerbare timer OBOS Prosjekt
Ikke tatt med tid brukt på henvendelser fra beboere, tid brukt til å forberede informasjon på Vibbo, tid brukt på vindusprosjektet i ordinære styremøter eller arkivering av dokumenter på styreverrommet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 1209 Selskapsnavn: Grefsenseteren Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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