



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 453 183
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 595 117	4 521 907
Sum inntekter		4 595 117	4 521 907
Kostnader			
Lønnskostnad		195 978	203 098
Annen driftskostnad		2 678 889	3 222 341
Sum kostnader		2 874 867	3 425 439
Driftsresultat		1 720 250	1 096 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 493	11 070
Sum finansinntekter		3 493	11 070
Annen finanskostnad		602 455	713 980
Sum finanskostnader		602 455	713 980
Netto finans		-598 962	-702 910
Ordinært resultat før skattekostnad		1 121 288	393 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 121 288	393 558
Årsresultat		1 121 288	393 558
Totalresultat		1 121 288	393 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 121 288	393 558
Sum overføringer og disponeringer		1 121 288	393 558



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		109 076 800	109 076 800
Sum varige driftsmidler		109 076 800	109 076 800
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		109 076 800	109 076 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 292	211 128
Sum fordringer		98 292	211 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 115 378	1 091 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 115 378	1 091 158
Sum omløpsmidler		1 213 670	1 302 286
SUM EIENDELER		110 290 470	110 379 086

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		7 900	7 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		387 337	1 508 625
Sum opptjent egenkapital		-387 337	-1 508 625
Sum egenkapital		-379 437	-1 500 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 957 661	28 013 125
Øvrig langsiktig gjeld		83 637 100	83 637 100
Sum annen langsiktig gjeld		110 594 761	111 650 225
Sum langsiktig gjeld		110 594 761	111 650 225
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 653	4 375
Leverandørgjeld		38 761	225 212
Annen kortsiktig gjeld		33 732	
Sum kortsiktig gjeld		75 145	229 586
Sum gjeld		110 669 906	111 879 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 290 470	110 379 086



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 767774

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 453 183
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 04.10.2021



Organisasjonsnr: 984 453 183
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 595 117	4 521 907
Sum inntekter		4 595 117	4 521 907
Kostnader			
Lønnskostnad		195 978	203 098
Annen driftskostnad		2 678 889	3 222 341
Sum kostnader		2 874 867	3 425 439
Driftsresultat		1 720 250	1 096 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 493	11 070
Sum finansinntekter		3 493	11 070
Annen finanskostnad		602 455	713 980
Sum finanskostnader		602 455	713 980
Netto finans		-598 962	-702 910
Ordinært resultat før skattekostnad		1 121 288	393 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 121 288	393 558
Årsresultat		1 121 288	393 558
Totalresultat		1 121 288	393 558
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 121 288	393 558
Sum overføringer og disponeringer		1 121 288	393 558



Sum opptjent egenkapital	-387 337	-1 508 625
Sum egenkapital	-379 437	-1 500 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 957 661	28 013 125
Øvrig langsiktig gjeld	83 637 100	83 637 100
Sum annen langsiktig gjeld	110 594 761	111 650 225
Sum langsiktig gjeld	110 594 761	111 650 225
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 653	4 375
Leverandørgjeld	38 761	225 212
Annen kortsiktig gjeld	33 732	
Sum kortsiktig gjeld	75 145	229 586
Sum gjeld	110 669 906	111 879 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 290 470	110 379 086



Organisasjonsnr: 984 453 183
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Grenseveien 30 Borettslag 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 03.06.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.06.21 kl. 09:00

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 avgj 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.



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

Det ordinære årsmøte i Grenseveien 30 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 03.06.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.06.21 kl. 09:00.

Selskapsnummer: 5449 **Selskapsnavn** Grenseveien 30 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Torill Bakken og Carl Ferdinand Gjerdrum.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 178 000.

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



Saker til behandling:

Sak 5: Endring av vedtekter

Se innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

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

Sak 6: Sentralt brannvarslingsanlegg

Se innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

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

Sak 7: Endring av husordensreglene punkt 2

Se innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

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

Sak 8: Etablering av låsbart sykkelkur/sykkelpokser

Se innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

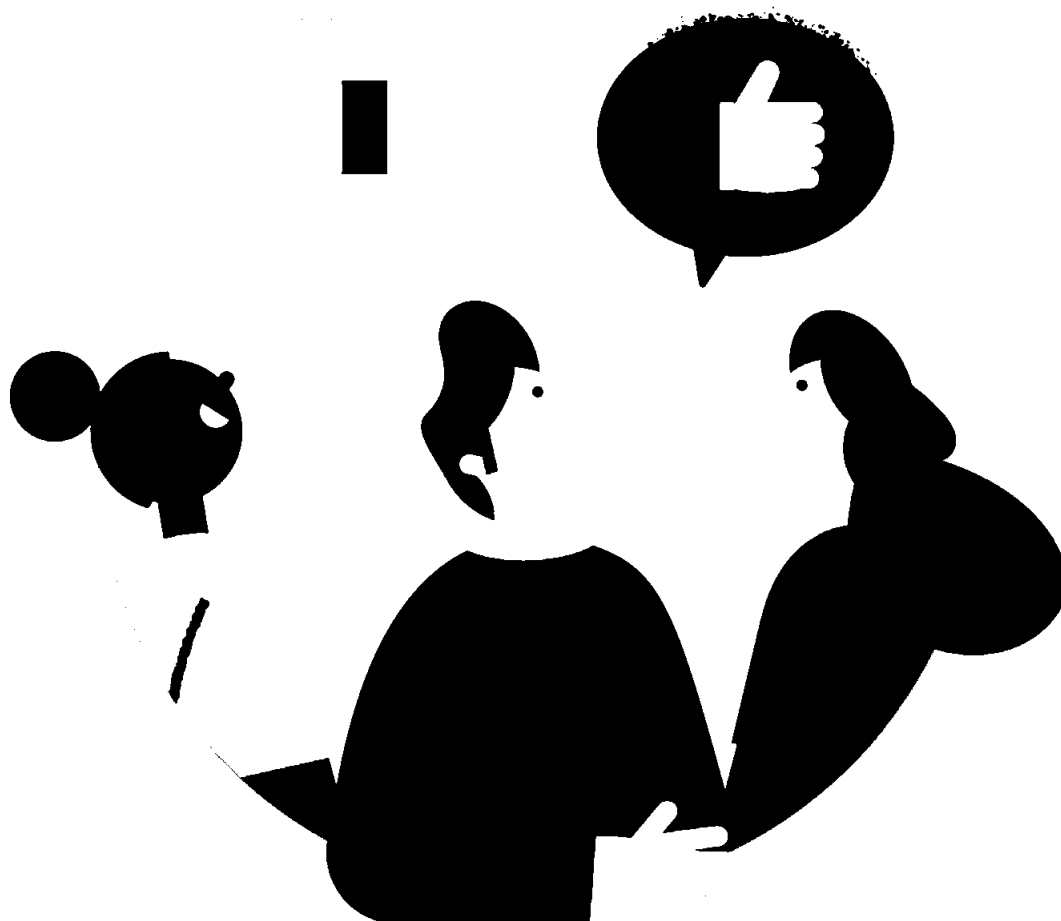
For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Se vedlegget i innkallingen for valgkomiteens innstilling til verv

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Mirela Cacan	
Styremedlem	Anders Sørensen	
Styremedlem	Cecilie Christiansen	
Styremedlem	Susanne Stridsberg	
Varamedlem	Kjersti Simensen	
Varamedlem	Simen Aasum	
Valgkomité	Atle Johansen	
Valgkomité	Malene Holmaas Bjørgaas	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Grenseveien 30 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. juni - 11. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Grenseveien 30 Borettslag. Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5449>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtekter: Vedtekstillegg 4-2 (8)
6. Sentralt brannvarslingsanlegg
7. Endring av husordensreglene punkt 2
8. Etablering av låsbart sykkelkur/sykelbokser.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Grenseveien 30 Borettslag

Egil Karlsen

Anita Strømme

Mirela Cacan

Henry Mortensen

Hallvard Stangeland



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.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



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

Torill Bakken og Carl Ferdinand Gjerdrum foreslås til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torill Bakken og Carl Ferdinand Gjerdrum er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5449 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Egil Karlsen	2019-2021
Nestleder	Anita Strømme	2019-2021
Styremedlem	Mirela Cacan	2020-2022
Styremedlem	Henry Mortensen	2019-2021
Styremedlem	Hallvard Stangeland	2018-2022
Varamedlem	Cecilie Christiansen	2020-2021
Varamedlem	Marie Enger	2019-2021

Valgkomiteen

Malene Holmaas Bjørgaas	2020-2021
Atle Johansen	2019-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Grenseveien 30 Borettslag

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Grenseveien 30 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984453183, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Grenseveien 30 A-E

Gårds- og bruksnummer:

125 105

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Grenseveien 30 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Siden sist Generalforsamling så har det vært avholdt **14** formelle styremøter og det er protokollført **80** saker. I tillegg har styrets medlemmer hatt uformell kontakt for oppdateringer på e-post, Facebook Messenger og SMS.

Det har blitt arrangert 2 dugnader med svært godt oppmøte og styret takker alle som deltok for deres innsats.

Fyranlegget har gjennom året fått gjennomført planlagt service og ettersyn.

Innsamling av farlig avfall har blitt avholdt 1 gang i 2020 i samarbeid med Oslo Kommune renoveringsetaten som tilbyr dette som en gratis tjeneste for borettslag.

I tillegg til den ordinære drift av borettslaget så har styret jobbet med følgende:

- Utbedret bed langs med Grenseveien
- Utbedret telehivskade i bakgården
- Utbedret små mangler iht. brannvern
- Forprosjekt sentralbrannvarslingsanlegg
- Økt antall pappretur containere med 1
- Forprosjekt nytt tak kortsiden
- Byttet ut kabel-TV/internett med fiber fra OBOS OpenNet
- Byttet ut strømtavle på underfordeler oppgang A-C

Planlagte større vedlikeholds arbeide fremover:

- Asfaltering bakgården (foreløpig planlagt til en gang mellom 2022-2024)
- Bergvarme/fjernvarme/varmepumpe fornying (foreløpig planlagt en gang mellom 2022-2024)
- Utskifting radiatorer med tilhørende rør (foreløpig planlagt en gang mellom 2025-2028)
- Nytt taktekke langs side (foreløpig planlagt en gang mellom 2028-2030)

Vanning av borettslagets blomsterbed og blomsterkrukker er i hovedsak utført av beboerne Anne Strømberg og Magne Hansson, styret takker dem for deres innsats. Det er slik frivillig innsats fra beboerne som gjør det mulig å holde borettslaget pyntet med planter og samtidig holde kostnadene nede.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget 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 4 595 117.

Andre inntekter består i hovedsak av Antenneleie Ice, Antenneleie Telia, Skilt og Grønn kontakt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 874 867.

Resultat

Årets resultat på kr 1 121 288 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 138 525 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 generalforsamlingen 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 1 122 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grenseveien 30 Borettslag.

Lån

Grenseveien 30 Borettslag har lån i Handelsbanken. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grenseveien 30

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Grenseveien 30.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DPTKP-14PUY-XFOAS-88MND-UE71V-17YOH



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-03 15:41:42Z



Penneo document key: DPTKP-14PUY-XFOAS-88MND-UE71V-17YOH

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 072 700	1 703 888	1 072 700	1 138 524
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 121 288	393 558	619 630	1 059 030
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 055 464	-1 024 745	0	-1 107 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		65 824	-631 187	619 630	-47 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 138 525	1 072 700	1 692 330	1 090 554
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 213 670	1 302 286		
Kortsiktig gjeld		-75 145	-229 586		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 138 525	1 072 700		

BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30
ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449

RESULTATREGNSKAP



Grenseveien 30 Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 097 765	1 156 967	1 169 340	1 101 888
Innkrevde felleskostnader	2	3 411 571	3 262 804	3 411 660	3 496 112
Ladepunkt		4 021	0	0	0
Andre inntekter	3	81 760	102 136	43 000	43 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 595 117	4 521 907	4 624 000	4 641 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 978	-25 098	-25 000	-25 100
Styrehonorar	5	-178 000	-178 000	-178 000	-178 000
Revisjonshonorar	6	-8 324	-9 910	-8 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-120 898	-117 490	-119 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-107 401	-46 644	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-980 843	-1 349 223	-1 112 000	-1 122 000
Forsikringer		-112 556	-94 191	-115 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-394 590	-363 919	-392 870	-396 870
Energi/fyring		-223 979	-494 659	-373 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 721	-370 763	-382 000	-252 500
Andre driftskostnader	10	-352 577	-375 543	-379 500	-376 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 874 867	-3 425 439	-3 134 370	-2 892 470
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 720 250	1 096 468	1 489 630	1 748 530
DRIFTSRESULTAT		1 720 250	1 096 468	1 489 630	1 748 530
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 493	11 070	0	0
Finanskostnader	12	-602 455	-713 981	-870 000	-560 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-598 962	-702 910	-870 000	-560 000
ÅRSRESULTAT		1 121 288	393 558	619 630	1 188 530
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 121 288	393 558		
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30 ORG.NR. 984 453 183, KUNDENR. 5449					



Grenseveien 30 Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	98 476 800	98 476 800
Tomt		10 600 000	10 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		109 076 800	109 076 800
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		96 075	206 986
Andre kortsiktige fordringer	14	2 217	4 142
Driftskonto OBOS-banken		439 403	216 435
Driftskonto OBOS-banken II		9 276	11 260
Sparekonto OBOS-banken		666 698	863 464
SUM OMLØPSMIDLER		1 213 670	1 302 286
SUM EIENDELER		110 290 470	110 379 086
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Annen egenkapital	15	-387 337	-1 508 625
SUM EGENKAPITAL		-379 437	-1 500 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 957 661	28 013 125
Borettsinnskudd	18	83 637 100	83 637 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		110 594 761	111 650 225
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 761	225 212
Påløpte renter		2 653	4 375
Annen kortsiktig gjeld	19	33 732	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 145	229 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 290 470	110 379 086
Pantstillelse	20	118 477 100	118 477 100
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.04.2021
Styret i Borettslaget Grenseveien 30

Egil Karlsen/s/

Mirela Cacan/s/

Henry Mortensen/s/

Hallvard Stangeland/s/

Anita Strømme/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 827 032
Kabel-tv	380 148
Parkering	204 000
Eiendomsskatt	2 424
Ekstra parkering	500
Kapitalkostnader på IN-lån	141 876
Kapitalkostnader på IN-lån 2	978 554
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 380
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-21 285
Overført til kapitalkostnader	-1 097 765
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 414 104

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 533
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 411 571

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie Ice	35 000
Grønn kontakt	1 365
Nettinnbetalinger	100
Skilt	3 200
Antenneleie Telia	41 995
Utleie	100
SUM ANDRE INNTEKTER	81 760

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 098
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 978

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.



Grenseveien 30 Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 178 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 131, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 324.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 383
Obos Prosjekt	-97 018
SUM KONSULENTHONORAR	-107 401

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-451 946
Drift/vedlikehold VVS	-5 200
Drift/vedlikehold elektro	-106 880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 643
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-189 050
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 063
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 594
Kostnader dugnader	-2 467
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-980 843

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 428
Vann- og avløpsavgift	-270 407
Feieavgift	-866
Renovasjonsavgift	-120 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-394 590

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 940
Driftsmateriell	-211
Lyspærer og sikringer	-7 279
Vaktmestertjenester	-114 480
Renhold ved firmaer	-155 379



Grenseveien 30 Borettslag

Snørydding	-26 250
Andre fremmede tjenester	-25 947
Andre kostnader tillitsvalgte	-131
Andre kontorkostnader	-1 317
Porto	-1 102
Kontingenter	-2 050
Gaver	-2 026
Bank- og kortgebyr	-2 467
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-352 577

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 234
SUM FINANSINNTEKTER	3 493

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-489 983
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-43 185
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-69 287
SUM FINANSKOSTNADER	-602 455

NOTE: 13

BYGNINGER

Opprinnelig 2002	109 076 800
Utskilt tomt	-10 600 000
SUM BYGNINGER	98 476 800

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.125/bnr.105

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	2 217
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 217

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 330 391
Egenkapital fra IN tidligere år	1 096 867
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-153 813
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-387 337



Grenseveien 30 Borettslag

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-4 610 000	
Nedbetalt tidligere	1 256 183	
Nedbetalt i år	490 867	
		-2 862 950

Handelsbanken I

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2006	-26 340 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 656 631	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	467 286	
Nedbetalt tidligere, IN	1 015 571	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-22 200 512

Handelsbanken II

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	927 194	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	97 311	
Nedbetalt tidligere, IN	81 296	



Grenseveien 30 Borettslag

Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-1 894 199

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 957 661
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-83 637 100
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-83 637 100
----------------------------	--------------------

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-910
-----------------	------

Påløpte kostnader	-32 822
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-33 732
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	83 637 100
-----------------	------------

Pantelån	26 957 661
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	943 054
----------------------------	---------

TOTALT	111 537 815
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 476 800
-----------	------------

Tomt	10 600 000
------	------------

TOTALT	109 076 800
---------------	--------------------



Annenn informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse: styret@grenseveien30.no

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 det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Grenseveien 30 Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Vaktmester-Gruppen AS som kan kontaktes på telefon 22 41 71 51 og e-post post@vagr.no. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent A/S om renhold av Borettslagets fellesarealer.

Parkering

Borettslaget har 34 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Styret administrerer bestilling av nøkler. Beboer sender e-post til selskapets adresse: styret@grenseveien30.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Berklay Nordic med polisenummer 201 386.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.03 og 01.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Grenseveien 30 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Obos OpenNet er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. 1Gbit internettlinje er inkludert i felleskostnadene til hver enkelt leilighet, mens TV tjenestene er et valgfritt tillegg hvor andelseier selv kontakter Obos OpenNet for bestilling. Styret har forhandlet frem en kollektiv avtale med Obos OpenNet som gir deg som andelseier samlet rabatt på 1Gbit internettlinje. Spørsmål knyttet til Internett og TV tjenestene bes rettet til Obos OpenNet kundetjeneste på <https://obosopennet.no/kundeservice>



Grenseveien 30 Borettslag

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Tak tekking	Tak på kortsiden ble rehabilitert
2020 - 2020	Ny underfordelings EL-tavle	Sikringsskap/underfordeling for oppgang A-C
2020 - 2020	Utbedret telehiv i bakgård	
2020 - 2020	Rengjort luftkanaler, vifter	
2019 - 2019	Rengjort avløpsrør	
2019 - 2019	Konvertert olje til bio-olje	
2019 - 2019	EL-bil lading infrastruktur	Ny etablering
2019 - 2019	Ny hoved EL-tavle	Sikringsskap/underfordeling for oppgang A-E
2019 - 2019	Nytt nøkkelsystem	
2019 - 2019	Nytt gjerde og sprøytebetong	
2019 - 2019	Bed langsida	
2018 - 2018		
2017 - 2017	Vindusprosjekt	Vinduer og balkongdører mot Grenseveien (langsida) og ytterdører ut mot bakgården byttet ut i 2017. Aarsrud Bygg var leverandør og OBOS Prosjekt hadde prosjektledelsen.
2016 - 2016	Kloakkutbedring	
2016 - 2016	Balkongreparasjoner	
2015 - 2015	Pusset opp trappeopp ganger	
2015 - 2015	Kjellerlokaler med tekniske rom	
2015 - 2015	Sanert gammelt røropplegg fra 1939	
2015 - 2015	Hovedvannstammen isolert pga kondens	
2015 - 2015	Reparert gammelt røroppl. fra taknedløp	
2013	Bygging av søppelhus	
2009 - 2009	Utbedring av elektrisk anlegg	Utbedret i henhold til krav fra Hafslund
2008 - 2009	Utskiftning av vannrør i kjeller	Vannrør og sirkulasjonsledning skiftet
2006 - 2007	Balkong rehabilitering	
2001 - 2001	Eiendommen ble totalrehabilitert	Alle leilighetene har individuelle forskjeller og noe forskjellig standard på materialer som beholdes som vegger, vinduer etc.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178 000.

Styrets innstilling

Styret anser ikke det som nødvendig å øke styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 178 000



Sak 5

Endring av vedtekter: Vedtekstillegg 4-2 (8)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret fremstiller forslag om at det legges til punkt (8) i vedtekt 4-2

«(8) Det er tillatt med korttidsutleie i inntil 30 døgn per år uten samtykke fra styret. Se borettslagslova § 5-4. Andelseier som ønsker korttidsutleie må melde fra skriftlig når, hvor lenge og hvem som skal leie.»

Bakgrunn:

Det tredde i kraft en ny lov 1. januar 2020 som åpnet opp for at andelseiere skal ha lov til å korttidsutleie sin andel i inntil 30 døgn per år uten samtykke fra styret. Etter tips fra advokat i Huseiernes Landsforbund så anbefales det at man legger opp til at andelseier som korttidsutleier melder i fra slik at styret har en viss oversikt og for å gi styret muligheter til å følge med på antall døgn ikke overskrider 30.

Se Borettslagslova «Kapittel 5-2 § 5-4 Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden»

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5-2

Styrets innstilling

Et enstemmig styre stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtekstillegg punkt 8 legges til iht. forslaget.



Sak 6

Sentralt brannvarslingsanlegg

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret fremstiller forslag om at det installeres sentralt brannvarslingsanlegg for felles areal og at det legges opp i budsjettet for 2022/2023

Bakgrunn:

Vi hadde i 2020 en brannvernkonsulent fra OBOS til å ta en gjennomgang av brannsikkerheten i borettslaget. Og selv om vi ikke har noe krav på oss om å installere sentralt brannvarslingsanlegg, så anbefalte brannvernkonsulenten å installere sentralt brannvarslingsanlegg for felles areal. Installasjoner i individuelle leiligheter vurdert for kostbart i denne omgang. Det vil være fullt mulig å utvide løsningen til senere også å omfatte individuelle leiligheter.

Prisestimatet, kr 250.000,- inkl mva er basert på tall hentet i 2021 og vil muligens måtte justeres opp i løpet av 2022-2023. Kostnadene planlegges å dekkes i helhet av oppsparte midler en gang i løpet av 2022-2023

Styrets innstilling

Et enstemmig styre stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Det installeres sentralt brannvarslingsanlegg i løpet av utgangen av 2023.



Sak 7

Endring av husordensreglene punkt 2

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret fremstiller forslag om oppdatering av regel 2 i husordensreglene

Gammel tekst:

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle i hver oppgang.

Forslag til ny tekst:

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på hjemmesiden. Styret står fritt til å henge opp oppslag på oppslagstavlene i tillegg til det som legges tilgjengelig digitalt på hjemmesiden.

Bakgrunn:

Digital form for kommunikasjon fører til et mer effektivt styre når det gjelder å kunne holde beboerne løpende informert om anliggende som kan være interessant for beboerne og få med seg uavhengig av om man er hjemme og har tilgang til postkassen sin eller kan se oppslagstavla i oppgangen sin.

Styrets innstilling:

Et enstemmig styre stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Regel 2 i husordensreglene oppdateres iht. forslaget.



Sak 8

Etablering av låsbart sykkelskur/sykelbokser.

Forslag fremmet av: Sindre Postholm

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Mange har sykler som de ikke ønsker å oppbevare utendørs, og erfaringsmessig er det tungvint og trangt å dra sykkel ut/inn fra sykkelboder på daglig basis. Det foreslås derfor å bygge enten sykkelskur eller sykkelbokser på egnet sted.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å innhente tilbud for etablering av utvendig sykkelbod/sykelbokser samt søke midler fra Oslo kommune

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-sykkelparkering-i-borettslag-og-same>

Styret gis fullmakt til å beslutte bygging når tilbud er innhentet. Sykelbokser kan eventuelt delvis finansieres ved at de leies av andelseiere.

For eller imot at styret får fullmakt til å gjennomføre denne saken som beskrevet.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg for Valgkomiteens innstilling til styret Grenseveien 30 Borettslag

2021 - I vedlegget vises korrekt periode for vervene.

Innstilling

Se vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Mirela Cacan

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Anders Sørensen

Cecilie Christiansen

Susanne Stridsberg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Kjersti Simensen

Simen Aasum

Valg av 2 Valgkomitè Velges for 1 år

Atle Johansen

Malene Holmaas Bjørgaas

Vedlegg

1. 2021_Valgkomiteen innstilling til styret Grenseveien 30 Borettslag-utkast2 (002).pdf



**Valgkomiteen innstilling til styret Grenseveien 30 Borettslag
2021**

Navn	Styreverv	Telefon	Periode
Mirela Cacan	Styreleder (Ny)	41045384	1 år
Cecilie Christiansen	Styremedlem (Ny)	97177633	2 år
Hallvard Stangeland	Styremedlem (ikke på valg))	98802622	1 år
Anders Sørensen	Styremedlem (Ny)	91514621	2 år
Susanne Stridsberg	Styremedlem (For Mirela)	99555437	1 år
Kjersti Simensen	Varamedlem (Ny)	90858141	1 år
Simen Aasum	Varamedlem (Ny)	97739844	1 år

Malene Holmaas Bjørgaas	Valgkomite	93658320	1 år
Atle Johansen	Valgkomite	92602997	1 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



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.