



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 963  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 962 526	4 583 812
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 962 526</b>	<b>4 583 812</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	239 610
Annen driftskostnad		6 877 897	2 781 605
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 128 917</b>	<b>3 021 215</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 833 609</b>	<b>1 562 597</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 264	2 729
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 264</b>	<b>2 729</b>
Annen finanskostnad		492 476	531 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>492 476</b>	<b>531 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-445 212</b>	<b>-528 566</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 388 397</b>	<b>1 034 031</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 388 397</b>	<b>1 034 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 388 397</b>	<b>1 034 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 388 397</b>	<b>1 034 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 388 397	1 034 031
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 388 397</b>	<b>1 034 031</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 688 685	
Sum finansielle anleggsmidler		2 688 685	0
Sum anleggsmidler		2 688 685	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		17 714	18 793
Sum fordringer		17 749	18 793
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 507 998	910 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 507 998	910 892
Sum omløpsmidler		1 525 747	929 685
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 214 432</b>	<b>929 685</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 363 875	14 752 272
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 363 875</b>	<b>-14 752 272</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 363 875</b>	<b>-14 752 272</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 268 543	15 283 270
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 268 543</b>	<b>15 283 270</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 268 543</b>	<b>15 283 270</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		207 504	208 199
Leverandørgjeld		42 321	128 047
Annen kortsiktig gjeld		59 938	62 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 763</b>	<b>398 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 578 306</b>	<b>15 681 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 214 432</b>	<b>929 685</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 02.03.21, kl 0900
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 10.03.21 kl 0900

### Hvordan deltar du?

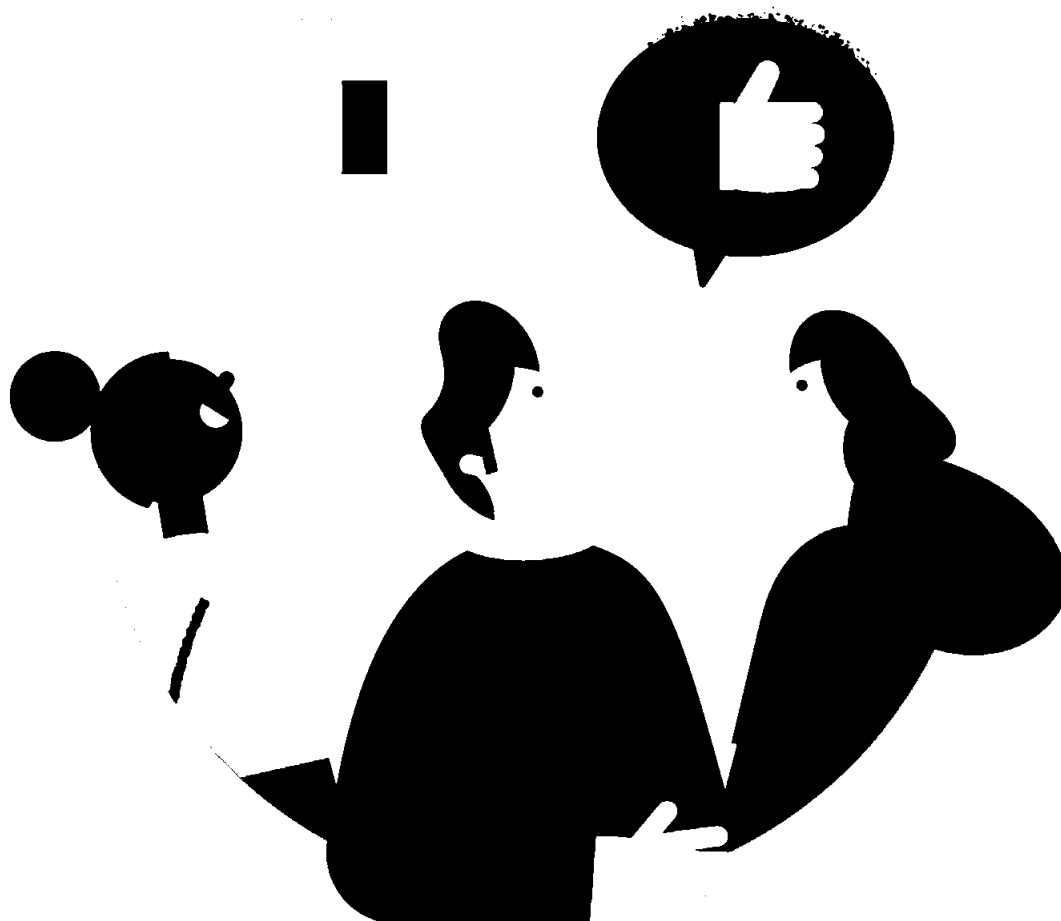
#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Årsmøte 2021

Sameiet Grenseveien 8-26

Digitalt årsmøte avholdes 2. mars - 10. mars 2021





## Heldigital ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Grenseveien 8-26 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 2. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7254/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Ny sykkel- og barnevognparkering
6. Forslag om endring i vedtekter og husordensregler vedrørende bruk av balkong
7. Forslag om endring av vedtekt §7, vedrørende lading av El. bil og bruk av HC plasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Grenseveien 8-26**

Espen Karlsen

Rickard Axelsson

Stig Rune Grønnestad

Nadin Elizabeth Martinuzzi



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

Digitale og ikke digitale møtedeltakere er stemmeberettiget.

### **Forslag til vedtak**

Den måten årsmøtet er innkalt på godkjennes.

Digitale og ikke digitale møtedeltakere er stemmeberettiget.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styre foreslår at Espen Karlsen og Richard Axelsson signerer protokollen.

**Forslag til vedtak**

Espen Karlsen og Richard Axelsson er valgt til å signere protokollen.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 220 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap og styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 7254 - Årsrapport til styrerommet.no ferdig.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Karlsen	Grenseveien 18
Styremedlem	Rickard Axelsson	Grenseveien 22
Styremedlem	Stig Rune Grønnestad	Grenseveien 22
Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi	Grenseveien 26
Varamedlem	Nora Guthe	Grenseveien 18

### Valgkomiteen

Md Mahdi Hasan Johan Castbergs Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Grenseveien 8-26

Sameiet består av 90 seksjoner.

Sameiet Grenseveien 8-26 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277963, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Grenseveien 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26

Gårds- og bruksnummer:

226 21

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Grenseveien 8-26 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2020

Etter sist ordinære årsmøte har det vært gjennomført 8 styremøter, 1 reklamasjonsmøte med utbygger av loftetasje, 6 oppfølgingsmøter med utbygger av nye balkonger.

Styret har i perioden hatt fokus på oppfølging av avtaler for å redusere sameiets faste utgifter, samt å følge opp reklamasjoner og skadeforebyggende tiltak i sameiet. Styret har gått fra å låne penger til vedlikeholdsprosjekter til og spare før vedlikeholdene blir gjennomført. Sameiet har derfor i 2020 spart opp midler til fremtidig vedlikehold og vil fortsette å spare i 2021. Det er planlagt utskifting av bakdører, bygging av sykkel og barnevognparkering, nye felles sikringsskap nederst i oppganger og el-bil ladere. Dette vil bli betalt av oppsparte midler. I likhet med resten av samfunnet har styret også hatt sine utfordringer knyttet til korona i 2020. I prosjekter og vedlikeholdsarbeid har sameiets leverandører hatt store kapasitetsproblemer på grunn av manglende arbeidere noe som har medført mye ekstra oppfølging for styret.

### Kontaktinformasjon

Styret har kontrollert og oppdatert kontaktinformasjonen som er registrert på hver seksjon i sameiets register. Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon.

### Balkonger

Sameiet har i 2020 bygget balkonger til eldre seksjoner i sameiet. Prosjektet er nå gjennomført og reklamasjoner er fulgt opp og vil bli fulgt opp fortløpende fremover av styret. Det ble søkt om balkonger til leiligheter i 1.etg for Grenseveien 12-26 og for H0x01 i Grenseveien 12 og H0x02 i Grenseveien 22. Denne søknaden ble avvist av Plan og bygningssetaten. Styret må derfor stryke disse leilighetene fra balkongutbyggingen og sende inn ny søknad som ble godkjent.

### Felles grillplatting

Sameiet har i 2020 bygget felles grillplatting over bomberommet ved Grenseveien 24. Grill og sitteplasser er tilgjengelig for alle sameiets beboere.

### Varmekabler i takrenner

Sameiet har hatt et problem med farlige istapper på takrenner som oppstår på vinteren. Høst 2020 er det blitt installert varmekabler i takrenner mot Grenseveien og de eksisterende varmekablene i takrenner ut mot bakgården er blitt skiftet ut med nye. Varmekabler mot bakgården er skiftet av utbygger av toppleiligheter etter reklamasjon. Varmekabler takrenner mot Grenseveien er kostnad betalt 50% av utbygger av toppleilighetene og 50% av sameiet.

### Carl Berner Torg

Styret har fortløpende kontakt med utbygger og publisert i ut informasjon til beboere angående utbygging av leilighet som nå er gjennomført og oppussing av fabrikkshallen. Bygget skal bestå av næring med blant annet spisesteder og planene er blitt publisert på våre hjemmesider. Sameiet har mottatt nabovarsel på oppussing av bygget og styret har sendt tilbakemelding til utbygger. Det er meldt bekymring rundt at det skal etableres flere barer i bygget. Bygget må lydisoleres godt så sameiet ikke blir plaget av støy fra næring i bygget.



## **Reklamasjoner utbygger loftsleiligheter**

Styret har i 2020 hatt et møte med utbygger og fulgt opp resterende innmeldte mangler. Reklamasjonsperioden har nå utløpt. Status er at det gjenstår to reklamasjonssaker for seksjonseiere og en reklamasjonssak for sameiet.

## **Utleie**

Styret har også i år hatt spesielt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. 31 av sameiets 90 seksjoner er 01.02.21 registrert utleid, for en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon. Utleie av seksjoner medfører mer slitasje på sameiets fellesarealer og økt arbeid på styret med oppfølging.

## **Lån**

Styret har fortløpende igjennom perioden reforhandlet sameiets lånevilkår når Obos banken har satt opp sameiets rente. Dagens rente er per 01.02.21 er 2,7%.

## **Søppel i fellesareal**

Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper mye kostnader for sameiet. Styret har også i år hatt ekstra fokus på å spore opp beboere som setter fra seg søppel og gjenstander i fellesarealer. Dessverre så er det gjennomgående utleieseksjonene søplet og gjenstandene blir sporet tilbake til. Styret vil fortsette også i 2020 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

## **Hjemmeside**

Styret har stort fokus på å holde sameiets nye hjemmesider oppdatert.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 962 526.

Dette er kr 4 319 976 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende: 4 451 000 har kommet inn som lån og innbetalinger fra eiere i forbindelse med balkongprosjektet. Gjenspeiles i kostnadene.

Kabel-TV er budsjettet 100 000 for høyt, men avtalen med Telenor ble terminert i aug. 2020, som samsvarer med avviket.

Det er gjort enkelte andre justeringer av inntektene, som fører til mindre avvik mot budsjett.

Andre inntekter utenom balkongprosjektet består av i hovedsak av viderefaktureringer blant annet for reklame på fasade og vinduer mm.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 128 917.

Dette er kr 4 326 019 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

4 537 000 er direkte knyttet til balkongprosjektet. Gjenspeiles i inntektene.

Energi/fyring har et avvik på 56 500 lavere enn budsjett. Billige strømpriser ilt året gjør at det har blitt lavere kostnader her.

Tv-anlegg/bredbånd er 141 000 lavere enn budsjett, dette skyldes at selskapet har sagt opp sin avtale i august.

Andre driftskostnader er 86 000 lavere enn budsjett, dette skyldes bla renhold er 60 000 lavere enn budsjett i tillegg til noen mindre avvik.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 388 397 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 215 914.

Vurdert opp mot et normalt driftsbudsjett anses arbeidskapitalen som tilstrekkelig.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 654 700 til ordinært vedlikehold og luftavfukter i Grenseveien 22, ny sykkelparkering og oppgradering brannalarm.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 budsjettet omtrent med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forfaller kvartalsvis, denne kan justeres ila året. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grenseveien 8-26.

### Lån

Sameiet Grenseveien 8-26 har 3 lån i Obosbanken. Det ene lånet stiler seg til balkongprosjektet, et er baderomslån, det siste gjelder øvrig vedlikehold. Alle 3 lån har flytende rente, det betales avdrag og renter på alle lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grenseveien 8-26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FX516-4WWSF-SEWXJ-UVCEZ-EZZLV-26Y00



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-17 15:46:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: FX516-4WV5F-SEWXJ-UVCE2-EZLV-26Y00

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26**  
**ORG.NR. 971 277 963, KUNDENR. 7254**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 192 047	4 291 797	4 442 000	4 359 000
Andre inntekter	3	4 770 479	292 015	200 550	209 400
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 962 526</b>	<b>4 583 812</b>	<b>4 642 550</b>	<b>4 568 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-29 610	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-210 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-9 655	-8 608	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-125 318	-121 785	-125 378	-129 500
Konsulenthonorar	7	-25 324	-18 015	-40 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-4 967 363	-656 269	-330 500	-654 700
Forsikringer		-118 268	-104 896	-130 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-643 933	-596 716	-642 000	-652 000
Parkeringsplasser		0	-7 638	0	0
Energi/fyring		-303 464	-356 507	-360 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 666	-431 721	-417 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-408 906	-479 451	-495 000	-424 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 128 917</b>	<b>-3 021 215</b>	<b>-2 802 898</b>	<b>-2 706 720</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 833 609</b>	<b>1 562 597</b>	<b>1 839 652</b>	<b>1 861 680</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 264	2 729	3 500	2 000
Finanskostnader	12	-492 476	-531 295	-745 000	-682 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-445 212</b>	<b>-528 566</b>	<b>-741 500</b>	<b>-680 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 388 397</b>	<b>1 034 031</b>	<b>1 098 152</b>	<b>1 181 680</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 388 397	1 034 031		



**SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26**  
**ORG.NR. 971 277 963, KUNDENR. 7254**

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	13	2 688 685	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 688 685</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser (+)/forskudd (-) felleskostnader		360	9 374
Kundefordringer		35	0
Forskuddsførte kostnader		10 465	8 166
Andre kortsiktige fordringer	14	6 889	1 253
Driftskonto OBOS-banken		653 481	758 841
Sparekonto OBOS-banken		854 517	151 916
Innestående i andre banker		0	136
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 525 747</b>	<b>929 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 214 432</b>	<b>929 685</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-13 363 875	-14 752 272
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 363 875</b>	<b>-14 752 272</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 268 543	15 283 270
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 268 543</b>	<b>15 283 270</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 938	62 441
Leverandørgjeld		42 321	128 047
Påløpte renter		68 802	95 162
Påløpte avdrag		138 702	113 037
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>309 763</b>	<b>398 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 214 432</b>	<b>929 685</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



10

Sameiet Grenseveien 8-26

Oslo, 10.02.2021  
Styret i Sameiet Grenseveien 8-26

Espen Karlsen/s Rickard Axelsson/s Stig Rune Grønnestad/s Nadin Elizabeth Martinuzzi/s

**NOTE: 1****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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 729 270
Baderomslån	559 943
Lån/renter øvrige lån	494 773
Kabel-TV	206 640
Internett	113 523
Seksjonert lokale	74 698
Strøm elbil	16 200
Korttidsleie Parkering	7 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 202 847</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-10 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 192 047</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	200 750
Viderefakturert for avfall	1 500
Innkrevd balkongprosjekt	1 698 242
Korrigeringer på reskonro	70
Nettinnbetalinger	307
Nøkler	2 900
Lån balkongprosjekt	2 753 468
Viderefakturert for reklame på fasade	50 000
Viderefakturert vinduer	62 592
Innbetalinger utleie	650
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 770 479</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020, og er på kr 220 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 562, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 655.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 252
Andre konsulentonorarer	-1 260
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 324</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulentonorarer	-3 780
AS Balkongbygg	-4 537 280
Prosjektkostnader	-11 380
VVS-arbeider	-8 044
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 560 484</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-186 603
Drift/vedlikehold VVS	-24 665
Drift/vedlikehold elektro	-18 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 218
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-569
Egenandel forsikring	-4 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 967 363</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-386 483
Feieavgift	-11 940
Renovasjonsavgift	-245 511
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-643 933</b>

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

Container	-5 916
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 253
Driftsmateriell	-1 843
Lyspærer og sikringer	-2 578
Vaktmestertjenester	-117 928
Renhold ved firmaer	-189 145
Snørydding	-57 613
Andre fremmede tjenester	-2 533
Trykksaker	-852
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 562
Andre kontorkostnader	-6 208
Telefon, annet	-4 384
Porto	-1 916
Bank- og kortgebyr	-3 621
Velferdskostnader	-2 555
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-408 906</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	295
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 601
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 032
Andre renteinntekter	43 336
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>47 264</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-214 154
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-235 006
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 316
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-492 476</b>

**NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til sameierne i OBOS Banken, jfr. Note 16	2 688 685
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 688 685</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto balkonglån	6 889
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 889</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014

-15 200 000

Nedbetalt tidligere

7 890 771

Nedbetalt i år

392 769

-6 916 460

OBOSBANKEN AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019

-8 093 892

Nedbetalt tidligere

119 851

Nedbetalt i år

310 643

-7 663 398

OBOSBANKEN, BALKONGLÅN KUN FOR 24 SEKSJO

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

2 000 000

Nedbetalt i år

-2 688 685

-2 688 685

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-17 268 543**



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på epost: [styret@grenseveien.no](mailto:styret@grenseveien.no) via postkasse i bakgården ved Grenseveien 16. Har du spørsmål, forslag, ris eller ros, ta gjerne kontakt med oss i styret.

### **Hjemmeside**

Boligsameiet har en egen hjemmeside hvor du finner oppdatert informasjon om hva som skjer i sameiet og generell praktisk informasjon. Se [www.grenseveien.no](http://www.grenseveien.no)

### **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.

### **Nøkler**

Nøkler til oppganger og sikringsskap kan bestilles hos styret.

### **Postkasseskilt og porttelefon**

Postkasseskilt og navneendring på porttelefon bestilles hos styret.

### **TV/ internett**

Boligselskapet bruker Telenor Norge as som leverandør av TV og bredbåndstjenester. Hver seksjon har fått utlevert PVR-boks og trådløs ruter. Disse følger seksjonen og skal stå igjen ved flytting. Flytting meldes til Telenor Norge as. Se sameiets hjemmeside for utfyllende informasjon. Har du spørsmål til selve tjenesten kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside på [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Parkering**

Sameiet har 30 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker parkeringsplass kan ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret. Sameiet har ikke gjesteparkeringsplass.

### **Vaktmester**

Rene Bygårder ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til avtale som er inngått. Kontakt med vaktmester skal oversendes styret, og derfor skal alle henvendelser til dem sendes til styret.

Vaktmester har kun ansvar for fellesområder, og kan ikke kontaktes om det har oppstått skade eller tilsvarende i egen leilighet

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7157425. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, erstattes dette av seksjonseier, eller meldes til styret som kan kjøpe inn og viderefakturere kostnaden.

Det er ikke tillatt å røre sentrale brannmeldere i leiligheten. Eventuelle feil som beboer påfører systemet vil bli belastet eier. Den enkelte beboer må sette seg inn i systemet.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Sameiet har strømvtales med Fjordkraft. De kan kontaktes på telefon 230 06 100 eller epost: [bedrift@fjordkraft.no](mailto:bedrift@fjordkraft.no)

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

#### **2020:**

- Utbygging av nye balkonger for Grenseveien 12-26
- Rehabilitering av eksisterende balkonger Grensen 8-10
- Oppgradering fiber nett til seksjonsjoner
- Utbygging ny felles grillplass over bomberom Grenseveien 26
- Installasjon av varmekabler i takrenner mot Grenseveien og bakgården
- Installasjon av luftavfukter kjeller Grenseveien 22

#### **2019:**

- Oppsamling vindusprosjekt
- Kum skiftet ut nederst i bakgården og asfalt reparert i bakgården
- Bilde prosjekt fra nærområdet i oppganger



## 2018:

- Avløpsrør i hele sameiet er blitt rehabilitert
- Ny hekk opp hekkveien er blitt plantet
- Gjennomført fasadevask
- Felles vindusutskifting prosjekt for alle seksjoner som ønsket nye vinduer
- Fasaden mot Grenseveien 12-26 har fått plantet klatreplanter

## 2017:

- Gjerdet mot hekkveien er skiftet og ny port til kjørende og gående er satt opp
- Nytt fibernett til alle seksjoner fra Canal digital er bygget ut, det gamle koaksnettet avvikles
- Ventilasjonsprosjekt for seksjon 1-80 med kjerneboring av 2 nye lufteluker mot Grenseveien
- Alle seksjoner har fått automatiske strømmålere
- Frontpartiet foran inngang 12 -22 har fått nytt gjerde
- Utvendig belysning skiftet i deler av sameiet
- Frontpartiet foran inngang 24 – 26 beplating slutført, flaggstang er blitt satt opp

## 2016:

- Nytt rest og papiriavfallsystem i brønner er blitt satt opp ved innkjøring
- Frontpartiet foran innganger 12 – 22 er blitt beplantet med hekk og trær og asfalteret på nytt med varmekabler
- Frontpartiet foran innganger 24 – 26 er blitt beplantet med hekk og trær og asfalterert på nytt med varmekabler
- Alle piper er blitt rehabilitert
- Hovedinngangsdører til oppganger er skiftet ut

## 2015:

- Loftene er blitt bygget ut til leiligheter og sameiet har fått 10 nye seksjoner 80-90.
- Alle oppganger er blitt pusset opp og fått nye postkasser
- Alle innganger og leiligheter har fått nye porttelefoner med mulighet for video.
- Taket på alle blokker er blitt rehabilitert
- Alle vinduer i sameiet er blitt nymalt med ny fargekode
- Oppgradering av sameiets koaks nettverk til TV og Internett

## 2012:

- Alle bad og rør i sameiet er blitt rehabilitert. Sameiet har fått felles varmtvann



Sak 5

### **Ny sykkel- og barnevognparkering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styre foreslår at dagens sykkelparkering blir revet og skal erstattes med et nytt sykkel- og barnevognparkeringsskur. Estimert kostnad til dette er beregnet til kroner 230 000,-. Dette er allerede budsjettet og man har planlagt å bruke oppsparte midler til dette.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag om nytt sykkelparkering og barnevognparkeringsskur godkjennes.



Sak 6

## **Forslag om endring i vedtekter og husordensregler vedrørende bruk av balkong**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sameiet bygget sommer 2020 ut balkonger i Grenseveien 12 – 26, med unntak av 1.etg, H(x)01 GV 12 og H(x)02 GV22. Styret foreslår derfor endring av sameiets vedtekter og husordensregler i forbindelse med dette og nye balkongregler.

Styret fremmer forslag om:

Ny vedtekt § 21. BALKONGREGLER

Ny husordensregel punkt 10.

(1) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre. Det skal være generell nattero på balkongene etter kl 23:00. Dette gjelder alle dager i uken.

(2) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill. Kun el- eller gassgrill.

(3) Balkongen får ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.

(4) Det er ikke tillatt å montere/henge blomsterkasser på balkongens utside.

(5) Det skal vises hensyn ved risting av klær, tepper m.m. fra balkongen

(6) Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.

(7) Det er ikke tillatt å montere markise.

(8) Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, og mat skal ikke etterlates i lange perioder. Dette for å unngå ekskrementer på byggingen.

(9) Seksjoner med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkongen. Balkongens gulv, vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i.



Balkongens dreneringssystem skal renses jevnlig. Skader som følge av ulykke er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.

(10) Seksjoner med balkong i Grenseveien 26 er pålagt å ha innsynsskjerming mot soverom i Grenseveien 22. Innsynsskjermingen skal minst ha høyde 170 cm og bredde 80 cm, og gi god skjerming av innsyn (enten ved å være heldekkende eller ved bruk av klatrevekster). Den være montert på innsiden av balkongen, og gå helt frem til rekket på langsiden. Utskifting av ødelagt innsynsskjerming skal bekostes av seksjonseieren, og skal være samme modell eller tilsvarende som på øvrige balkonger i Grenseveien 26

Nåværende husordensreglenes punkt 10, 11 og 12 får nytt nummer 11, 12 og 13.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag om endring av vedtektenes §21 og nytt punkt 10 i husordensreglene godkjennes.



Sak 7

## **Forslag om endring av vedtekt §7, vedrørende lading av El. bil og bruk av HC plasser**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret ser et økt behov for ladning av elektriske og hybrid biler på parkeringsplasser som leies ut til seksjonseiere. Det er behov for å gjøre en endring og klargjøring i vedtektene hvem som eier og drifter ladeuttakene og el-billadere på sameiets p-plasser som leies ut.

Ny vedtekt §7:

En seksjonseier kan søke styret om ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt. (2) Sameiet er eier av alle ladestasjoner i sameiet og sørger for installasjon og drift av ladestasjonene. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **Forslag til vedtak**

Forslag om oppdatering av §7 i vedtektene godkjennes



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

**Valg av styremedlem**

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ansteen Slaathaug, for 2 år



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



### Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 02.03.21 kl 0900 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 10.03.21 kl 0900

**Selskapsnummer:** 7254 **Selskapsnavn** Sameiet Grenseveien 8-26

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Under er forslag til vedtak i saker til behandling. Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

#### **Godkjenning av møteinnkallingen:**

Den måten årsmøtet er innkalt på godkjennes.

Digitale og ikke digitale møtedeltakere er stemmeberettiget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### **Valg av protokollvitner:**

Espen Karlsen og Richard Axelsson er valgt til å signere protokollen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### **Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### **Fastsettelse av honorarer:**

Styrets godtgjørelse settes til 220 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Forslag om nytt sykkelparkering og barnevognparkeringssskur godkjennes.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Saker til behandling:**

Forslag om endring av vedtektenes §21 godkjennes.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Saker til behandling:**

Forslag om endring av husordensreglenes punkt 10 godkjennes.

Nåværende husordensreglenes punkt 10, 11 og 12 får nytt nummer 11, 12 og 13.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Saker til behandling:**

Forslag om oppdatering av §7 i vedtektene godkjennes.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Ansteen Slaathaug	2 år

Skjemaet leveres til styres postkasse i bakgården ved Grenseveien 16 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.