



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 06.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 405 619	4 604 358
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 405 619</b>	<b>4 604 358</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		203 098	203 098
Annen driftskostnad		2 465 785	3 193 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 668 883</b>	<b>3 396 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 736 736</b>	<b>1 208 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 593	1 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 593</b>	<b>1 155</b>
Annen finanskostnad		723 190	474 109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 190</b>	<b>474 109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-716 597</b>	<b>-472 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 020 139	735 207
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		109 076 800	109 076 800
Sum varige driftsmidler		109 076 800	109 076 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		109 076 800	109 076 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 706	21 523
Sum fordringer		18 706	21 523
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 732	943 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 732	943 802
Sum omløpsmidler		1 561 438	965 325
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 638 238</b>	<b>110 042 125</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 900</b>	<b>7 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 368 009	347 870
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 368 009</b>	<b>347 870</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 375 909</b>	<b>355 770</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		24 375 977	25 746 922
Øvrig langsiktig gjeld		83 637 100	83 637 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>108 013 077</b>	<b>109 384 022</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 013 077</b>	<b>109 384 022</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 664	2 808
Leverandørgjeld		112 696	108 549
Annen kortsiktig gjeld		130 893	190 976
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 252</b>	<b>302 333</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 262 329</b>	<b>109 686 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 638 238</b>	<b>110 042 125</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 552386

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 453 183  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 06.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 984 453 183  
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 405 619	4 604 358
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 405 619</b>	<b>4 604 358</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		203 098	203 098
Annen driftskostnad		2 465 785	3 193 099
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 668 883</b>	<b>3 396 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 736 736</b>	<b>1 208 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 593	1 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 593</b>	<b>1 155</b>
Annen finanskostnad		723 190	474 109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 190</b>	<b>474 109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-716 597</b>	<b>-472 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 020 139	735 207
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 020 139</b>	<b>735 207</b>



Organisasjonsnr: 984 453 183  
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		109 076 800	109 076 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		109 076 800	109 076 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 706	21 523
Sum fordringer		18 706	21 523
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 732	943 802
Sum omløpsmidler		1 561 438	965 325
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 638 238</b>	<b>110 042 125</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		7 900	7 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 368 009	347 870



Sum opptjent egenkapital	2 368 009	347 870
Sum egenkapital	2 375 909	355 770
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 375 977	25 746 922
Øvrig langsiktig gjeld	83 637 100	83 637 100
Sum annen langsiktig gjeld	108 013 077	109 384 022
Sum langsiktig gjeld	108 013 077	109 384 022
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 664	2 808
Leverandørgjeld	112 696	108 549
Annen kortsiktig gjeld	130 893	190 976
Sum kortsiktig gjeld	249 252	302 333
Sum gjeld	108 262 329	109 686 355
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>110 638 238</b>	<b>110 042 125</b>



Organisasjonsnr: 984 453 183  
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Grenseveien 30 Borettslag

6. juni 2023

Selskapsnummer: 5449





## Velkommen til årsmøte i Grenseveien 30 Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

6. juni 2023 kl. 17:00, Hammersborg Torg - Sal 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ensretning af varmeomkostninger for alle leiligheter
8. Betaler for sentralvarme for andre beboere
9. Omgjøring av søppelskur til sykkelbod og ny løsning for avfall
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Grenseveien 30 Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 178.000



Sak 7

## Ensretning av varmeomkostninger for alle lejligheder

### Forslag fremmet av:

Mari Røken, Idun Rognerud og Niels Jeppesen

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi indstiller hermed et forslag om, at udgifterne forbundet med opvarmning af lejligheder uden radiatorer kan indgå i fællesomkostningerne. Dette sikrer, at alle lejligheder i foreningen behandles lige når det kommer til opvarmning, modsat i dag, hvor opvarmning for et lille mindretal af lejligheder ikke indgår i de fælles driftsomkostninger. Formålet med forslaget er at sikre, at udgiften til opvarmning for alle lejligheder behandles på samme måde ved, at al nødvendig opvarmning i ejendommen indgår i de fælles driftsomkostninger.

Konkret forslår vi, at der tilføjes en ny post til regnskabet under DRIFTSKOSTNADER (fx "Varme 5. etasje"). Denne post består af et estimat for omkostningerne ved opvarmning af de fem lejligheder på 5. etage som ikke har radiatorer.

For at minimere administrationen forslår vi at anvende et fast (lavt) estimat for energiforbrug til opvarmning på 37 kWh/m<sup>2</sup>, baseret på Enovas database (- <http://kalkulatorer.norskteknologi.no/boligkalk/>). Dette bliver ca. 2500 kWh pr. år for en lejlighed på 68 m<sup>2</sup>, hvilket er ganske lavt, men opnåeligt hvis man sparer. Den samlede udgift beregnes herefter fra det samlede estimerede energiforbrug for de fem lejligheder i kWh og med den gennemsnitlige elpris (fra Nord Pool) for de ni ikke-sommer måneder i kr./kWh. Dette beløb refunderes da ejerne af de fem via en rabat på fællesomkostningerne. Beløbet fordeles mellem de fem lejligheder ud fra lejlighedernes størrelse i m<sup>2</sup>. Se eksempel på næste side.

Det er vigtigt for forslagsstillerne at understrege, at vi har ikke noget problem med at betale fællesomkostning for ting vi ikke har direkte glæde af, men tænker at vi alle skal behandles lige. Om opgang A selv måtte betale for rengøring og vedligehold af opgangen, mens de andre opgange fik det betalt via driftsomkostningerne havde det også været skævt. Enten skulle opgang A også få dækket omkostningerne ligesom de andre opgange, ellers skulle A slippe for at betale for vedligehold af de andre opgange. Med denne løsning sikrer vi at alle behandles mere lige når det kommer til opvarmning af ejendommen

### Styrets innstilling

Flertallet av styret er positive til forslaget



Det har vært prinsipielle diskusjoner i denne saken, og flertallet av styret er positive til forslaget. Likevel er det et mindretall i styret som ikke stiller seg bak forslaget.

Dette forklares med de prinsipielle argumentene i saken som var oppe til generalforsamlingen i fjor, blant annet med at alle i et borettslag skal bidra likt (for eksempel ved at 1 etasje betaler for heis de ikke bruker). I tillegg får 5 etg indirekte varme fra andre etasjer. Det er også poengtert at dette ikke er noe ny ordning, og at man gikk inn i en slik ordning ved kjøp av leilighetene. Samt at en skal se på muligheter for å koble på 5 etg på sentralvarmeanlegget når radiatorer oppgraderes om noen år, og om det lar seg gjøre er tanken at alle skal være med på å betale for dette.

Likevel står det ikke her på viljen til å bidra, men at en ikke ønsker å betale dobbelt for oppvarming. Det kan diskuteres om det er rettferdig at de som ikke har sentralvarme i 5 etg skal betale oppvarming gjennom egne strømgninger, og samtidig bidra på lik linje som alle andre til å betale oppvarming i borettslaget når de ikke har nytte av den. Dette har kanskje blitt en spesielt aktuell diskusjon etter økte strømpriser, som merkes i høyere grad for de som betaler "dobbel" enn for de som har sentralvarme i borettslaget. Styremedlemmer som er positive til forslaget, ser det også som en annen sak enn i fjor, da det nå ikke er snakk om å endre på fordelingsnøkkelen, men om en refusjonsordning.

Forslag til vedtektsendring:

«6-1 Felleskostnader

(4) Andelseiere i 5.etg som ikke er tilknyttet felles radiator skal kompenseres basert på estimert forbruk på 37 kWh/kvm, gjennomsnittlig strømpris kWh og gjeldende strømstøtte. "

#### **Forslag til vedtak**

Endre vedtekt tilsvarende som foreslått.

#### **Vedlegg**

2. Forslag 2023 - Ensretning af varmeomkostninger for alle lejligheder (004).pdf



Sak 8

## Betaler for sentralvarme for andre beboere

### Forslag fremmet av:

Anne Sørseth Strømstad

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Oss i tilbygget i 5.etg har ingen sentralvarme. Likevel betaler vi for dette i felleskostnadene. Med andre ord betaler vi for andres oppvarming. Dette er urimelig, spesielt med tanke på de høye strømprisene. Vi har forstått det som at dette har blitt tatt opp tidligere, uten at det er gjort noen tiltak.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Flertallet i styret har allerede stemt for å støtte det andre forslaget som har kommet inn som gjelder en refusjonsordning for de berørte leilighetene i 5. etg. Styret anser det andre forslaget som mer konkret, og derfor har de styremedlemmene som er positive til et slikt forslag valgt å stille seg bak det andre forslaget.

Styret er positive til å utbedre muligheten for radiatorer i 5. etg, men ikke før alle radiatorer i bygget skal byttes i 2027-2028. Utover dette viser styret til styrets innstilling i den andre saken som gjelder oppvarming berørte leiligheter i 5. etg.

### Forslag til vedtak

- Trekke felles kostnadene til oss i 5 etg med et fast beløp feks snittprisen for sentralvarme i fjor,
- Installere radiatorer, eller
- Penger tilbake (beregne fordel av gratis oppvarming pr m2 og betale tilbake/reducere fellesutgifter, regne ut kostnad ved å se på faktisk strømforbruk, bruke satser fra sintef)

Sak 9

## **Omgjøring av søppelskur til sykkelbod og ny løsning for avfall**

### **Forslag fremmet av:**

Styret

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er tidligere vedtatt at styret i borettslaget skal se på løsninger for et sykkelskur for borettslaget. I 2021 – 2022 ble det sett på løsninger som ble vurdert å være altfor kostbare, og derfor ble det ikke fremmet forslag på generalforsamlingen i 2022. Styret har fortsatt å se på nye løsninger for å bygge et sykkelskur for borettslaget, slik at man kan låse inn sykkelen sin utenfor bygget, uten å måtte løfte den ned igjennom flere dører eller ned i kjelleren der vi har oppbevaring av sykler pr i dag.

I dag har vi kun sykkelstativ utendørs, og beboere har opplevd og bli frastjålet sykkelen sin i fra disse. Dagens løsninger for innendørs lagring av sykler oppleves som tungvinte av dem som bruker syklene ofte.

Styret har sett på ulike alternativer for sykkelskur.

Vi har gått flere runder på tomte og sett på hvor vi kan sette opp et slikt skur, og ser at det beste (og eneste) stedet vi har plass til dette er der vi har pappkontainerne pr i dag. Setter vi det her vil det bli behov for å fjerne kun 1 parkeringsplass. Vi ønsker ikke å måtte fjerne flere parkeringsplasser for å plass til sykkelskur, da det ofte er venteliste på parkeringsplasser.

Vi har hatt snekker på befaring, som har sendt oss forslag med skisse for et hus/skur vi kan bygge til oppbevaring av sykler. Etter denne befaringen kom det frem forslag om at vi heller kan bygge beholderskap til søppel og papp, og at vi kan bruke dagens søppelskur til sykkelskur. Dette huset er nokså romslig, og vil gi plass til flere sykler (ca 18), enn det vil bli om vi setter opp et skur på eneste egnede plass i bakgården. Nemlig der pappkontainere står pr i dag.

### **Forslag:**

Vi setter opp beholderskap både for papp og søppel, der pappcontainere står pr i dag (i tillegg til å bruke en parkeringsplass). Vi setter disse beholderskapene mot hverandre (ca 7+7 stk), og beholder antall containere for søppel, men reduserer trolig 1 pappcontainer i forhold til hva vi har i dag. Det totale antallet vil vi måtte se på i samarbeid med dem som skal sette oppbeholderskap. I beholderskapene er det mindre luker og beboere blir nødt til å presse pappen i større grad enn vi ser at vi gjør pr i dag.



Vi har vært i kontakt med flere leverandører av beholderskap til søppel og papp, og kommet frem til at Total holding AS leverer beste tilbud for oss.

De har skap som rommer beholdere opp til 660 L (samme som vi har pr kontainer i dag). Skapene leveres i farge mørk grå RAL 7016. Disse sklir godt inn i omgivelsene. Skapene er fremstilt i vedlikeholdsfri kompositt, og elektronisk lås kan monteres på innkastluker. Vi vil måtte se nærmere på plassering av glasscontainere i samarbeid med leverandør. Disse må enten bygges inn et sted ute eller forbli der de er i dag.

#### **Tilbudet er som følger:**

Totalt behov: 7 x 660 L til restavfall og 7 x 660 L til papp/papir:

1 skap med 3 dører + 1 skap med 4 dører

Dybde skap 1,7 meter. Lengde 3,87 meter på firerskap og 2,90 på skapet med tre.

**14 dunker (7 skap): TOTALT: 161 675 + moms**

**Montering /kranbil /transport: 8400 kr.**

**Evt elektronisk lås om ønskelig; 1150 kr pr luke (nøkkelchip).**

Skapene leveres med egen kranbil – plasserer, justerer, og klargjør skap for bruk. Lukene er klargjort for installasjon av lås. Skapene har justerbare ben. Underlaget må være noenlunde plant, men kan godt være gruslagt.

#### **Noen produktspesifikasjoner fra leverandør:**

Det kreves minimalt med grunnarbeider før utplassering av våre skap.

- Skapene produseres med plass for en, to, tre, fire eller fem avfallsbeholdere.
- Beholderstørrelse fra 140 – 660 L.
- Vi fremstiller våre skap i vedlikeholdsfri kompositt.
- Veggelementene i kompositt leveres i RAL 7015 (mørk grå).
- Tak, luke og hjørnedetaljer i delikat sort pulverlakk.
- Innvendig gulv.
- Trillerampe.



- Justerbare ben.
- Innkastlukene tilpasses riktig avfallsfraksjon.
- Luker kan leveres med elektronisk lås om ønskelig.
- Vi har 10 års garanti på våre skap!

Vakumformede vegger og dørplater i vedlikeholdsfri kompositt. Veggene er tette.

Det må i tillegg kjøpes inn sykkelstativer.

Se. vedlegg for mer informasjon.

### **Forslag til vedtak**

Styret går videre med å gjøre om søppelskuret til sykkelbod, og sette opp ny løsning for avfall der pap conainterne er i dag og på p-plass 33. Styret kan gjøre tilpasninger av forslaget ved behov.

### **Vedlegg**

3. Sykkelskur og beholderskap til søppel og papp (1).pdf

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jorid Anne Trandem

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Sørheim
- Mari Røken

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Carl Ferdinand Gjerdrum
- Mirela Cacan

**Vedlegg**

1. Valgbrev2022.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mirela Cacan	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Jon Øvereng Aunet	Grenseveien 30 A
Styremedlem	Cecilie Christiansen	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Anders Sørheim	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Kjersti Simensen	Grenseveien 30 E
Varamedlem	Carl Ferdinand Gjerdrum	Grenseveien 30 D
Varamedlem	Jorid Anne Trandem	Grenseveien 30 E

### Valgkomiteen

Malene Holmaas Bjørgaas	Grenseveien 30 D
Bjørn Høgstedt	Grenseveien 30 E

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no), eller på e-post :  
[styret@grenseveien30.no](mailto:styret@grenseveien30.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

125      105

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

Grenseveien 30 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Siden sist Generalforsamling så har det vært avholdt 9 formelle styremøter, samt to budsjettmøter og et regnskapsmøte. Det vil også bli avholdt et siste styremøte før Generalforsamlingen i slutten av mai. I tillegg til møtene har styrets medlemmer hatt flere møter med eksterne aktører, og uformell kontakt for oppdateringer på e-post, Facebook Messenger og SMS.

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

- Dugnad

Det har blitt arrangert to dugnader med godt oppmøte og styret takker alle som deltok for deres innsats. På dugnadene har det blitt utført arbeid både ute og inne, og vi har avsluttet med sosial sammenkomst i hagen etter dugnad. På dugnadene har det vært containere hvor beboere kan kaste søppel og EE-avfall. På høstdugnaden har det også vært container farlig avfall i regi av Oslo kommune.

- Julesamling

Styret organiserte også i år julesamling ute med live julemusikk og servering av gløgg. I år var det godt oppmøte og god stemning. Styret har fått positive tilbakemeldinger om arrangementet.

- Sikkerhetstiltak etter innbrudd

Våren 2022 opplevde borettslaget flere innbrudd på rad. Innbruddene medførte en følelse av utrygghet, mye reparasjoner og mye administrasjon. Etter reparasjoner av dører og forsterkede beslag på alle dører, opplever styret at tiltakene har hatt effekt. Det har vært forsøk på innbrudd etter at beslagene ble forsterket, både ved å bryte opp beslagene og ved å "klippe seg inn" via ringeklokke anlegget, men det kan virke som at tyvene ikke har måttet gi opp og gått videre. Styret vurderer de utførte tiltakene som effektive og har derfor besluttet å foreløpig ikke sette inn flere tiltak.

- Ventilasjonsanlegget D-E

Etter at viftene på taket ble byttet ut våren 2021 i forbindelse med nytt taktekke, har det vært mange utfordringer tilknyttet det nye anlegget. De største utfordringene ble løst det første året, men en rekke leiligheter har likevel hatt utfordringer også det siste året. Dette har medført flere befaringer, reparasjoner, installasjoner og møter med ansvarlige aktører. Per i dag er det kun noen få leiligheter som har utfordringer med at de hører motoren fra viftene på taket. Det er fortsatt pågående dialog om dette med aktørene.

- Parkeringsplasser for MC

På Generalforsamlingen i 2022 ble det bestemt at det skulle etableres dedikerte parkeringsplasser for MC og el-sparkesykler. MC plasser skulle leies mot en avgift på lik linje som parkeringsplasser for bil. Styret gjorde oppmerkingen av plassene selv høsten 2022, og fra våren 2023 er systemet implementert.

- Oppgradering av uteområder

Styret har hatt et større fokus på uteområdene. Bedene i borettslaget fikk en profesjonell oppdatering sommeren 2022. Det er inngått vedlikeholdsavtale tre ganger i året, for å passe på at disse holder seg. I tillegg lukes det på dugnader, og bedene vannes av beboere.

Det har også vært aktivitet i borettslagets plantegruppe i regi av styret. Både på dugnad og utenom dugnad har det blitt plantet potteplanter utenfor inngangene, plantet i hagen og plante kassene, og rammet inn en villeng nederst i hagen.

- Vanning av bed

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 har gjort det mulig å holde borettslaget pyntet med planter og samtidig holde kostnadene nede.

#### Større vedlikeholds arbeider under arbeid:

- Sentralt brannvarslingsanlegg i fellesarealene

Det er tidligere vedtatt av Generalforsamlingen at styret skal gå videre med sentralt brannvarslingsanlegg i fellesarealene. Igangsettelse med innhenting av tilbud er planlagt over sommeren 2023. En forutsetning er at leilighetene kan kobles på anlegget etter hvert.

- Bytte av varmpumper

Varmepumpene i borettslaget synger på siste vers. Det har vært utført mange kostbare reparasjoner på disse den siste perioden, og det er usikkert hvor lenge de vil holde. Derfor er det kritisk at disse byttes ut. Gjennom et forprosjekt i samarbeid med Nordisk Energi, har borettslaget fått anbefalt å bytte til bergvarme. Det gjenstår fortsatt enkelte avklaringer på om dette lar seg gjøre, men foreløpig ser det ut som at dette blir løsningen. En slik løsning er kostbar og det må tas opp et lån for utførelse, men samtidig er dette noe vi må utføre for å ha et fungerende anlegg for fyring i fremtiden. Det skal også bidra til store innsparelser på energiforbruk på sikt. Planlagt utførelse er høst/ vinter 2023.

- Asfaltering av parkeringsplass

Det er planlagt ny asfaltering av parkeringsplassen, da det er lenge siden denne ble lagt, og vi må reparere hvert år. Planlagt utførelse er våren 2024, etter at oppgradering av fyringsanlegget som beskrevet over er utført, ettersom arbeidet med fyringsanlegget trolig vil kreve at vi graver opp under asfalten noen steder. Derfor er det ikke lønnsomt å utføre asfaltering før det nye fyringsanlegget er på plass.

- Utendørs sykkelbod

Generalforsamlingen 2021 ble det vedtatt at styret skal utbedre mulighetene for sykkelkur i borettslaget. Styret har innhentet flere tilbud på dette, og har møtt flere utfordringer. Den ene utfordringen er begrenset plass på eiendommen. Den andre utfordringen er at dette har vist seg langt mer kostnadene. Derfor ble ingen forslag fremmet til Generalforsamlingen 2022. Styret har fortsatt å se på løsninger, og foreslår et konkret forslag til Generalforsamlingen 2023. Det er viktig at andelseiere er med på avgjørelsen, da implementering vil medføre endringer i antall p-plasser og avfallsordning. Utførelse er planlagt våren 2024, etter at ny asfalt er lagt.

#### Andre planlagte arbeider

Utskifting radiatorer / rør (foreløpig planlagt en gang mellom 2026-2028)  
Nytt taktekke langsida (2028-2030)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

#### Driftsinntekter

Driftsinntekter er kr. 5.074.491. Det er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det i budsjett er lagt til grunn lavere innkrevde kapitalkostnader

#### Driftskostnader

Driftskostnader er kr. 2.668.883. Det er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har vært uklart tidspunkt på oppstart på vedlikeholdsprosjekter som sentral brannvarsling, sykkelkur og asfaltering. Dette er fortsatt prosjekter som skal utføres og midler er derfor satt av ekstra til sparing til sparing til fremtidig utførelse/vedlikehold.

#### Finanskostnader

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånet har økt betydelig 2.halvår.

### Resultat

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

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt kr.331.128 innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

#### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.653.500 til normalt og større vedlikehold som omfatter blant annet: ordinært vedlikehold av bygget, sentral brannvarsling, asfaltering bakgård, sykkelskur og varmeanlegg.

Styret vurderer over sommeren igangsette arbeid med nytt varmeanlegg. Hele kostnaden er ikke hensyntatt i budsjett 2023 og det arbeides med et revidert budsjett for 2023.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023. I tillegg er pris per parkeringsplass endret fra kr. 500 til kr 700.

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

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Grenseveien 30.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: UC6KM-STWEV-74WMS-7KB65-E33JA-23EZE



## 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

	Not e	Regnska p	Regns kap	Budsjet t	Budsjet t
	2022	2021	2022	2023	
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>662 992</b>	<b>524 138</b>	<b>662 992</b>	<b>186</b>	<b>1 312</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 020	735	1 049		
	139	207	400	745	533
Fradrag for avdrag på langs. lån	-1 039	-1 110	-1 118	-1	129
	16	817	739	000	236
			-100		
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-331 128	000	0	0
			-475		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>649 194</b>	<b>532</b>	<b>-68 600</b>	<b>-383 703</b>	
	<b>1 312</b>	<b>662</b>			
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>186</b>	<b>992</b>	<b>594 392</b>	<b>928 483</b>	
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler	1 561	965			
	438	325			



Kortsiktig gjeld	-249 252	-302 333
	<b>1 312</b>	<b>662</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>186</b>	<b>992</b>

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

## RESULTATREGNSKAP

	Not Regnska e	Regns p kap	Budsjet t	Budsjet t
	2022	2021	2022	2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
	1 209	1 046	1 043	1 404
Kapitalkostnader	2 075	363	736	000
	3 734	3 363	3 740	4 150
Innkrevde felleskostnader	2 789	405	264	000
Ladeinntekter EL-bil	9 399	13 407	0	10 000
Andre inntekter	3 121 228	81 183	43 000	80 000
	<b>5 074</b>	<b>4 504</b>	<b>4 827</b>	<b>5 644</b>
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>491</b>	<b>358</b>	<b>000</b>	<b>000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4 -25 098	-25 098	-25 100	-25 098
		-178		
Styrehonorar	5 -178 000	000	-178 000	-178 000
Revisjonshonorar	6 -11 810	-10 408	-5 000	-10 000
		-124		
Forretningsførerhonorar	-127 948	340	-131 000	-134 345
Konsulenthonorar	7 -19 171	-9 808	-50 000	-15 000
		-1 230		-1 653
Drift og vedlikehold	8 -477 163	956	-922 000	500
		-142		
Forsikringer	-150 730	197	-147 800	-164 000
		-398		
Kommunale avgifter	9 -419 545	615	-409 270	-505 024
Garasjer	0	-2 000	0	0
		-663		
Energi/fyring	-548 720	316	-800 000	-600 000
		-253		
TV-anlegg/bredbånd	-188 652	868	-200 000	-185 000
		-357		
Andre driftskostnader	10 -522 049	592	-387 430	-410 500
	<b>-2 668</b>	<b>-3 396</b>	<b>-3 255</b>	<b>-3 880</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>883</b>	<b>197</b>	<b>600</b>	<b>467</b>
	<b>2 405</b>	<b>1 108</b>	<b>1 571</b>	<b>1 763</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>608</b>	<b>161</b>	<b>400</b>	<b>533</b>
		100		
Innbetalt andel fellesgjeld	331 128	000	0	0



10

Grenseveien 30 Borettslag

		<b>2 736</b>	<b>1 208</b>	<b>1 571</b>	<b>1 763</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>736</b>	<b>161</b>	<b>400</b>	<b>533</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 593	1 155	0	0
			-474		-1 018
Finanskostnader	12	-723 190	109-522 000		000
			-472		-1 018
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-716 597</b>	<b>954-522 000</b>		<b>000</b>
<hr/>					
		<b>2 020</b>	<b>735</b>	<b>1 049</b>	
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>139</b>	<b>207</b>	<b>400</b>	<b>745 533</b>
<hr/>					
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 020	735		
		139	207		

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	98 476	98 476
		800	800
		10 600	10 600
Tomt		000	000
		<b>109 076</b>	<b>109 076</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<hr/>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	15 721
Andre kortsiktige fordringer	14	18 706	5 802
Driftskonto OBOS-banken		859 291	475 950
Sparekonto OBOS-banken		673 435	467 852
Innestående i andre banker		10 006	0
		<b>1 561</b>	
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>438 965 325</b>	
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 638 238</b>	<b>110 042 125</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900

Vedlegg 1

21 av 38

Årsrapport 2022.pdf



11

Grenseveien 30 Borettslag

Annen egenkapital	15	2 368	009 347 870
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 375</b>	<b>909 355 770</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 375	25 746
		977	922
Borettsinnskudd	17	83 637	83 637
		100	100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>108 013</b>	<b>109 384</b>
		<b>077</b>	<b>022</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		112 696	108 549
Påløpte renter		5 664	2 808
Annen kortsiktig gjeld	18	130 893	190 976
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>249 252</b>	<b>302 333</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 638</b>	<b>110 042</b>
		<b>238</b>	<b>125</b>

Pantstillelse	19	118 477	118 477
Garantiansvar		100	100
		0	0

Oslo,09.05.2023

Styret i Borettslaget Grenseveien 30

Mirela Cacan /s/

Jon Øvereng Aunet  
/s/Cecilie  
Christiansen /s/

Anders Sørheim /s/

Kjersti  
Simensen /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 KLASIFISERING 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

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 346
	946
	1 002
Kapitalkost. lån 2	669
Parkering	203 000
Internett	188 652
Eiendomsskatt	3 724
Kapitalkostnader på IN-lån	142 657
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 846
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	58 903



Overført til kapitalkostnader	-1 209
	075
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 742</b>
	<b>322</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-7 533
	<b>3 734</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>789</b>

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

Antenneleie Ice	35000
Antenneleie Telia	44840
Forsikringsutbetaling	31 688
Kreditnota	1 500
Nettinnbetalinger	2 000
Skilt	1 100
Utleie	100
Salg av gjerde	5 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>121 228</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 098
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 098</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 178 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 810.

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

OBOS Prosjekt AS	-3 432
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 739
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 171</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-221 751
-----------------------------	----------



Drift/vedlikehold VVS	-17 037
Drift/vedlikehold elektro	-43 464
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 959
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-137 814
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 125
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 801
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-477 163</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 732
Vann- og avløpsavgift	-292 281
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-123 319
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-419 545</b>

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

Container	-14 039
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 000
Vaktmestertjenester	-271 580
Vakthold	-2 594
Renhold ved firmaer	-191 723
Snørydding	-28 336
Andre fremmede tjenester	-1 375
Andre kontorkostnader	-3 203
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 473
Velferdskostnader	-1 077
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-522 049</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 583
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 593</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-611 021
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-51 049



Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-61 120
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-723 190</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Opprinnelig 2002	109 076
	800
	-10 600
Utskilt tomt	000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>98 476</b>
	<b>800</b>

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 IN	8 712
Betalinger med debetkort	9 994
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>18 706</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 119
	124
	1 196
Egenkapital fra IN tidligere år	867
Egenkapital fra IN 2022	331 128
Reduksjon EK fra IN	-279 110
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>2 368</b>
	<b>009</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 9 år.

	-4 610
Opprinnelig 2017	000



16

Grenseveien 30 Borettslag

Nedbetalt tidligere	2 237	
Nedbetalt i år	862	
	490 812	
		-1 881
		326
Handelsbanken I		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 46 år.		
	-26 340	
Opprinnelig 2006	000	
	3 640	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	661	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	451 551	
	1 115	
Nedbetalt tidligere, IN	571	
Nedbetalt i år, IN	303 768	
		-20 828
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		449
Handelsbanken II		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 30 år.		
	-3 000	
Opprinnelig 2006	000	
	1 127	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	688	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	97 454	
Nedbetalt tidligere, IN	81 296	
Nedbetalt i år, IN	27 360	
		-1 666
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		202
		<b>-24 375</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>977</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

	-83 637	
Opprinnelig 2002	100	
	<b>-83 637</b>	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>100</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-130 893	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-130 893</b>	

**NOTE: 19**

Vedlegg 1

27 av 38

Årsrapport 2022.pdf

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	83 637
Borettsinnskudd	100
	24 375
Pantelån	977
	1 248
Beregnete IN-forpliktelser	885
<b>TOTALT</b>	<b>109 261</b>
	<b>962</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	98 476
Bygninger	800
	10 600
Tomt	000
<b>TOTALT</b>	<b>109 076</b>
	<b>800</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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@vagru.no](mailto:post@vagru.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, og 4 MC-Plasser 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](mailto:styret@grenseveien30.no)

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1439905. 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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2022 Profesjonell oppgradering av bedene i borettslaget	
2022 – 2022 Etablert parkeringsplasser for MC	
2022 – 2022 Innbruddsbeslag på alle inngangsdører og dører til bodområdene	
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 28 Grenseveien 30 Borettslag	
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	
2017 - 2017 Vindusprosjekt	Vinduer og balkongdører mot Grenseveien (langsiden) og ytterdører ut mot bakgården byttet ut i 2017. Aarsrud Bygg var leverandør og OBOS Prosjekt hadde prosjektledelsen.
2016 - 2016 Kloakktutbedring	
2016 - 2016 Balkongreparasjoner	
2015 - 2015 Pusset opp trappeoppganger	
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.



## Forslag: Ensretning av varmeomkostninger for alle leiligheter

### Forslagsstillere:

Mari Røken, Idun Rognerud og Niels Jeppesen

### Sagsinformasjon:

Vi indstiller hermed et forslag om, at utgifterne forbundet med oppvarming av leiligheter uten radiatorer kan inngå i fellesomkostningene. Dette sikrer, at alle leiligheter i foreningen behandles like når det kommer til oppvarming, modsat i dag, hvor oppvarming for et lille mindretal av leiligheter ikke inngår i de felles driftsomkostninger. Formålet med forslaget er at sikre, at utgiften til oppvarming for alle leiligheter behandles på samme måte ved, at al nødvendig oppvarming i eiendommen inngår i de felles driftsomkostninger.

Konkret forslår vi, at der tilføjes en ny post til regnskabet under DRIFTSKOSTNADER (fx "Varme 5. etasje"). Denne post består av et estimat for omkostningene ved oppvarming av de fem leiligheter på 5. etasje som ikke har radiatorer.

For at minimere administrasjonen forslår vi at anvende et fast (lavt) estimat for energiforbruk til oppvarming på 37 kWh/m<sup>2</sup>, basert på Enovas database (<http://kalkulatorer.norskteknologi.no/boligkalk/>). Dette bliver ca. 2500 kWh pr. år for en leilighet på 68 m<sup>2</sup>, hvilket er ganske lavt, men opnåeligt hvis man sparer. Den samlede utgift beregnes herefter fra det samlede estimerte energiforbruk for de fem leiligheter i kWh og med den gjennomsnittlige elpris (fra Nord Pool) for de ni ikke-sommermånedene i kr./kWh. Dette beløp refunderes da eierne av de fem via en rabatt på fellesomkostningene. Beløpet fordeles mellom de fem leiligheter ut fra leiligheternes størrelse i m<sup>2</sup>. Se eksempel på neste side.

Det er viktig for forslagsstillerne at understrege, at vi har ikke noe problem med å betale fellesomkostning for ting vi ikke har direkte glede av, men tenker at vi alle skal behandles like. Om oppgang A selv måtte betale for rengjøring og vedlikehold av oppgangen, mens de andre oppgange fikk det betalt via driftsomkostningene hadde det også vært skævt. Enten skulle oppgang A også få dekket omkostningene ligesom de andre oppgange, ellers skulle A slippe for å betale for vedlikehold av de andre oppgange. Med denne løsning sikrer vi at alle behandles mere like når det kommer til oppvarming av eiendommen.

### Forslag til vedtak:

- Der opprettes en ny post i regnskabet som omfatter utgifter til oppvarming av leiligheter uten felles radiatortilkobling.
- Utgifterne til den nye post beregnes via:
  - Et fast estimat på 37 kWh/m<sup>2</sup>. Dette estimat kan revideres av styret oppdateres såfremt der foreligger god dokumentasjon for et mere presist estimat.
  - Et gjennomsnitt for strømprisen hos Nord Pool for de ni månedene, januar, februar, mars, april, mai, september, oktober, november og desember for det år hvor estimatet gjelder. Månedspriserne justeres til å ta høyde for fx MVA, strømstøtte eller lignende.
- Beløpet på den nye post refunderes eierne av leilighetene uten felles radiatortilkobling via en rabatt det etterfølgende år på disse fellesomkostningene. Refusionsbeløpet forledes mellom leilighetene uten felles radiatortilkobling ut fra størrelsen på leilighetene i m<sup>2</sup>.



## Eksempel

Måned	Elpris (NOK/kWh)	Strømsøtte (NOK/kWh)	Efter strømsøtte (NOK/kWh)
22 - Dec	3,36 kr.	2,24 kr.	1,12 kr.
22 - Nov	1,41 kr.	0,48 kr.	0,93 kr.
22 - Oct	1,65 kr.	0,70 kr.	0,95 kr.
22 - Sep	4,48 kr.	3,25 kr.	1,24 kr.
22 - May	2,06 kr.	0,95 kr.	1,11 kr.
22 - Apr	2,17 kr.	1,04 kr.	1,13 kr.
22 - Mar	2,34 kr.	1,17 kr.	1,17 kr.
22 - Feb	1,51 kr.	0,51 kr.	1,00 kr.
22 - Jan	1,76 kr.	0,71 kr.	1,05 kr.
	<b>Varmeforbrug (kWh/m2)</b>		<b>Gennemsnit</b>
	<b>37</b>		<b>1,08 kr.</b>
Lejlighed	Størrelse (m2)	Estimeret forbrug (kWh)	Rabat (2023)
1	75	2775	2.993,19 kr.
2	84	3108	3.352,37 kr.
3	54	1998	2.155,10 kr.
4	65	2405	2.594,10 kr.
5	84	3108	3.352,37 kr.
			<b>Varme 5. etaje (2022)</b>
			<b>14.447,13 kr.</b>



## **Forslag: Omgjøring av søppelskur til sykkelbod og ny løsning for avfall**

**Forslagstiller:** Styret i Borettslaget Grensveien 30

### **Bakgrunn:**

Det er tidligere vedtatt at styret i borettslaget skal se på løsninger for et sykkelstur for borettslaget. I 2021 – 2022 ble det sett på løsninger som ble vurdert å være altfor kostbare, og derfor ble det ikke fremmet forslag på generalforsamlingen i 2022. Styret har fortsatt å se på nye løsninger for å bygge et sykkelstur for borettslaget, slik at man kan låse inn sykkelen sin utenfor bygget, uten å måtte løfte den ned igjennom flere dører eller ned i kjelleren der vi har oppbevaring av sykler pr i dag.

I dag har vi kun sykkelstativ utendørs, og beboere har opplevd og bli frastjålet sykkelen sin i fra disse. Dagens løsninger for innendørs lagring av sykler oppleves som tungvinte av dem som bruker syklene ofte.

### **Saksinformasjon:**

Styret har sett på ulike alternativer for sykkelstur.

Vi har gått flere runder på tomta og sett på hvor vi kan sette opp et slikt skur, og ser at det beste (og eneste) stedet vi har plass til dette er der vi har pappkontainerne pr i dag. Setter vi det her vil det bli behov for å fjerne kun 1 parkeringsplass. Vi ønsker ikke å måtte fjerne flere parkeringsplasser for å plass til sykkelstur, da det ofte er venteliste på parkeringsplasser.

Vi har hatt snekker på befaring, som har sendt oss forslag med skisse for et hus/skur vi kan bygge til oppbevaring av sykler. Etter denne befaringen kom det frem forslag om at vi heller kan bygge beholderskap til søppel og papp, og at vi kan bruke dagens søppelskur til sykkelstur. Dette huset er nokså romslig, og vil gi plass til flere sykler (ca 18), enn det vil bli om vi setter opp et skur på eneste egnede plass i bakgården. Nemlig der pappkontainere står pr i dag.

### **Forslag:**

Vi setter opp beholderskap både for papp og søppel, der pappcontainere står pr i dag (i tillegg til å bruke en parkeringsplass). Vi setter disse beholderskapene mot hverandre (ca 7+7 stk), og beholder antall containere for søppel, men reduserer trolig 1 pappkontainer i forhold til hva vi har i dag. Det totale antallet vil vi måtte se på i samarbeid med dem som skal sette opp beholderskap. I beholderskapene er det mindre luker og beboere blir nødt til å presse pappen i større grad enn vi ser at vi gjør pr i dag.

Vi har vært i kontakt med flere leverandører av beholderskap til søppel og papp, og kommet frem til at Total holding AS leverer beste tilbud for oss.

De har skap som rommer beholdere opp til 660 L (samme som vi har pr kontainer i dag). Skapene leveres i farge mørk grå RAL 7016. Disse sklir godt inn i omgivelsene. Skapene er fremstilt i vedlikeholdsfri kompositt, og elektronisk lås kan monteres på innkastluker. Vi vil måtte se nærmere på plassering av glasscontainere i samarbeid med leverandør. Disse må enten bygges inn et sted ute eller forbli der de er i dag.

**Tilbudet er som følger:**

Totalt behov: 7 x 660 L til restavfall og 7 x 660 L til papp/papir:

1 skap med 3 dører + 1 skap med 4 dører

Dybde skap 1,7 meter. Lengde 3,87 meter på firerskap og 2,90 på skapet med tre.

**14 dunker (7 skap): TOTALT: 161 675 + moms**

**Montering /kranbil /transport: 8400 kr.**

**Evt elektronisk lås om ønskelig; 1150 kr pr luke (nøkkelchip).**

Skapene leveres med egen kranbil – plasserer, justerer, og klargjør skap for bruk. Lukene er klargjort for installasjon av lås. Skapene har justerbare ben. Underlaget må være noenlunde plant, men kan godt være gruslagt.

**Noen produktspesifikasjoner fra leverandør:**

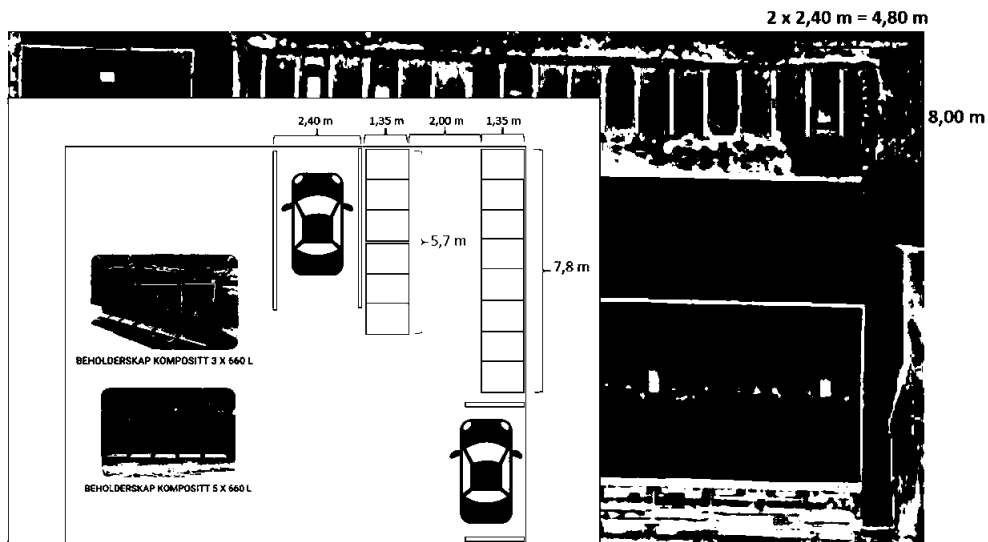
Det kreves minimalt med grunnarbeider før utplassering av våre skap.

- Skapene produseres med plass for en, to, tre, fire eller fem avfallsbeholdere.
- Beholderstørrelse fra 140 – 660 L.
- Vi fremstiller våre skap i vedlikeholdsfri kompositt.
- Veggelementene i kompositt leveres i RAL 7015 (mørk grå).
- Tak, luke og hjørnedetaljer i delikat sort pulverlakk.
- Innvendig gulv.
- Trillerampe.
- Justerbare ben.
- Innkastlukene tilpasses riktig avfallsfraksjon.
- Luker kan leveres med elektronisk lås om ønskelig.
- Vi har 10 års garanti på våre skap!

Vakumformede vegger og dørplater i vedlikeholdsfri kompositt. Veggene er tette.

Det må i tillegg kjøpes inn sykkelstativer.

**Illustrasjon:**



### Forslag til vedtak:

Styret går videre med å gjøre om søppelskuret til sykkelbod, og sette opp ny løsning for avfall der pap conainterne er i dag og på p-plass 33. Styret kan gjøre tilpasninger av forslaget ved behov.

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### Styrets innstilling:

Et enstemmig styre stiller seg bak forslaget



**5449 Grenseveien 30 Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Jorid Anne Trandem

Adresse: Grenseveien 30E

E-postadresse: Jorid.trandem@gmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Jon Øvereng Aunet

Adresse: Grenseveien 30A

E-postadresse: jon.overeng96@gmail.com

Navn: Kjersti Simensen

Adresse: Grenseveien 30E

E-postadresse: kjsimensen@hotmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Anders Sørheim

Adresse: Grenseveien 30B

E-postadresse: anders.sorheim@gmail.com

Navn: Mari Røken

Adresse: Grenseveien 30A

E-postadresse: Mariroken@hotmail.com

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Carl Ferdinand Gjerdrum

Adresse: Grenseveien 30D

E-postadresse: Carl.gjerdrum@gmail.com

2. Navn: Mirela Cacan

Adresse: Grenseveien 30B

E-postadresse: mirelacacan@gmail.com

3. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Bjørn Berntzen Høgstedt

Adresse: Grenseveien 30E

E-postadresse: Bjorn.hogstedt@gmail.com

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**E. Andre utvalg**

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato.....16.05..... I valgkomiteen for Grenseveien 30 Borettslag

Bjørn Berntzen Høgstedt.

Malene Holmaas Bjørgaas

.....

.....



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 6.06.23

**Selskapsnummer:** 5449 **Selskapsnavn:** Grenseveien 30 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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