



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 895 074
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990895074

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 219 426	3 894 020
Sum inntekter		4 219 426	3 894 020
Kostnader			
Lønnskostnad		230 982	230 482
Annen driftskostnad		3 724 497	5 715 160
Sum kostnader		3 955 479	5 945 642
Driftsresultat		263 947	-2 051 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 508	50 416
Sum finansinntekter		21 508	50 416
Annen finanskostnad		48	
Sum finanskostnader		48	0
Netto finans		21 460	50 416
Resultat før skattekostnad		285 407	-2 001 206
Årsresultat		285 407	-2 001 206
Totalresultat		285 407	-2 001 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 407	-2 001 206
Sum overføringer og disponeringer		285 407	-2 001 206



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 011	184
Andre fordringer		79 872	32 956
Sum fordringer		82 883	33 140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 834	1 517 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 834	1 517 127
Sum omløpsmidler		1 391 717	1 550 268
SUM EIENDELER		1 391 718	1 550 269

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		965 680	680 273
Sum opptjent egenkapital		965 680	680 273
Sum egenkapital		965 680	680 273
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		406 428	833 066
Annen kortsiktig gjeld		19 610	36 930
Sum kortsiktig gjeld		426 038	869 996
Sum gjeld		426 038	869 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 391 718	1 550 269



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402688

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 895 074
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 990 895 074
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 219 426	3 894 020
Sum inntekter		4 219 426	3 894 020
Kostnader			
Lønnskostnad		230 982	230 482
Annen driftskostnad		3 724 497	5 715 160
Sum kostnader		3 955 479	5 945 642
Driftsresultat		263 947	-2 051 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 508	50 416
Sum finansinntekter		21 508	50 416
Annen finanskostnad		48	
Sum finanskostnader		48	0
Netto finans		21 460	50 416
Resultat før skattekostnad		285 407	-2 001 206
Årsresultat		285 407	-2 001 206
Totalresultat		285 407	-2 001 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 407	-2 001 206
Sum overføringer og disponeringer		285 407	-2 001 206



Organisasjonsnr: 990 895 074
GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 011	184
Andre fordringer		79 872	32 956
Sum fordringer		82 883	33 140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 834	1 517 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 834	1 517 127
Sum omløpsmidler		1 391 717	1 550 268
SUM EIENDELER		1 391 718	1 550 269
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	965 680	680 273
Sum opptjent egenkapital	965 680	680 273
Sum egenkapital	965 680	680 273
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	406 428	833 066
Annen kortsiktig gjeld	19 610	36 930
Sum kortsiktig gjeld	426 038	869 996
Sum gjeld	426 038	869 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 391 718	1 550 269



Organisasjonsnr: 990 895 074
GREFSENTOPPEN 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5754

GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GREFSENTOPPEN 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 12:00 og lukker 4. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5754>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fellesavtalen med RiksTV sies opp.
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GREFSENTOPPEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Vi foreslår styreleder Ingunn Roald som møteleder

Forslag til vedtak

Ingunn Roald er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår følgende til å signere protokollen: Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud

Forslag til vedtak

Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud signerer protokollen

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 285 407 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Grefsentoppen boligsameie 2025.pdf
2. 5754 Årsregnskap 2024.pdf
3. 5754 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fellesavtalen med RiksTV sies opp.

Forslag fremmet av:
Svein Torkveen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter siste prisøkning betaler vi alle kr 339 pr. måned for å kunne benytte tjenestene fra RiksTV. For oss som ikke benytter oss av denne tjenesten framstår dette som en meningsløs utgift. (Jeg må betale kr 4068 pr år for noe jeg ikke trenger eller bruker!!) Jeg foreslår derfor at den kollektive RiksTV avtalen sies opp og at de som ønsker denne tjenesten inngår individuelle avtaler. Styret får i oppgave å innhente priser fra leverandøren RiksTV og beskrive prosessen med å fortsette med avtalen på individ-nivå.

Styrets innstilling

Dersom flertallet ønsker at vi sier opp avtalen med RiksTV må hver beboer velge sin TV-pakke fra RiksTV eller andre leverandører.

Vi har tatt kontakt med RiksTV for å høre om vi kan få en rabatt dersom vi avvikler avtalen, og bestiller enkeltvis. Det fikk vi!

Ønsker beboer å bestille TV-abonnement vil de få en kampanjepris første året med 12 mnd. Etter avtaleperioden vil prisen gå opp, men siden dere en eksisterende kunde i dag vil alle motta en fast rabatt på kr 100,- på veiledende priser.



Beboer kan fortsette med utstyret de har i dag eller leie/kjøre en ny dekoder om nødvendig. De aller fleste har en SmartTV der de kan laste ned RiksTV-appen på og slippe en TV-boks. De kan også bruke AppleTV.

Nedenfor ser du hva prisene er i dag. Det vil mest sannsynlig komme en prisjustering på våre veiledende priser nå til høsten.

1. RiksPakken 459,- per måned i 12 mnd, deretter 769,- i mnd
2. StrømmePakken 399,- per måned i 12 mnd, deretter 499,- i mnd
3. SportsPakken 399,- per måned i 12 mnd, deretter 499,- i mnd
4. FleksiPakken 349,- per måned i 12 mnd, deretter 399,- i mnd

Prisene over er med kr 100 i rabatt per måned både de første 12 månedene og videre. Les mer om TV-pakkene på Vibbo.

Forslag til vedtak

Fellesavtalen med RiksTV sies opp.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 202 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av 3 styremedlemmer fordi et styremedlem gikk ut i perioden (Simen Johannessen). Mariann Tveitbråten og Torgeir Knutsen er ikke på valg. Inger Lise Henriksen er på valg.

Vi har en ledig plass i styret. Det kom ingen forslag til kandidater via Vibbo innen fristen som var 10. februar. Valgkomiteen innstiller en kandidat med bred kompetanse og som ønsker å bidra, Trine Andersen Vik.

Se vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingunn Roald



Styreleder er motivert for en ny periode.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Lise Henriksen

Styremedlemmet bidrar godt i styret, og stiller til valg for en ny periode.

- Trine Andersen Vik

Kandidaten har bred erfaring, og stiller til valg som styremedlem.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

ÅRSRAPPORT FOR GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE**1. INNLEDNING**

Styret presenterer med dette rapport for perioden 03.04.24 – 01.04.25. Rapporten gir en oversikt over sameiets økonomi, vedlikehold, styrets arbeid og andre relevante forhold.

2. STYRET OG STYRETS ARBEID

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Ingunn Roald
- Styremedlemmer: Inger Lise Henriksen, Torgeir Knutsen, Mariann Tveitbråten, Simen Nordgren Johannessen (gikk ut av styret i mai 2024)

Valgkomite

Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald.

Generelle opplysninger

Grefsentoppen Boligsameie består av 88 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990895074, og ligger i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Sameiet har gårds- og bruksnummer 75 13.



Styremøter

Det er avholdt åtte styremøter og ett regnskapsmøte i løpet av perioden. Viktige saker som har vært behandlet i perioden er beskrevet under.

3. ØKONOMI

Sameiets årsregnskap viser følgende nøkkeltall for 2024:

- Inntekter: 4 219 426
- Utgifter: 3 955 479
- Årets resultat: 285 407 (68 839 bedre enn budsjettet).
 - Investeringen i nye LED-lamper skulle fordeles på 2024 og 2025, men hele beløpet har blitt bokført på 2024-regnskapet av Obos. Dette gjør at overskuddet endte på 285 000, men skulle vært på 418 000.
- Egenkapital 31.12.2024 kr 965 680

Felleskostnadene ble justert opp med 8% i 2025 for å møte fremtidige vedlikeholdskostnader, samt for å unngå dyre lån og kreditter. Felleskostnadene fordeles etter husleiebrøk (dvs. størrelsen på boligene i sameiet).

4. VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER

I løpet av året har sameiet gjennomført følgende vedlikeholdstiltak:

- Ferdigstilt rehabilitering av ytterveggene.
- Byttet garasjeport.
- Sikret garasjegalvet mot skader fra parkerte motorkjøretøy (med stålplater).
- Byttet til energieffektive LED lamper i fellesarealene.
- Styret har vurdert flere automatiserte dører som var en oppgave fra årsmøte i 2024. Dette er gjennomført med tilbud fra to aktører. Tiltaket er ikke prioritert i perioden fordi det var veldig kostbart. Dette følges opp igjen når sameiet har kapital til å håndtere det.

Planlagt vedlikehold

Styret planlegger følgende tiltak for kommende år:

- Drenering/spyling av tette rør i garasjen og i skråningen



- Gjennomføre tiltak som avdekkes ved vedlikehold av heis, tak, pumpesystem, overvåkningssystem, callinganlegg, garasjeport, ventilasjon, skadedyrkontroll, uteområder, brannsikkerhet, rapporter fra vaktmester og informasjon fra beboerne mm.

5. FORSIKRINGSSAKER

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige med polisenummer 93458413. Vi byttet fra If til Gjensidige på grunn av at Gjensidige har bedre dekning ved saker knyttet til vanninntrengning. I løpet av året har det vært følgende forsikringssaker:

- Vanddrypp fra garasjetak i K1 som skadet lakken på en bil
- Vanninntrengning fra vegg fra terrasse fra sørsiden
- Tette rør med tilbakeslag på kjøkken
- Vanninntrengning gjennom en dør fra ekstremvær mot fjellveggen i K2

Status for sakene: Sakene er utbedret, og oppgjør utbetalt.

6. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet har i år gjennomført følgende HMS-tiltak:

- Brannsikkerhet (årlig kontroll av Eutronica Fire and Security) med test av sirener i hver leilighet (disse utløses ved brantilløp i fellesarealene).
- If sikkerhetsbutikk (årlig kontroll av brannslanger og slukkemidler i fellesområder).
- El-sjekk av fellesanlegg.
- Vintervedlikehold av gangveier.
- Rundskriv til beboerne om hva de selv har ansvar for og må passe på.
- Hjerterstarter i bygget med kurs i mars 2025.
- Fjellveggen bak blokka krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Hvert 5. år sjekkes og renses fjellveggen for vegetasjon og ev. hull i nettet repareres. Dette gjøres hvert 5. år etter råd fra Norconsult.

Neste vedlikehold er planlagt i 2026, men styret undersøker om sprengningen fra Stamnett gjør at vedlikeholdet bør tas i 2025 – dvs. et år før vanlig praksis.

- I februar i 2025 gikk brannalarmen i bygget. En lysarmatur i K2 som Grefsenseteren disponerer, kortslettet. Det var ingen åpne flammer, men røykutviklingen medførte at alarmen gikk. Brann, politi og helse kom, vaktmesteren hos Grefsenseteren som skiftet lysrør, har informert om at armaturen er koblet bort og ny er bestilt.



7. SAMEIETS DRIFT OG ADMINISTRASJON

Sameiets forretningsfører er OBOS som bistår oss med økonomi, regnskap, årsmøter og gode it-systemer. Sameiet har også avtale med følgende leverandører:

- Karlsen Vaktmestertjenester
- Grefsen Renhold
- Grønt og hvitt
- Drogseth bygg (Taksjekk)
- OBOS Nett og RiksTV
- Oslo pumpeservice
- Alfsen og Gundersen (Avfukter)
- Pro Tech (Kamerasystem)
- Pelias (skadedyr)
- Med flere

8. SOSIALE TILTAK OG NABOSKAP

For å skape et godt bomiljø har sameiet i løpet av året arrangert:

- Dugnad med pizza og sosialt samvær i mai.
- Styret vurderer en sosial sammenkomst i 2025, og vil benytte Vibbo for å undersøke hva beboerne ønsker.

9. JURIDISKE SAKER OG FORLIKSKLAGE

I løpet av året mottok sameiet en forliksklage i en sak som har vært behandlet gjennom ulike prosesser. Saken omhandler om krav om HC-plasser i garasjeanlegget. Styret har håndtert saken ved å:

- Gjennomføre møter og skriftlig korrespondanse for å finne løsninger, og ivareta våre verdier (en ombygging til HC-plasser vil påføre sameiet betydelige kostnader, da sameiet må kjøpe plasser av beboerne for å tilfredsstille kravet om antall HC-plasser og størrelse på disse).
- Bruke OBOS advokat for juridisk rådgivning etter mottatt forliksklage (frem til dette håndterte styret dette med hjelp fra forretningsfører for å begrense ressursbruk).
- Benytte vår rett til ikke å møte i forliksrådet for å unngå høye kostnader og på grunn av at saken er for kompleks til å kunne løses i forliksrådet.
- Bytte advokat for videre håndtering av saken



Saken er p.t. (mars 2025) fortsatt pågående og styret følger opp videre utvikling i samråd med ny juridisk rådgiver fra Dalan Advokatfirma. Her er utdrag fra brev til motparten i februar 2025:

«Styret har vært løsningsorienterte og på tilbudssiden og NN har fått innvilget de tiltak hun har søkt om.

Videre anføres det for NN at hun har rett til å få en best mulig tilrettelagt parkeringsplass. Det er feil. I eierseksjonsloven § 26 andre ledd er det inntatt følgende: Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.

Det følger altså av lovens ordlyd at bytteretten forutsetter at eierseksjonssameiets parkeringsanlegg har parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er ikke tilfelle i Grefsentoppen Boligsameie, og NN kan derfor ikke gjøre noen krav gjeldende etter denne bestemmelsen.»

Les mer om saken på Vibbo.

10. PLANER FOR KOMMENDE ÅR

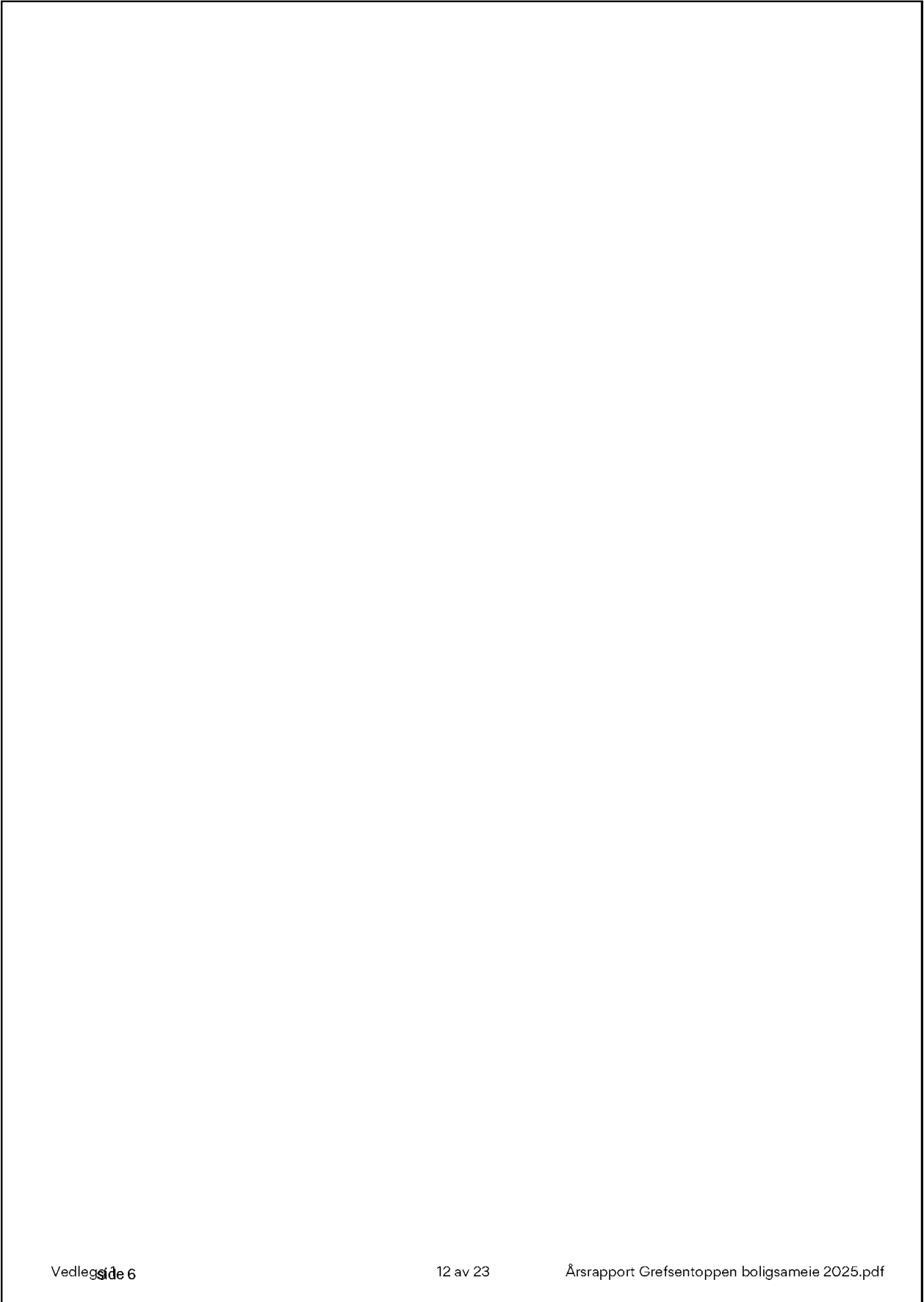
Styret vil prioritere følgende tiltak for neste år:

- Sikring av fjellveggen (sjekke bolter, netting og rensing for vegetasjon)
- Maling av vegg og tak der lamper er flyttet/byttet
- Spyling av rør fra slukene i garasjen og utvendig for å sikre god drenering
- Kontroll av brannvernustyr i alle leiligheter
- Følge opp forliksklagen

11. OPPSUMMERING

Styret mener at Grefsentoppen har en god økonomisk situasjon og et godt bomiljø. Vi ser fram til et nytt år med videre utvikling og forbedring av sameiet. Det kommer mange henvendelser til styret både fra eksterne og sameiere og vi har en høy servicegrad.

Vi oppfordrer alle til å sende inn saker til styret via Vibbo.





GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 890 868	3 756 688	3 889 000	4 162 000
Ladeinntekter EL-bil		298 883	116 779	200 000	200 000
Andre inntekter	3	29 675	20 554	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 219 426	3 894 020	4 089 000	4 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 982	-28 482	-28 482	-28 000
Styrehonorar	5	-202 000	-202 000	-202 000	-202 000
Revisjonshonorar	6	-9 411	-13 498	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-160 700	-152 823	-161 000	-169 000
Konsulenthonorar	7	-16 138	-44 358	-15 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 152 591	-3 397 788	-1 115 000	-1 232 000
Forsikringer		-395 449	-283 245	-341 000	-409 000
Kommunale avgifter	9	-531 156	-464 765	-545 000	-603 000
Energi/fyring		-448 178	-467 892	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-595 634	-550 642	-558 000	-580 000
Andre driftskostnader	10	-415 240	-340 150	-421 000	-466 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 955 479	-5 945 642	-3 877 482	-4 320 000
DRIFTSRESULTAT		263 947	-2 051 622	211 518	42 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 508	50 416	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-48	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 460	50 416	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		285 407	-2 001 206	216 518	47 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		285 407	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 001 206		



GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 895 074, KUNDENR. 5754

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 011	184
Forskuddsbetalte kostnader		29 824	32 956
Andre kortsiktige fordringer	14	50 048	0
Driftskonto OBOS-banken		811 712	438 421
Sparekonto OBOS-banken		74 740	371 649
Sparekonto OBOS-banken II		422 382	707 057
SUM OMLØPSMIDLER		1 391 717	1 550 268
SUM EIENDELER		1 391 718	1 550 269
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		965 680	680 273
SUM EGENKAPITAL		965 680	680 273
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 610	36 930
Leverandørgjeld		406 428	833 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		426 038	869 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 391 718	1 550 269
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025

Styret i Grefsentoppen Boligsameie

Ingunn Langøy Roald/s/

Mariann Eva Tveitbråten/s/

Inger Lise Henriksen/s/

Torgeir Foss Knutsen/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	3 139 260
TV Riks TV	326 304
Internett OpenNet	231 264
Garasje	192 240
Sykkelparkering	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 890 868

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling forsikring- nabosameie	29 675
SUM ANDRE INNETEKTER	29 675

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 482
Gaver til ansatte	-500
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 982

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 202 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 148, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 411.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 138
Oslo Eiendom og Takst	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-16 138

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-348 579
Drift/vedlikehold VVS	-10 400
Drift/vedlikehold elektro	-514 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 334
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 919
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 708
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 216
Kostnader dugnader	-480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 152 591

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-357 937
Renovasjonsavgift	-173 219
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-531 156

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 585
Annet driftsmateriale	-24 043
Lyspærer og sikringer	-10 703
Vaktmestertjenester	-139 348
Renhold ved firmaer	-182 417
Snørydding	-25 211
Andre fremmede tjenester	-5 305
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 895
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 148
Andre kontorkostnader	-2 672
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-415 240

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	21 217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	291
SUM FINANSINNTEKTER	21 508



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-48
SUM FINANSKOSTNADER	-48

NOTE: 13

Gulvasker

Tilgang 2014	1
Avskrevet tidligere	-115 312
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	-115 311

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	50 048
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 048



Resultatanalyse 2024 Grefsentoppen Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 890 868	3 889 000	-1 868	0 %
Ladeinntekter EL-bil	298 883	200 000	-98 883	-49 %
Andre inntekter	29 675	0	-29 675	100 %
Sum driftsinntekter	4 219 426	4 089 000	-130 426	-3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 982	-28 482	500	-2 %
Styrehonorar	-202 000	-202 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 411	-11 000	-1 589	14 %
Forretningsførerhonorar	-160 700	-161 000	-300	0 %
Konsulenthonorar	-16 138	-15 000	1 138	-8 %
Drift og vedlikehold	-1 152 591	-1 115 000	37 591	-3 %
Forsikringer	-395 449	-341 000	54 449	-16 %
Kommunale avgifter	-531 156	-545 000	-13 844	3 %
Energi/fyring	-448 178	-480 000	-31 822	7 %
TV-anlegg/bredbånd	-595 634	-558 000	37 634	-7 %
Andre driftskostnader	-415 240	-421 000	-5 760	1 %
Sum driftskostnader	-3 955 479	-3 877 482	77 997	-2 %
Driftsresultat	263 947	211 518	-52 429	-25 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	21 508	5 000	-16 508	-330 %
Finanskostnader	-48	0	48	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	21 460	5 000	-16 460	-329 %
Årsresultat	285 407	216 518	-68 889	-32 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KA64T-VH8E-KSKKT-CHBA-XWYFQ-H70HI



Valg av tillitsvalgte og valgkomite

Valgkomiteen innstiller følgende

- A) Valg av styreleder for 2 år
Ingunn Roald (gjenvalg) Grefsenkollveien 21

- B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Inger Lise Henriksen (gjenvalg) Grefsenkollveien 23
Trine Andresen Vik (ny) Grefsenkollveien 21

- C) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år
Ingrid Unander
Magne Roald
Knut-Erik Grorud

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen synes at styret fungerer bra. De har hatt god gjennomføringsevne i tunge vedlikeholdsprosjekter, god økonomistyring og høy servicegrad mot beboerne.

Styreleder Ingunn Roald og styremedlem Inger Lise Henriksen er på valg i år. Begge har sagt ja til ny periode. Styremedlem Simen Nordgren Johannessen gikk ut av styret etter årsmøte (i mai 2024). Det er derfor en ledig styreplass. Øvrige styremedlemmer er Mariann Tveitbråten og Torgeir Knutsen.

På Vibbo har det vært mulig å foreslå kandidater til styreverv. Ingen kandidater meldte seg, så valgkomiteen tok kontakt med Trine Vik som hadde viste interesse for å være med i styret under dugnaden sist.

Trine har bred erfaring fra styrearbeid og frivillige verv i bl.a. Skiforeningen, Over Oslo og Røde kors som har gitt mye innsikt i organisasjonsarbeid og samfunnsnyttig arbeid.

Hennes motivasjon for å bli en del av styret, er muligheten til å bidra til at det blir et bedre sted å bo, bidra i aktiviteter og prosjekter, og finne gode løsninger og resultater sammen.

Vi innstiller Ingunn Roald, Inger Lise Henriksen og Trine Vik og ønsker dem lykke til!

Ingrid Unander, Knut Erik Grorud og Magne Roald
Valgkomiteen, 13. februar 2024



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.04.25

Selskapsnummer: 5754 Selskapsnavn: GREFSENTOPPEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ingunn Roald er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jamie Rognstad og Knut Erik Grorud signerer protokollen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fellesavtalen med RiksTV sies opp.

Fellesavtalen med RiksTV sies opp.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 202 000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ingunn Roald

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Inger Lise Henriksen

Trine Andersen Vik



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.