



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948867400

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		3 321 781	2 934 895
Sum inntekter		3 321 781	2 934 895
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		156 877	47 053
Annen driftskostnad		1 405 848	1 449 451
Sum kostnader		1 688 235	1 587 784
Driftsresultat		1 633 546	1 347 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 681	36 913
Sum finansinntekter		51 681	36 913
Annen finanskostnad		1 155 902	1 018 653
Sum finanskostnader		1 155 902	1 018 653
Netto finans		-1 104 221	-981 740
Resultat før skattekostnad		529 325	365 370
Årsresultat		529 325	365 370
Totalresultat		529 325	365 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		529 325	365 370
Sum overføringer og disponeringer		529 325	365 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 361 942	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	31 468
Sum varige driftsmidler		10 361 945	10 472 572
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 032	64 634
Sum finansielle anleggsmidler		76 032	64 634
Sum anleggsmidler		10 437 976	10 537 205
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 140	2 870
Sum fordringer		3 140	2 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 494	1 809 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 494	1 809 453
Sum omløpsmidler		1 797 634	1 812 323
SUM EIENDELER		12 235 610	12 349 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		11 293 758	11 823 083
Sum opptjent egenkapital		-11 293 758	-11 823 083
Sum egenkapital		-11 289 458	-11 818 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 876 929	20 325 314
Øvrig langsiktig gjeld		3 616 990	3 608 040
Sum annen langsiktig gjeld		23 493 919	23 933 354
Sum langsiktig gjeld		23 493 919	23 933 354
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 083	139 498
Leverandørgjeld		25 067	40 005
Annen kortsiktig gjeld			55 454
Sum kortsiktig gjeld		31 150	234 957
Sum gjeld		23 525 069	24 168 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 235 610	12 349 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409794

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: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 321 781	2 934 895
Sum inntekter		3 321 781	2 934 895
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		156 877	47 053
Annen driftskostnad		1 405 848	1 449 451
Sum kostnader		1 688 235	1 587 784
Driftsresultat		1 633 546	1 347 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 681	36 913
Sum finansinntekter		51 681	36 913
Annen finanskostnad		1 155 902	1 018 653
Sum finanskostnader		1 155 902	1 018 653
Netto finans		-1 104 221	-981 740
Resultat før skattekostnad		529 325	365 370
Årsresultat		529 325	365 370
Totalresultat		529 325	365 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		529 325	365 370
Sum overføringer og disponeringer		529 325	365 370



Organisasjonsnr: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 361 942	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	31 468
Sum varige driftsmidler		10 361 945	10 472 572

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 032	64 634
Sum finansielle anleggsmidler		76 032	64 634

Sum anleggsmidler		10 437 976	10 537 205
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		3 140	2 870
Sum fordringer		3 140	2 870

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 494	1 809 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 794 494	1 809 453

Sum omløpsmidler		1 797 634	1 812 323
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		12 235 610	12 349 528
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	11 293 758	11 823 083
Sum opptjent egenkapital	-11 293 758	-11 823 083
Sum egenkapital	-11 289 458	-11 818 783
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 876 929	20 325 314
Øvrig langsiktig gjeld	3 616 990	3 608 040
Sum annen langsiktig gjeld	23 493 919	23 933 354
Sum langsiktig gjeld	23 493 919	23 933 354
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 083	139 498
Leverandørgjeld	25 067	40 005
Annen kortsiktig gjeld		55 454
Sum kortsiktig gjeld	31 150	234 957
Sum gjeld	23 525 069	24 168 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 235 610	12 349 528



Organisasjonsnr: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

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. 6476
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 19:30, Røverkollen café. Grefsenveien 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG



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

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. 6476 Grefsenveien 28 Borettslag Revisors beretning.pdf
3. 6476 Årsregnskap 2024 Grefsenveien 28 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har ikke blitt endret siden 2019, styret gjør derfor oppmerksom på at det vil foreslås et høyere honorar for neste års generalforsamling. Sett i lys av generell prisvekst, vil uendret styrehonorar i realiteten tilsa en nedgang. Regulert iht KPI ville styrehonoraret ligget på i underkant av kr 100 000.



Styret skal balansere borettslagets behov for å holde kostnader nede, samt sørge for at styrehonoraret legges på et nivå der det er mulig å rekruttere medlemmer til styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med ekstraordinært arbeid rundt andel 43 og prosess mot seksjonering er det lagt inn et tilleggshonorar til styret under andre honorarer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 30 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 30 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Som ny styreleder (2 år) innstilles:

Frank Reimertz, Grefsenveien 28, leilighet 56

Som nye styremedlemmer (1 eller 2 år) innstilles:

Christian Algreen Berger, Grefsenveien 28, leilighet 41 2 år

Nicky Strømme, Grefsenveien 28, leilighet 52 1 år

Frank Reimertz stiller til valg som styreleder og må erstattes som styremedlem.

Oda B. Skarstad har ønsket avløsning som styremedlem ett år før tiden, pga stor jobb- og medfølgende reisebelastning.

Som varamedlemmer (1 år) innstilles:

Julie Aune Ueland, Grefsenveien 28, leilighet 43



Christian Greger Valbø, Grefsenveien 28, leilighet 46

Som delegert til generalforsamlingen i OBOS innstilles:

Delegert: Frank Reimertz, Grefsenveien 28, leilighet 56

Vara: Christian Algreen Berger, Grefsenveien 28, leilighet 41

Ny valgkomite velges direkte på generalforsamling.

Valgkomiteen, Oslo, 28. februar

Monica Hansen og Christine Thorbjørnsen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Reimertz

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Nicky Strømme

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Christian Algreen Berger

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Greger Valbø
- Julie Aune Ueland

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frank Reimertz



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christian Algreen Berger

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling



Styrets arbeid 2024 – 2025

Styret har i året 2024-2025 gjennomført månedlige styremøter, i tillegg til kontinuerlig, fortløpende samarbeid og håndtering av saker via chat.

Større saker som har vært behandlet/gjennomført:

- Omregulering av kjellerlokalet (andel 43) til næringsdrift
- Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling 28. februar 2024, hvor det ble vedtatt at eiendommen seksjoneres i en samleseksjon og en næringsseksjon. Styret leverte i 2024 inn søknad om godkjenning om seksjonering til Oslo kommune. Styret avventer kommunens godkjenning av bruksendring og seksjonering av andel 43.

Etter en eventuell seksjonering av eiendommen må det opprettes et sameie i Brønnøysundregistrene, som altså vil bestå av en boligseksjon og en næringsseksjon. Og nye vedtekter for sameiet vil tre i kraft.

- Utskifting av heis

Heisen sluttet å virke 13. januar 2025. Det ble gjort omfattende forsøk på å få den i gang igjen, men det har vist seg å ikke være mulig. Status pr 07.03.2025 er at heisrådgiveren har hatt befaring på heisen med aktuelle leverandører. De vil innen 21. mars komme med et tilbud på riv av gammel heis og montering av ny. Deretter vil styret innstille en leverandør. Arbeidet vil tidligst starte i juni/juli. Beboere må forberede seg på at det vil bli satt opp skifte- og spisebrakke på eiendommen, at det vil bli mye parkering på eiendommen i arbeidsperioden og at noen av dere må bytte parkeringsplass i garasjen midlertidig mens arbeidet pågår. Vi vil holde borettslaget løpende orientert etter hvert som vi har mer informasjon å gi.

- Ny forsikringsavtale

Styret besluttet å endre borettslagets forsikringsavtale fra Tryg Forsikring til Gjensidige da vi mottok et tilbud som var en del lavere enn hva Tryg kunne tilby oss.

- Reforhandlet rente hos Obos-banken
Styret har reforhandlet renten vi har hos Obos-banken.

- Inngått ny avtale med Schindler om oppgradering av alarmsystemet i heisen

2G-nettet skal fases ut i 2025, og i den forbindelse ble det inngått en avtale med Schindler om å oppgradere alarmsystemet i heisen. Dette arbeidet ble gjennomført i desember 2024. Avtalen er fryst inntil ny heis er installert.

- 5-års kontroll av brannslukkingsapparat

Som et ledd i vår HMS-plan har vi avtalt kontroll av brannslukkingsapparatene hvert femte år. Denne kontrollen ble gjennomført i borettslaget 13. februar og 38 apparater ble erstattet med nye i henhold til lov om brannvern.

- Vurdere å skifte ut viftene på taket

Styret har bedt om tilbakemelding på utskifting av viftene på taket. Styret ble anbefalt av Haaland Klima å skifte ut viftene i år. Arbeidet med innhenting av tilbud vil starte når vi har fått informasjon av Haaland Klima om hva som må gjøres med viftene.

- Reparasjon av lekkasje på innglasset balkong



Det er avtalt med Sagstuen at de skal komme på ny befaring og se på lekkasjen mellom glasstak og balkong, for å kunne utføre reparasjon av glasstaket. Dette arbeidet kan først starte når vi vet at snøsesongen er over, da de må på taket for å utføre befaring og reparasjon.

Generell informasjon

Kontakt med styret på Vibbo

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-posten grefsenveien28@gmail.com

Styret kan også kontaktes uten bruk av digitale hjelpemidler, som for eksempel ved å legge lapp i postkassa til et styremedlem. Oversikt over styret henger på oppslags

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.

Vaktmester

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

Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser som leies ut etter ventelister, 11 av dem med ladebokser. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret. Månedlig nedbetalingsbeløp for ladebokser er 250 kr per måned som tillegg til strønkostnader. Mer informasjon om parkeringsplasser ligger på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE med polisenummer 93056129. 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 andelseierens 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 røykvarslere 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. Styret har besluttet at hver leilighet skal ha to røykvarslere og brannslukningsapparat. Styret sørger for årlig innkjøp av nye batteri til brannvarslerne og kontroll av brannslukningsapparat hvert 5. år. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kortvarig utleie (AirBnB og liknende) er tillatt inntil 30 døgn per år uten søknad til styret. Vi minner om at andelseier er ansvarlig for at ordensregler etterleves, eventuelle regelbrudd vil belaste eier og ikke leietaker.

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.



Til generalforsamlingen i Grefsenveien 28 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsenveien 28 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 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.

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap
1 av 25 04/16 Grefsenveien 28 Borettslag Revisors beretning.pdf



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. 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>.

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 577 366	1 643 684
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		529 325	365 370
Endring anleggsmidler tidl. år	13	79 162	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	156 877	47 053
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-125 413	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-448 385	-477 373
Innsk. øremerk. bankkto		-2 448	-1 369
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		189 118	-66 318
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 766 484	1 577 366
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 797 634	1 812 323
Kortsiktig gjeld		-31 150	-234 957
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 766 484	1 577 366



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 297 219	2 923 532	3 208 000	3 534 000
Andre inntekter	3	24 562	11 363	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 321 781	2 934 895	3 213 000	3 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-156 877	-47 053	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 125	-8 500	-9 000
Andre honorarer		-30 000	0	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-117 090	-111 195	-117 090	-123 000
Konsulenthonorar	7	-59 251	-33 200	-35 000	-35 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 600	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-76 013	-313 625	-300 000	-300 000
Forsikringer		-217 517	-181 546	-207 384	-249 000
Kommunale avgifter	9	-420 650	-382 196	-406 060	-466 000
Energi/fyring		-209 705	-238 795	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 164	-10 836	-12 000	-12 000
Andre driftskostnader	10	-170 933	-161 533	-176 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 688 235	-1 587 784	-1 641 914	-1 757 000
DRIFTSRESULTAT		1 633 546	1 347 111	1 571 086	1 782 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 681	36 913	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 155 902	-1 018 653	-1 183 000	-1 140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 104 221	-981 740	-1 153 000	-1 110 000
ÅRSRESULTAT		529 325	365 370	418 086	672 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		529 325	365 370		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 729 997	9 809 159
Tomt		631 945	631 945
Andre varige driftsmidler	14	3	31 468
Miljøbankkonto, øremerket		76 032	64 634
SUM ANLEGGSMIDLER		10 437 976	10 537 205
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 140	2 870
Driftskonto OBOS-banken		263 874	456 241
Sparekonto OBOS-banken		1 530 620	1 353 212
SUM OMLØPSMIDLER		1 797 634	1 812 323
SUM EIENDELER		12 235 610	12 349 528
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	15	-11 293 758	-11 823 083
SUM EGENKAPITAL		-11 289 458	-11 818 783
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 876 929	20 325 314
Borettsinnskudd	17	3 325 000	3 325 000
Annen langsiktig gjeld	18	220 000	220 000
Avsetning bomiljøtiltak		71 990	63 040
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 493 919	23 933 354
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 067	40 005
Påløpte renter		6 083	101 748
Påløpte avdrag		0	37 750
Annen kortsiktig gjeld		0	55 454
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 150	234 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 235 610	12 349 528



Pantstillelse	19	23 250 000	23 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Grefsenveien 28 Borettslag

Monica Grimstad/s/

Oda B. Fossem Skarstad/s/

Frank Reimertz/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 893 072
Garasjeleie	144 000
Kjellerlokale, andel 43	127 554
Bredbånd	96 180
Ladestasjon 11 mnd	20 250
Strøm el-bil	20 200
Ladestasjon 1 mnd	2 500
Eiendomsskatt	304
Avregn.strøm elbil	-3 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 300 169

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 100
Strøm elbil	-600
Ladestasjon elbil	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 297 219

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Enova tilskudd	20 893
Leie av ladeboks 3 mnd	750
Nettinnbetalinger	2 919
SUM ANDRE INNETEKTER	24 562

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

Arbeidsgiveravgift -15 510

SUM PERSONALKOSTNADER -15 510

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

Andre konsulentonorarer

SUM KONSULENTHONORAR

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS -33 122

Drift/vedlikehold elektro, tilbakeføring av kostnad tidl år 37 856

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -7 110

Drift/vedlikehold heisanlegg -24 857

Drift/vedlikehold brannsikring -2 355

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -11 573

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -34 853

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -76 013

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt

Vann- og avløpsavgift

Renovasjonsavgift

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

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

Lokalleie	-5 700
Container	-7 858
Lyspærer og sikringer	-3 119
Vaktmestertjenester	-118 301
Renhold ved firmaer	-31 569
Andre fremmede tjenester	-950
Trykksaker	-72
Andre kontorkostnader	-927
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 933

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 856
SUM FINANSINNTEKTER	51 681

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-248 255
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-907 612
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-1 155 902

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	9 729 997
SUM BYGNINGER	9 729 997

Tomten er kjøpt.

Gnr.76/bnr.3 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil		
Tilgang 2024	125 413	
Avskrevet i år	-125 412	
		1
Ladestasjon for el-bil nr 2		
Tilgang 2021	24 256	
Tilgang 2022	70 144	
Avskrevet tidligere	-62 933	
		1
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2020	46 763	
Avskrevet tidligere	-46 762	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -156 877

Ladebokser tilgang 2024 var tidligere bokført på bygninger. Alle ble samlet i varige driftsmidler i 2024 og skrevet helt ned

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 enkeltleiligheter 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**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2018	-5 670 456	
Nedbetalt tidligere	1 244 758	
Nedbetalt i år	242 538	
		-4 183 160
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-17 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 600 384	
Nedbetalt i år	205 847	
		-15 693 769
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-19 876 929



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

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 325 000

Pantelån 19 876 929

TOTALT 23 201 929

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 9 729 997

Tomt 631 945

TOTALT 10 361 942



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 6476 Selskapsnavn: GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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