



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 400
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6476
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 435	2 551 261
Sum inntekter		2 577 435	2 551 261
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 588	
Annen driftskostnad		1 118 264	1 219 307
Sum kostnader		1 225 131	1 307 387
Driftsresultat		1 352 304	1 243 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 963	5 497
Sum finansinntekter		2 963	5 497
Annen finanskostnad		369 584	467 652
Sum finanskostnader		369 584	467 652
Netto finans		-366 621	-462 155
Ordinært resultat før skattekostnad		985 683	781 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		985 683	781 719
Årsresultat		985 683	781 719
Totalresultat		985 683	781 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		985 683	781 719
Sum overføringer og disponeringer		985 683	781 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 441 104	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 431	46 762
Sum varige driftsmidler		10 496 535	10 487 867
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 496 535	10 487 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 080	164 077
Sum fordringer		10 080	164 077
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 901 723	1 567 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 901 723	1 567 504
Sum omløpsmidler		1 911 803	1 731 582
SUM EIENDELER		12 408 338	12 219 448

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 646 619	13 632 301
Sum opptjent egenkapital		-12 646 619	-13 632 301
Sum egenkapital		-12 642 319	-13 628 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 419 253	22 098 541
Øvrig langsiktig gjeld		3 545 000	3 545 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 964 253	25 643 541
Sum langsiktig gjeld		24 964 253	25 643 541
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 230	1 992
Leverandørgjeld		26 846	201 916
Annen kortsiktig gjeld		57 328	
Sum kortsiktig gjeld		86 404	203 908
Sum gjeld		25 050 657	25 847 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 408 338	12 219 448



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458307

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 400
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6476
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 435	2 551 261
Sum inntekter		2 577 435	2 551 261
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 588	
Annen driftskostnad		1 118 264	1 219 307
Sum kostnader		1 225 131	1 307 387
Driftsresultat		1 352 304	1 243 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 963	5 497
Sum finansinntekter		2 963	5 497
Annen finanskostnad		369 584	467 652
Sum finanskostnader		369 584	467 652
Netto finans		-366 621	-462 155
Ordinært resultat før skattekostnad		985 683	781 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		985 683	781 719
Årsresultat		985 683	781 719
Totalresultat		985 683	781 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		985 683	781 719
Sum overføringer og disponeringer		985 683	781 719



Organisasjonsnr: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 441 104	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		55 431	46 762
Sum varige driftsmidler		10 496 535	10 487 867
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 496 535	10 487 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 080	164 077
Sum fordringer		10 080	164 077
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 901 723	1 567 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 901 723	1 567 504
Sum omløpsmidler		1 911 803	1 731 582
SUM EIENDELER		12 408 338	12 219 448
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 646 619	13 632 301
Sum opptjent egenkapital	-12 646 619	-13 632 301
Sum egenkapital	-12 642 319	-13 628 001
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 419 253	22 098 541
Øvrig langsiktig gjeld	3 545 000	3 545 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 964 253	25 643 541
Sum langsiktig gjeld	24 964 253	25 643 541
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 230	1 992
Leverandørgjeld	26 846	201 916
Annen kortsiktig gjeld	57 328	
Sum kortsiktig gjeld	86 404	203 908
Sum gjeld	25 050 657	25 847 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 408 338	12 219 448



Organisasjonsnr: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

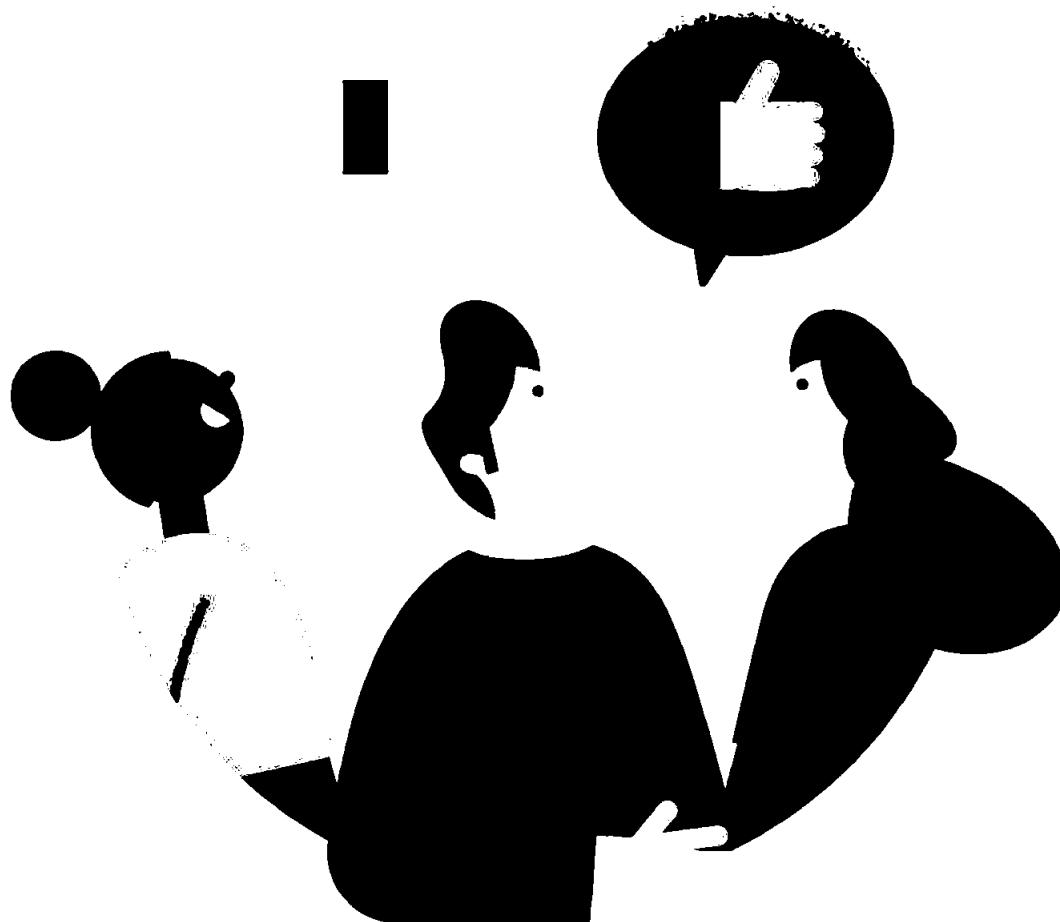
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6476 Grefsenveien 28 Borettslag





Til andelseierne i Grefsenveien 28 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 8. juni 2022 kl. 18.00 i Grefsenveien 26, tidligere Kafe Tandem.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Grefsenveien 28 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Grefsenveien 28 Borettslag
avholdes onsdag 8. juni 2022 kl. 18.00 i Grefsenveien 26, tidligere Kafe Tandem.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Orienteringssak rundt andel 43
- B) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 26.04.2022
Styret i Grefsenveien 28 Borettslag

Øystein Sagosen Monica Hansen Nina Richartz

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling 2. desember 2021 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder (fra des.21)	Øystein Sagosen	Grefsenveien 28
Leder (til des.21)	Ørjan Dahlsveen	
Styremedlem	Monica Hansen	Grefsenveien 28
Styremedlem	Nina Richartz	Grefsenveien 28
Styremedlem (til des.21)	Anders Torbjørnsen Ågotnes	
Varamedlem (fra des. 2021)	Tove Marie Mosfjeld	Grefsenveien 28
Varamedlem (fra des. 2021)	Åsa Ruud	Grefsenveien 28
Varamedlem (til des.2021)	Nina Richartz	
Varamedlem (til des. 2021)	Øystein Sagosen	

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øystein Sagosen Grefsenveien 28

Varadelegert

Monica Hansen Grefsenveien 28

Valgkomiteen

Aina Fjelstad Grefsenveien 28
Eirik Rikardsen Grefsenveien 28

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Grefsenveien 28 Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Grefsenveien 28 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Grefsenveien 28 med gårds- og bruksnummer: 76/ 3

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten er kjøpt.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Grefsenveien 28 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 577 435.

Dette er kr 24 435 høyere enn budsjettert som skyldes miljøtilskudd fra OBOS gir tilbake. Andre inntekter består i hovedsak av tilskuddet fra OBOS på kr 21 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 225 131.

Dette er kr 214 045 lavere enn budsjettert som skyldes lavere driftskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 985 683 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 825 399 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 214, ca 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenveien 28 Borettslag.

Lån

Lån Grefsenveien 28 Borettslag har to lån i OBOS boligkreditt, begge med en flytende rente på 2,4 % per 22.04.2022.

Lånene har månedlige terminer og vil være nedbetalt henholdsvis 30.09.36 og 30.11.53.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht brev til styret av 30.11.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grefsenveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grefsenveien 28 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Grefsenveien 28 Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 527 673	1 422 352	1 527 673	1 825 399
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	985 683	781 719	758 824	662 440
Tilbakeføring av avskrivning	14 15 588	0	0	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -24 256	-46 763	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -679 288	-629 636	-683 000	-672 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	297 726	105 320	75 824	5 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 825 399	1 527 674	1 603 497	1 830 839
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 911 803	1 731 582		
Kortsiktig gjeld	-86 404	-203 908		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 825 399	1 527 674		



GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 552 271	2 547 132	2 553 000	2 560 000
Andre inntekter	3	25 164	4 129	0	5 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 577 435	2 551 261	2 553 000	2 565 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 360	-11 300
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-15 588	0	0	-15 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-4 969	-4 800	-5 200
Forretningsførerhonorar		-104 110	-104 110	-104 110	-106 710
Konsulenthonorar	7	-12 338	-129 188	-45 000	-42 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-136 206	-248 209	-400 000	-350 000
Forsikringer		-151 930	-142 291	-150 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-271 039	-267 360	-270 306	-280 250
Energi/fyring		-264 495	-138 934	-180 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-9 737	-9 576	-10 000	-10 500
Andre driftskostnader	10	-154 434	-166 070	-175 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 225 131	-1 307 387	-1 439 176	-1 500 560
DRIFTSRESULTAT		1 352 304	1 243 874	1 113 824	1 064 440
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 963	5 497	5000	0
Finanskostnader	12	-369 584	-467 652	-360 000	-402 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-366 621	-462 155	-355 000	-402 000
ÅRSRESULTAT		985 683	781 719	758 824	662 440
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		985 683	781 719		



GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 867 400, KUNDENR. 6476

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 809 159	9 809 159
Tomt		631 945	631 945
Andre varige driftsmidler	14	55 431	46 763
SUM ANLEGGSMIDLER		10 496 535	10 487 867
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 080	164 077
Driftskonto OBOS-banken		315 156	463 900
Sparekonto OBOS-banken		1 586 567	1 103 604
SUM OMLØPSMIDLER		1 911 803	1 731 582
SUM EIENDELER		12 408 338	12 219 448
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	15	-12 646 619	-13 632 301
SUM EGENKAPITAL		-12 642 319	-13 628 001
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 419 253	22 098 541
Borettsinnskudd	17	3 325 000	3 325 000
Annen langsiktig gjeld	18	220 000	220 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 964 253	25 643 541
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 846	201 916
Påløpte renter		2 230	1 992
Annen kortsiktig gjeld	19	57 328	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 404	203 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 408 338	12 219 448



	11		Grefsenveien 28 Borettslag
Pantstillelse	20	31 589 940	31 589 940
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022
Styret i Grefsenveien 28 Borettslag

Øystein Sagosen/s/

Monica Hansen/s/

Nina Richartz/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 322 348
Garasje	108 000
Lokale	102 384
Ladestasjon elbil	12 000
Strøm elbil	8 039
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 552 771

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 552 271

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 164
OBOS gir tilbake	21 000
SUM ANDRE INNETEKTER	25 164

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 838
SUM KONSULENTHONORAR	-12 338

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 108
Drift/vedlikehold elektro	-10 844
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 084
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 410
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 672
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-136 206

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 285
Renovasjonsavgift	-72 754
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-271 039

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 496
Lyspærer og sikringer	-726
Vaktmestertjenester	-103 470
Renhold ved firmaer	-32 986
Andre fremmede tjenester	-103
Kontor- og datarekvisita	-1 595
Trykksaker	-1 626
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-150
Telefon, annet	-6 448
Porto	-894
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 434

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 963
SUM FINANSINNTEKTER	2 963

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-86 921
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-282 663
SUM FINANSKOSTNADER	-369 584

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	9 729 997
Ladestasjon	79 163
SUM BYGNINGER	9 809 159

Tomten er kjøpt.

Gnr.76/bnr.3

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	24 256	24 256
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	46 763	
Avskrevet i år	-15 588	
		31 175
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		55 431

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 588****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16**

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018 -5 670 456

Nedbetalt tidligere 428 847

Nedbetalt i år 293 004

-4 948 605

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018 -17 500 000

Nedbetalt tidligere 643 068

Nedbetalt i år 386 284

-16 470 648

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 419 253****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -3 325 000

SUM BORETTSINNSKUDD -3 325 000**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -220 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -220 000**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -57 328

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -57 328**NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 325 000

Pantelån 21 419 253

TOTALT 24 744 253

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 9 809 159

Tomt 631 945

TOTALT 10 441 104



INNKOMNE SAKER

A) Orienteringssak rundt andel 43

Andelseierne vil møte på generalforsamling og gi en orientering om status i saken etter en forhåndsavklaring med Plan- og Bygningsetaten. Signalene som er gitt fra kommunen gjør at andelseierne nå ønsker å gå videre med plan om seksjonering til et eierseksjonssameie der nåværende andel 43/lokalet vil utgjøre en næringsseksjon. Borettslaget vil da utgjøre samleseksjon boliger. Etablering av et eierseksjonssameie med vedtekter vil ev. bli gjennomført med bistand fra OBOS.

Arbeidet videre vil være i samarbeid med borettslagets styre og innhente nødvendige vedtak via borettslagets generalforsamling.

Videre orientering skjer på generalforsamling 8 juni. Det skal ikke fattes vedtak i saken på årsmøtet.

B) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling, 2/3 flertall

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Andel 43

Ensliges Landsforbunds salg av forsamlingslokalet (Andel 43) og vedtak om leiligheter I 2019 ble styret gjort oppmerksom på at Ensliges Landsforbund, som til 2020 har eid forsamlingslokalet i kjelleren skulle avvikles og at alle stiftelsens eiendeler skulle gå til arbeidet mot Alzheimer. I den sammenheng engasjerte styret advokat for å arbeide for borettslagets interesser, og lokalet ble på vårparten i 2020 solgt til en privatperson som ønsket å gjøre om forsamlingslokalet til leiligheter. Styret har hele veien støttet dette ettersom blokken er organisert som et borettslag med 42 andre leiligheter og ser fordelene ved at lokalene omgjøres til boligformål da dette sørger for kontinuerlig beboelse og sammenfallende interesser med resten av andelseierne. Ved både den ordinære og ekstraordinære generalforsamlingen i 2020 støttet det store flertallet av beboerne opp om løsningen som ble presentert. Søknaden om ombygging ble imidlertid avslått av plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Prosjektet stoppet da opp og daværende eier valgte å selge lokalet videre til to nye privatpersoner som også har ønske om å få på plass en god langsiktig løsning for lokalet.

Styret har hatt flere møter med de nye andelseierne og blitt presentert for planene som andelseierne har for lokalet. Andelseierne har hovedsakelig utforsket to muligheter for bruk av lokalet:

- Leiligheter (med eller uten en mindre næringsdel)

Tre eller fire leiligheter som vil bli skilt ut som egne andeler i borettslaget. Plantegningene som styret har blitt presentert innebærer noe omlokalisering av borettslagets bodareal i kjelleren for å kunne trekke leilighetene lenger bort fra trafikkstøyen i Grefsenveien.

- Næringslokale

Styret har også blitt presentert en løsning hvor lokalet omgjøres permanent til næringslokale.

Andelseierne har i løpet av våren hatt en forhåndskonferanse med plan og bygningsetaten i Oslo for å presentere sine planer og få foreløpige tilbakemeldinger fra kommunen. Andelseierne vil redegjøre for hvilke tilbakemeldinger de fikk fra kommunen og hvordan de ønsker å ta prosjektet videre.

Utredning av energibruk i blokken

Høsten 2021 og vinteren 2021/2022 har kraftsituasjonen i Norge vært anstrengt. Lite regn i løpet av sommer og høst 2021 har gitt lav fyllingsgrad i vannmagasinene til norske vannkraftprodusenter. Samtidig har gassprisen i Europa vært rekordhøy og resultatet har gitt svært høye strømpriser i sør-Norge. Selv om regjeringen har kommet med tiltak som reduserer kostnaden for energiledet på strømregningen, så ser styret at kostnaden for strømforbruket i 2021 var høyere sammenliknet med tidligere år. Styret har likevel besluttet å ikke øke felleskostnader for 2022 ettersom økonomien i borettslaget var robust nok til å tåle de økte utgiftene.

Styret besluttet våren 2022 å starte utredning om det kan gjøres effektive tiltak for å redusere strømforbruket i blokken. Utredningen har blitt utført av Energihuset, og styret vil søke Enova om Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier for utgiftene til dette arbeidet.



Heis

Noen av etasjeknappene i heisen hadde behov for utskiftning. Det var ikke mulig å oppdrive reserveknapper som passet det gamle tablået. Det ble derfor installert nytt heistablå (knapperekker) til heisen. Det ble også gjort utbedring av avvik som ble påpekt ved forrige heiskontroll.

Sykkelparkering

Styret har undersøkt muligheten for å etablere ny eller utvidet sykkelparkering. Styret har vurdert to muligheter:

- Utvidelse av eksisterende sykkelparkering inne i garasjeanlegget i bygget
- Opprette en ny innbygd sykkelparkering på fremsiden av blokken, som frittstående bygg.

Som følge av usikkerhet rundt endret bruk av møtelokalet i kjelleren har styret avventet opprettelse av ny sykkelparkering. Dette fordi styret har sett at det kan være aktuelt å vurdere utvidet sykkelparkering som en del av dagens møtelokale. Styret vil arbeide videre med å finne en god løsning for å utvide tilbudet for sykkelparkering i blokken og håper å komme med et konkret forslag i løpet av høsten.

Elektronisk informasjon til beboere og kommunikasjon i styret

1. april 2021 kom det nye lovregler i Lov om Borettslag og Lov om Eierseksjonssameier. En av endringene omhandler elektronisk kommunikasjon med eierne. Tidligere måtte det hentes inn et aktivt samtykke fra beboer for at styret skulle kunne kommunisere elektronisk med eier. Nå er det endret slik at styret kan kommunisere med eierne elektronisk, ved mindre en boligeier reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon. Vibbo.no er nå styrets kanal for informasjon til beboerne i blokken, med unntak av de som har reservert seg. Disse personene vil fremdeles motta viktig informasjon på papir.

Som et supplement til Vibbo har borettslaget også en facebook-gruppe som benyttes som uformell informasjonskanal mellom beboerne. Informasjonsskriv har også blitt hengt opp på tavlen i postrommet i 1 etasje. Kommunikasjon innad i styret foregår i en messenger-samtalegruppe. Dette sikrer effektiv kommunikasjon og rask utbedring av problemer der styret har kompetanse.

Styret

Styret ønsker å oppfordre beboere til å benytte vibbo.no som kanal for kontakt med styret. Se Grefsenveien 28 Borettslags hjemmeside på vibbo.no/grefsenveien28 for ytterligere informasjon. Som supplement har styret også e-post grefsenveien28@gmail.com. Styret kan også kontaktes uten bruk av digitale hjelpemidler, som for eksempel ved å legge lapp i postkassa til et styremedlem.

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. Under min profil kan andelseiere redigere egen kontaktinfo og samtykke til digital kommunikasjon. I tillegg er dette en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester for borettslaget er VBR Norge AS. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Per i dag har 6 av plassene tilgang på ladebokser. Det er bestilt ytterligere 3 bokser for installasjon før sommeren 2022.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606577. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering
2018 - 2019 Rehabilitering av fasade

Rehabilitering av fasade, utskiftning av vinduer og dører, betongrehabilitering av balkonger og svalganger, omtekking av hovedtak og nytt tak over svalgang og øverste balkong



6476 Grefsenveien 28 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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