



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 934 895	2 575 861
Sum inntekter		2 934 895	2 575 861
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 053	47 054
Annen driftskostnad		1 449 451	1 400 524
Sum kostnader		1 587 784	1 538 858
Driftsresultat		1 347 111	1 037 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 913	13 681
Sum finansinntekter		36 913	13 681
Annen finanskostnad		1 018 653	592 518
Sum finanskostnader		1 018 653	592 518
Netto finans		-981 740	-578 837
Resultat før skattekostnad		365 370	458 166
Årsresultat		365 370	458 166
Totalresultat		365 370	458 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		365 370	458 166
Sum overføringer og disponeringer		365 370	458 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 441 104	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 468	78 521
Sum varige driftsmidler		10 472 572	10 519 625
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 634	45 253
Sum finansielle anleggsmidler		64 634	45 253
Sum anleggsmidler		10 537 205	10 564 877
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 870	71 268
Sum fordringer		2 870	71 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 453	1 707 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 453	1 707 157
Sum omløpsmidler		1 812 323	1 778 426
SUM EIENDELER		12 349 528	12 343 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		11 823 083	12 188 453
Sum opptjent egenkapital		-11 823 083	-12 188 453
Sum egenkapital		-11 818 783	-12 184 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 325 314	20 802 687
Øvrig langsiktig gjeld		3 608 040	3 590 028
Sum annen langsiktig gjeld		23 933 354	24 392 715
Sum langsiktig gjeld		23 933 354	24 392 715
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 498	4 692
Leverandørgjeld		40 005	130 050
Annen kortsiktig gjeld		55 454	
Sum kortsiktig gjeld		234 957	134 742
Sum gjeld		24 168 311	24 527 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 349 528	12 343 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516729

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 934 895	2 575 861
Sum inntekter		2 934 895	2 575 861
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 053	47 054
Annen driftskostnad		1 449 451	1 400 524
Sum kostnader		1 587 784	1 538 858
Driftsresultat		1 347 111	1 037 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 913	13 681
Sum finansinntekter		36 913	13 681
Annen finanskostnad		1 018 653	592 518
Sum finanskostnader		1 018 653	592 518
Netto finans		-981 740	-578 837
Resultat før skattekostnad		365 370	458 166
Årsresultat		365 370	458 166
Totalresultat		365 370	458 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		365 370	458 166
Sum overføringer og disponeringer		365 370	458 166



Organisasjonsnr: 948 867 400
GREFSENVEIEN 28 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10 441 104	10 441 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	31 468	78 521
Sum varige driftsmidler	10 472 572	10 519 625
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	64 634	45 253
Sum finansielle anleggsmidler	64 634	45 253
Sum anleggsmidler	10 537 205	10 564 877
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	2 870	71 268
Sum fordringer	2 870	71 268
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 809 453	1 707 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 809 453	1 707 157
Sum omløpsmidler	1 812 323	1 778 426
SUM EIENDELER	12 349 528	12 343 303

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	11 823 083	12 188 453
Sum opptjent egenkapital	-11 823 083	-12 188 453
Sum egenkapital	-11 818 783	-12 184 153
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 325 314	20 802 687
Øvrig langsiktig gjeld	3 608 040	3 590 028
Sum annen langsiktig gjeld	23 933 354	24 392 715
Sum langsiktig gjeld	23 933 354	24 392 715
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 498	4 692
Leverandørgjeld	40 005	130 050
Annen kortsiktig gjeld	55 454	
Sum kortsiktig gjeld	234 957	134 742
Sum gjeld	24 168 311	24 527 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 349 528	12 343 303



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

10. juni 2024 kl. 18:00, Røverkaffe, 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 valgkomite

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby 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 foreslått. Protokollvitne foreslås på generalforsamling.



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 resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2023 Grefsenveien 28 borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår et tilleggshonorar på kr 30 000 for merarbeid styret har hatt i forbindelse med seksjonering.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 30 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styremedlemmer 2 år:

Frank Reimertz Grefsenveien 28

Oda Benedikte Fossem Skarstad Grefsenveien 28

Styreleder Monica Grimstad står ikke på valg.

Varamedlemmer 1 år:

Julie Aune Ueland Grefsenveien 28

Christian Greger Valbø Grefsenveien 28

I valgkomiteen for Grefsenveien 28 borettslag

Øystein Dale Svendsen og Thor-Einar Henriksen

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Reimertz
- Oda Benedikte Fossem Skarstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 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:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Monica Grimstad	Grefsenveien 28
Styremedlem	Erlend Balstad	Grefsenveien 28
Styremedlem	Monica Hansen	Grefsenveien 28
Varamedlem	Bjørn Iver Elseth	Grefsenveien 28
Varamedlem	Julie Aune Ueland	Hauges Vei 34

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Monica Grimstad	Grefsenveien 28
Varadelegert	Monica Hansen	Grefsenveien 28

Valgkomiteen

Thor-Einar Karbøl Henriksen	Grefsenveien 28
Øystein Dale Svendsen	Grefsenveien 28

Kontaktinformasjon

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. I tillegg er dette en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Gårds- og bruksnummer: 76 / 3 Første innflytting skjedde i 1980.

Tomten er kjøpt og er på 1 770,8 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i året 2023-24 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**

Under hele 2023 og fram til ekstraordinær generalforsamling har styret jobbet med å få til en avtale med eierne av andel 43 om seksjonering av eiendommen. Denne avtalen er utarbeidet i samråd med advokat fra Obos som har rådført styret underveis i saken.

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling 28. februar 2024. Det ble her vedtatt at eiendommen seksjoneres i en samleseksjon og en næringsseksjon. I tillegg ble det gitt styret fullmakt til å utarbeide vedtekter for sameiet som etableres på eiendommen av eierne av andel 43. Styret har også fullmakt til å vedta vedtektene på vegne av borettslaget i konstituerende sameiermøte i sameiet. Generalforsamlingens vedtak ble fattet under forutsetning om at Oslo kommune godkjenner søknad om bruksendring fra bolig til næring og søknad om seksjonering av eiendommen. Hvis de nødvendige offentligrettslige tillatelsene ikke gis, vil generalforsamlingens vedtak bortfalle.

Fra styrets side har det sentrale vært å sikre at seksjoneringen og etableringen av et eierseksjonssameie ikke vil føre til ulemper for borettslaget. Det er i særlig spørsmålet om type næringsvirksomhet som kan utføres i lokalet, samt kostnader knyttet til drift av sameiet styret har vært opptatt av. Det er derfor nedfelt i vedtektene at det skal etterstrebes å leie ut til bedriftstyper som påfører boligseksjonen minimal belastning i form av støy, lukt, transport og trafikk ut og inn av næringsseksjonen, samt behov for omfattende profilering på fasade. Alle leietakere må uansett godkjennes av eierseksjonssameiets styre. Søknad om seksjonering av eiendommen er sendt til Oslo kommune og vi venter på svar.

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.

Sakens bakgrunn:

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. Søknaden om ombygging ble imidlertid avslått av plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Prosjektet stoppet da opp og daværende eier i 2021 valgte å selge lokalet videre til to nye privatpersoner som også har ønske om å få på plass en god langsiktig løsning for lokalet.

Det var opprinnelig borettslagets ønske og andelseiernes plan å bygge om arealene til boliger, men når Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune ikke gav tillatelse til



slik bruk av arealene ble andelseierne derfor henvist til å drive næringsvirksomhet fra arealene.

Bakgrunnen for at andelseierne ønsket en seksjonering av eiendommen, var at et borettslag er lite egnet til å inneholde næringsarealer. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig, og dette brukereieprinsippet er vanskelig forenlig med det å ha næringsarealer i borettslaget.

Ved å seksjonere eiendommen oppnådde vi at de ulike arealenes formål stemmer bedre overens.

- **Installering av fiber**

Det ble vedtatt på forrige generalforsamling at vi skulle inngå avtale med Obos OpenNet om installasjon av fiber. Avtalen ble signert i mai 2023. Alle andelseierne ville da få 500/500 Mbps hastighet for fiber til 229 kroner i måneden. Avtalen ble inngått av Borettslaget for alle andelene i blokken. Siden Borettslagets avtale med Telia gikk ut 31. desember 2023, ble de avtalt med Obos OpenNet om å installere fiber i desember, slik at alle beboerne hadde tilgang til internett 1. januar 2024. I midten av desember 2023 ble det installert fiber i alle leiligheten i Borettslaget. I tillegg ble det installert et kontaktpunkt i garasjen for elbil-ladning.

- **Byttet varmtvannsberedere**

Varmtvannsberederne i blokken ble skiftet ut i april 2023 etter en lekkasje som ikke var lønnsomt å reparere, sett i forhold til beredernes alder og tilstand. I tillegg ville nye varmtvannstanker kunne bidra til noe energisparing. I etterkant er det blitt oppdaget at de nye varmtvannstankene er ikke blitt installert i henhold til gjeldende standard. Det har medført at enkelte leiligheter fremdeles har opplevd problemer med varmtvannstilførselen. Utbedringer som er blitt tatt opp med VVS-firmaet som leverte og installerte beredere er ikke blitt utført og de er heller ikke enig. For å få rettet opp i feilen ble til slutt et annet rørleggerfirma leid inn for å forbedre sirkulasjonen av varmtvannet. Arbeidet sluttførtes april 2024.

- **Oppgradering av ladesystemet i garasjen**

Ladesystemet i garasjen var i en periode veldig ustabil, og falt til stadighet ut av nett. Vi håpet at ved installering av fiber så skulle problemet løse seg, men det gjorde det ikke. Det ble derfor besluttet å bytte systemets kommunikasjonsmodul, noe som ser ut til å ha løst problemet, og systemet har vært stabilt og uten nettverksbrudd siden.

- **Avslutning av vannlekkasje-saken**

Styret har i store deler av året vært i tett dialog med Tryg forsikring for å få en avslutning på skadesaken som følge av vannlekkasjen sommeren 2022. Saken har vært preget av svært sendreiktig saksbehandling og mangelfull dokumentasjon, i tillegg til bytte av både eierskap hos utførende selskap og datasystem hos forsikringsselskapet. Saken ble formelt lukket og avsluttet høsten 2023.

- **Framtidige saker**

- **Potensiell ytterligere forbedring av varmtvannsberederne**

For å forbedre varmtvannsberederne ytterligere så kan borettslaget installere en ny stoppekran. Det vil redusere faren for vannlekkasje om trykket i Kommunens VA nett blir for høyt. En slik utbedring vil koste 29 200 kroner + mva. Vi har også fått forslag om å installere en vannmåler. Borettslaget betaler i dag for stipulert vannforbruk. Ved å installere en vannmåler kan Borettslaget spare kommunale avgifter. Dette koster 34 500 kroner + mva. Kostnadene vurderes i forhold til borettslagets øvrige vedlikeholdsutgifter før vedtak fattes.

- **Installasjon av elektrisk døråpner**

Styret har startet prosessen med innkjøp og installasjon av elektrisk døråpner for hovedinngangen og inngangen til garasjen. En slik dør vil gjøre det lettere for de beboerne som opplever at disse dørene er vanskelige å åpne og det vil være lettere for bevegelseshemmede å komme inn og ut av blokken. Dette er også av sikkerhetsmessige årsaker som ved en eventuell brann og muligheten for å komme seg raskt ut av bygget. Det er mulig å søke om noe støtte til denne type installasjoner, og styret har søkt informasjon og rådgivning om dette.

- **Sykkelskur**

Det ble på generalforsamling i 2022 besluttet å bygge et ekstra sykkelkur på Borettslagets fellesareal. Dette prosjektet er foreløpig lagt på is da det er en stor kostnad for Borettslaget og vi har et annet stort prosjekt som vi mener er viktigere for Borettslaget å gjennomføre, men vil bli fortløpende evaluert.

- **Heis**

Heisen i bygget er 40 år gammel og begynner å få behov for en større rehabilitering eller utskiftning. Styret anser at dette er det neste store vedlikeholdsprosjektet for borettslaget. Vi hadde en befaring på heisen i 2022. Det ble ansett at heismotoren er i relativt god stand – men at det er samtidig en kjensgjerning at den er gammel og muligens begynner å nærme seg forventet levetid, og det er ingen garantier for at den ikke ryker i morgen. Det vil være gunstig å ha vært i forkant og kunne planlegge rehabiliteringen, fremfor å måtte gjennomføre tiltak akutt dersom heisen skulle ryke, og styret vil derfor igangsette prosessen med informasjonsinnhenting med tanke på prosjektering.

For å gi en indikasjon på prosjektets størrelsesorden, så fikk styret i 2022 estimater på tre ulike nivåer av rehabilitering, som strekker seg alt fra 200 000 kr for bytte av kun dørmaskin til 1,5 millioner for komplett ny heis. Det må vurderes hvilket nivå av rehabilitering som gir best kost/nytteeffekt.

Pga. tiden som har gått, med tilhørende ytterligere slitasje på heisen samt den generelle prisøkningen vil styret innhente nye tilbud for å kunne vurdere hva som må gjøres og når dette skal igangsettes.

En utskiftning av heisen er et stort og omfattende arbeid, som vil gjøre bygget uten heisløsning i en lengre periode. Styret ønsker å planlegge prosjektet godt for å kunne gjennomføres med minimal ulempe for beboerne. Samtidig vil det ikke være mulig å gjennomføre et slikt prosjekt uten noen form for belastning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har vedtatt for 2024 en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grefsenveien 28 Borettslag.

Lån

Grefsenveien 28 Borettslag har to lån i OBOS Boligkreditt. Lånene har per 29.04. 24 flytende rente på 5,79%, månedlige terminforfall og løper til henholdsvis 30.09.36 og 30.11.53.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3 % iht brev til styret av 29.04.24. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024. Borettslaget har også økt leie for garasjeplass, da dette ikke var prisjustert siden 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget vil inngå i Sameiet Grefsenveien 28. Når sameiet er formelt registrert og har opprettet egen forretningsførsel, vil sameiets regnskap fremvises i borettslagets innkalling kommende år.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
13 av 29 Årsrapport 2023 Grefsenveien 28 borettslag.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, 30. mai 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 643 684	1 825 399	1 643 684	1 577 366
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	365 370	458 166	61 570	418 086
Tilbakeføring av avskrivning	14 47 053	47 054	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-70 144	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -477 373	-616 566	-523 000	-451 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 369	-225	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-66 318	-181 715	-461 430	-32 914
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 577 366	1 643 684	1 182 254	1 544 452

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 812 323	1 778 426
Kortsiktig gjeld	-234 957	-134 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 577 366	1 643 684



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 923 532	2 571 354	2 884 000	3 208 000
Andre inntekter	3	11 363	4 507	60 000	5 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 934 895	2 575 861	2 944 000	3 213 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-47 053	-47 054	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 625	-7 700	-8 500
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Konsulenthonorar	7	-33 200	-61 834	-40 000	-35 000
Kontingenter		-8 400	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-313 625	-319 322	-600 000	-300 000
Forsikringer		-181 546	-163 144	-181 550	-207 384
Kommunale avgifter	9	-382 196	-285 054	-342 800	-406 060
Energi/fyring		-238 795	-275 239	-260 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 836	-10 080	-10 500	-12 000
Andre driftskostnader	10	-161 533	-162 912	-180 000	-176 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 587 784	-1 538 858	-1 833 430	-1 641 914
DRIFTSRESULTAT		1 347 111	1 037 003	1 110 570	1 571 086
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 913	13 681	0	30 000
Finanskostnader	12	-1 018 653	-592 518	-1 049 000	-1 183 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-981 740	-578 837	-1 049 000	-1 153 000
ÅRSRESULTAT		365 370	458 166	61 570	418 086
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		365 370	458 166		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 809 159	9 809 159
Tomt		631 945	631 945
Andre varige driftsmidler	14	31 468	78 521
Miljøbankkonto, øremerket		64 634	45 253
SUM ANLEGGSMIDLER		10 537 205	10 564 877
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 870	13 519
Andre kortsiktige fordringer		0	57 750
Driftskonto OBOS-banken		456 241	507 524
Sparekonto OBOS-banken		1 353 212	1 199 633
SUM OMLØPSMIDLER		1 812 323	1 778 426
SUM EIENDELER		12 349 528	12 343 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	15	-11 823 083	-12 188 453
SUM EGENKAPITAL		-11 818 783	-12 184 153
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 325 314	20 802 687
Borettsinnskudd	17	3 325 000	3 325 000
Annen langsiktig gjeld	18	220 000	220 000
Avsetning bomiljøtiltak		63 040	45 028
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 933 354	24 392 715
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 005	130 050
Påløpte renter		101 748	4 692
Påløpte avdrag		37 750	0
Annen kortsiktig gjeld	19	55 454	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 957	134 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 349 528	12 343 303



12

Grefsenveien 28 Borettslag

Pantstillelse
Garantiansvar

23 250 000	23 250 000
0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Grefsenveien 28 Borettslag

Monica Grimstad/s/

Monica Hansen/s/

Erlend Balstad/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 612 568
Kjellerlokale, andel 43	115 184
Garasjeleie	107 500
Eiendomsskatt	38 720
Diverse	29 000
Strøm motorvarmere	23 200
Avregn. strøm elbil	-2 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 923 532

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	11 363
SUM ANDRE INNETEKTER	11 363

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 2022/2023, 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	-19 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 794
SUM KONSULENTHONORAR	-33 200

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 703
Drift/vedlikehold VVS	-231 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 217
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 154
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 135
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 015
Kostnader dugnader	-1 430
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-313 625

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 808
Vann- og avløpsavgift	-260 354
Renovasjonsavgift	-83 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-382 196

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-7 100
Driftsmateriell	-2 689
Lyspærer og sikringer	-1 338
Vaktmestertjenester	-106 985
Renhold ved firmaer	-32 575
Andre fremmede tjenester	-718
Trykksaker	-70
Andre kontorkostnader	-1 122
Telefon, annet	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 533

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 948
SUM FINANSINNTEKTER	36 913

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-225 621
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-793 023
Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-1 018 653

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**

Ladestasjoner for el bil		
Tilgang 2021	24 256	
Tilgang 2022	70 144	
Avskrevet tidligere	-31 467	
Avskrevet i år	-31 467	
		31 467
Ladestasjoner for el bil		
Tilgang 2020	46 763	
Avskrevet tidligere	-31 175	
Avskrevet i år	-15 587	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		31 468

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-47 053****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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018

-5 670 456

Nedbetalt tidligere

1 000 135

Nedbetalt i år

244 623

-4 425 698

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018

-17 500 000

Nedbetalt tidligere

1 367 634

Nedbetalt i år

232 750

-15 899 616

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-20 325 314****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**

Skadeutlegg

-55 454

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-55 454**



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Rehabilitering av fasade

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

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.