



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Forms. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Stemmegiving på Microsoft FORMS frem til **13. juni kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:  
[LENKE TIL STEMMEKJEMA](#)

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

#### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 55.000,-

#### 5. KAMERAOVERVÅKNING

Se vedlegg

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se skjemaet i FORMS

Oslo 2. juni  
Styret

# Årsrapport 2024

## Tilitsvalgte i styret

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	René Midtbø Landmark	Hans Nordahls Gate 66
Styremedlem	Magnhild Nøergaard	Hans Nordahls Gate 54
Styremedlem	Joachim Thorkildsen	Hans Nordahls Gate 68

## Regnskap og forvaltning

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført Solibo AS. Sameiet har ikke revisor.

## Styrets arbeid i 2024

Sameiet hadde et helt nytt styre i 2024 og man har brukt mye tid på å sette seg inn i regnskapet, vedlikehold og andre sentrale forhold knyttet til driften av garasjen. Styret har holdt jevnlig styremøter gjennom året og har kommunisert med beboere og interessenter via e-post for å holde dem oppdatert på endringer, vedlikehold og andre viktige hendelser.

<b>Drift av garasjeanlegget</b>	<b>2</b>
Vedlikehold	2
<b>Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 &amp; P5</b>	<b>3</b>
Konklusjon	3
Alternativ løsning – Garasjeforening	3
Forretningsførsel og videre samarbeid	3
<b>Digital løsning ved åpning av garasjeport</b>	<b>4</b>
<b>Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 &amp; P5</b>	<b>5</b>
<b>Oppdatering om ladeanlegget</b>	<b>6</b>
Endringer i drift og videre arbeid	6
Mål og videre tiltak	6

Vi setter stor pris på det gode samarbeidet med alle eiere i 2024.

Styret i garasjesameiet

May 29, 2025

## Drift av garasjeanlegget

Styret har sørget for at garasjeanlegget fungerer som det skal, og at beboere har trygg og effektiv tilgang til parkering og øvrige fasiliteter. Dette omfatter håndtering av tekniske problemer, feilparkeringer, HMS-runder og generell orden. I løpet av året har styret også byttet forretningsfører til Solibo.

## Vedlikehold

I 2024 har styret utført følgende vedlikehold:

- **Branngardinen** ble utsatt for hærverk, og reparasjonen tok lang tid fordi ny bunnskinne måtte spesialbestilles. For å sikre bedre oppfølging og trygghet fremover, byttet vi leverandør og inngikk en ny serviceavtale med Firesafe.
- **Innvendig port til P4/P5** har hatt flere driftsproblemer, og vi valgte å avslutte serviceavtalen da leverandøren ikke kunne tilby tilfredsstillende vedlikehold og oppfølging. Vi tegnet en ny avtale med firmaet som opprinnelig leverte porten, Nassau, ettersom de har bedre tilgang på reservedeler. Slitasjen på porten er høy, og dette vil følges opp videre.
- **Hovedporten** ble skadet etter å ha blitt påkjørt, noe som resulterte i omfattende reparasjonskostnader fordelt på alle garasjesameiene. Utover dette har porten fått service og tilsyn etter behov.
- **Garasjerengjøring** ble gjennomført av vaktmestertjenesten. Siden garasjen mangler sluk, er dette en kostbar prosess som kun utføres hvert andre år.
- **Oppsuging av vann** gjennomføres av vaktmestertjenesten ved behov for å holde garasjen tørr.
- **Søppel og avfall** fjernes jevnlig, men vi oppfordrer alle til å hjelpe til med å holde garasjen ren ved å ikke etterlate avfall. Vi minner samtidig om at det «*ikke er tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i garasjeanlegget eller på parkeringsplassen*», jf. § 8 i ordensreglene. Dette gjelder for eksempel dekk, spylervæske, møbler eller annet utstyr.
- **Kontroll av brannanlegget** er gjennomført som en del av den årlige kontrollen for å sikre at systemet fungerer som det skal.

## Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å slå sammen garasjesameiene P4 og P5. I dag er P4 og P5 to ulike garasjesameier, men med felles styre. Styret har i etterkant vært i dialog med Solibo, som ble ny forretningsfører, og vi fikk bistand fra deres advokat til å undersøke mulighetene for en sammenslåing.

### Konklusjon

Dessverre lar det seg ikke gjøre å slå sammen P4 og P5 til én eiendom. Utfordringen ligger i at det er ulike eiere med separate sameieandeler i hvert garasjesameie. Dette medfører at sameiene juridisk sett må bestå som separate enheter med hvert sitt styre, regnskap og formelle forpliktelser.

### Alternativ løsning – Garasjeforening

En mulig alternativ løsning kunne vært å opprette en garasjeforening som en selskapsrettslig «paraply» over begge garasjesameiene. Dette kunne i teorien forenklet driften og skapt et bedre grunnlag for felles avtaler. Styret mener imidlertid at dette ikke vil være en hensiktsmessig løsning, da det trolig vil føre til økte kostnader og mer administrasjon uten en tydelig økonomisk gevinst.

### Forretningsførsel og videre samarbeid

Uavhengig av veien videre har overgangen til Solibo allerede gitt bedre vilkår for sameiene enn tidligere. Vi vil fortsette å samarbeide tett med Solibo for å effektivisere samdrift der det er mulig.

Med OBOS har det vært utfordringer knyttet til oversikt og tydelig kostnadsfordeling mellom sameiene. Overgangen til Solibo gir en mer strukturert regnskapsføring, der føringer og viderefakturering håndteres på en ryddigere måte. Dette sikrer bedre kontroll, mer forutsigbarhet og en tydeligere fordeling av kostnader mellom P4 og P5.

## Digital løsning ved åpning av garasjeport

I løpet av 2024 har styret mottatt en rekke henvendelser fra eiere angående problemer med portåpnere til garasjen, særlig ved hovedporten. Flere har opplevd utfordringer med å åpne porten, og i enkelte tilfeller har det vært nødvendig å gå ut av bilen for å få den opp. Dialog med de andre sameiene i garasjeanlegget bekreftet at de også har hatt lignende utfordringer.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å implementere en digital løsning for åpning av garasjeportene i Grefsen Stasjon P4 og P5. Parqio ble foreslått som løsning, og styret har vurdert markedet for alternative leverandører. Det har imidlertid vært utfordrende å finne aktører som tilbyr en like komplett løsning, og styret valgte derfor å gå videre med Parqio.

I dialog med ASSA, leverandøren av hovedporten, ble det også undersøkt muligheter for å forbedre eksisterende portåpnere og radioantenne. Dette ville imidlertid medført betydelige kostnader dersom samtlige eiere måtte bytte ut sine portåpnere. Kostnaden var vesentlig høyere enn etablering av en digital løsning, og styret vurderte derfor at digitalisering var den mest hensiktsmessige veien videre.

Arbeidet har tatt noe tid da det har krevd samarbeid med de andre garasjesameiene, men vi er nå glade for å ha en løsning på plass. Dette gir større fleksibilitet og vil forhåpentligvis bidra til en enklere og mer smidig portåpning for alle eiere.

## Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5

Det har blitt avdekket at ladeinntekter fra Electric Freeway tidligere har blitt utbetalt til feil garasjesameie. Dette betyr at Grefsen Stasjon P4 har mottatt utbetalingene tilhørende P5, og omvendt. Siden sameiene har ulikt antall ladere og eiere, har dette resultert i en skjev fordeling av inntektene.

Feilen ble ikke oppdaget av tidligere styrer eller tidligere forretningsfører OBOS og ble først identifisert en stund etter at det nåværende styret tiltrådte. Styret mistenker at feilen har oppstått i forbindelse med overgangen fra EV Box til Electric Freeway. Så snart styret fikk oversikt over situasjonen, ble det iverksatt nødvendige tiltak for å sikre at fremtidige utbetalinger blir korrekt fordelt mellom sameiene.

På bakgrunn av dette har styret gått gjennom alle utbetalinger og vedtatt at Grefsen Stasjon P4 har en gjeld på NOK 80 000,00 til Grefsen Stasjon P5, knyttet til feilbetalinger av laderefusjoner i perioden 2023 og 2024.

### Underlag gjeld P4

	<b>Beløp</b>	<b>Kommentar</b>
	NOK 111 860,00	Feilbetalt fra Electric Freeway
-	NOK 22 451,00	Faktureringer 50% burde vært 41%
-	NOK 9 409,00	Reduksjon
<b>Sum</b>	<b>NOK 80 000,00</b>	<b>Total gjeld</b>

# Årsregnskap 2024

for

## Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie

Orgnr: 917 207 674

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>330 267</b>	<b>303 169</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	16 057	27 098
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>16 057</b>	<b>27 098</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>346 324</b>	<b>330 267</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	409 038	392 845
Kortsiktig gjeld	62 714	62 578
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>346 324</b>	<b>330 267</b>

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		351 060	353 700	354 000	424 200
Annen driftsrelatert inntekt	2	371 222	224 161	150 000	244 490
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>722 282</b>	<b>577 861</b>	<b>504 000</b>	<b>668 690</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	3	7 755	7 755	7 755	7 755
Styrehonorar	4	55 000	55 000	55 000	55 000
Forsikring		42 229	39 468	43 000	47 000
Forretningsførrel	5	63 895	57 055	59 000	40 000
Energi/fyring		160 233	177 225	140 000	150 000
Vedlikehold	6	269 683	187 079	160 000	175 000
Vaktmestertjenester		72 922	0	0	56 000
Andre driftskostnader	7	43 176	34 683	53 000	35 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>714 893</b>	<b>558 265</b>	<b>517 755</b>	<b>565 755</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 389</b>	<b>19 596</b>	<b>-13 755</b>	<b>102 935</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter		8 909	7 502	0	0
Finanskostnader		240	0	0	0
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-8 668</b>	<b>-7 502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>16 057</b>	<b>27 098</b>	<b>-13 755</b>	<b>102 935</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	8	16 057	27 098		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>16 057</b>	<b>27 098</b>		

## Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		89 284	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	40 470	25 608
Andre kortsiktige fordringer	10	80 000	2 849
Bankinnskudd		199 284	364 388
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>409 038</b>	<b>392 845</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>409 038</b>	<b>392 845</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	346 324	330 267
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>346 324</b>	<b>330 267</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		49 135	52 953
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 625
Annen påløpt kostnad		13 579	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>62 714</b>	<b>62 578</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>409 038</b>	<b>392 845</b>

## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT**

Elbillading	81 174
Nøkler/portåpnere	8 700
Annen inntekt	281 348
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>371 222</b>

**NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 755.

**NOTE 4 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 55 000.

**NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL**

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	59 995
<b>Sum forretningsførsel</b>	<b>63 895</b>

**NOTE 6 - VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold bygninger	94 551
Vedlikehold elektro	94 532
Vedlikehold brannsikring	52 523
Vedlikehold parkering/garasje	28 077
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>269 683</b>

**NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 637
Driftsmaterialer	747
Konsulenthonorar	13 229
Vakthold	20 739
Annen kontorkostnad	1 677
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 242
Annen kostnad	1 906
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>43 176</b>

**NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	330 267
Overført til/fra egenkapital	16 057
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>346 324</b>

**NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	23 499
Andre forskuddsbetalte kostnader	16 971
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>40 470</b>

**NOTE 10 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring på P4, feilbetalinger fra Electric Freeway	80 000
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>80 000</b>

## Sak til årsmøtet

Dagens vedtekter tilsier at:

### § 19 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåkingen skal skje i henhold til gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst inngripende formen for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

---

#### Kameraovervåking av garasjeanlegget

Det siste året har vi sett økende problemer med hærverk på garasjeportene og branngardinene. Hovedporten ble i høst påkjørt og ødelagt, noe som medførte store reparasjonskostnader. Det har vært innbrudd i flere biler, hvor tyvene også har stjålet portåpnere for uhindret tilgang til garasjen. I tillegg observerer vi at uvedkommende benytter garasjen som inngang for å bryte seg inn i boder og andre fellesområder tilknyttet blokkene.

Med etableringen av Parqio er det nå lagt til rette for kameraovervåking, men denne funksjonaliteten er per i dag ikke aktivert. Styret ønsker derfor at sameiermøtet godkjenner aktivering av overvåking på kameraene som er montert i tilknytning til skiltgjenkjenningen. Til å begynne med vil overvåkingen fokusere på garasjeportene, men ved behov ønsker styret mulighet til å utvide dekningen til flere områder i garasjeanlegget.

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

All bruk av kameraene vil skje i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

---

#### Forslag til vedtak:

*Sameiermøtet gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåking av fellesarealer i garasjeanlegget for å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk, i samsvar med gjeldende lover og datatilsynets retningslinjer.*

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P5 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 13. juni 2025

## 1. Konstituering

### Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

### Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.

Til å underskrive protokollen ble René Midtbø Landmark valgt.

### Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

23 plasser avgav stemmer.

### Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 16.057,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 55.000- for den gjennomførte styreperioden.

Styret fordeler honoraret internt.

## 5. Kameraovervåking

Årsmøtet gav styret fullmakt til å etablere kameraovervåking.

## 6. Valg av styremedlemmer

### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Joachim Thorkildsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Magnhild Neergaard	På valg: 2026
Styremedlem:	Hanne Rokstad Dalen	På valg: 2027
Styremedlem:	Terje Taugbøl	På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 13.6.2025

### Møteleder:

Erling Wrangell

### Protokollvitne:

René Midtbø Landmark