



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 604 358	4 595 117
Sum inntekter		4 604 358	4 595 117
Kostnader			
Lønnskostnad		203 098	195 978
Annen driftskostnad		3 193 099	2 678 889
Sum kostnader		3 396 197	2 874 867
Driftsresultat		1 208 161	1 720 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 155	3 493
Sum finansinntekter		1 155	3 493
Annen finanskostnad		474 109	602 455
Sum finanskostnader		474 109	602 455
Netto finans		-472 954	-598 962
Ordinært resultat før skattekostnad		735 207	1 121 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		735 207	1 121 288
Årsresultat		735 207	1 121 288
Totalresultat		735 207	1 121 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		735 207	1 121 288
Sum overføringer og disponeringer		735 207	1 121 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		21 523	98 292
Sum fordringer		21 523	98 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		943 802	1 115 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		943 802	1 115 378
Sum omløpsmidler		965 325	1 213 670
SUM EIENDELER		110 042 125	110 290 470

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		7 900	7 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		347 870	
Udekket tap			387 337
Sum opptjent egenkapital		347 870	-387 337
Sum egenkapital		355 770	-379 437
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 746 922	26 957 661
Øvrig langsiktig gjeld		83 637 100	83 637 100
Sum annen langsiktig gjeld		109 384 022	110 594 761
Sum langsiktig gjeld		109 384 022	110 594 761
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 808	2 653
Leverandørgjeld		108 549	38 761
Annen kortsiktig gjeld		190 976	33 732
Sum kortsiktig gjeld		302 333	75 145
Sum gjeld		109 686 355	110 669 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 042 125	110 290 470



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 562370

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 984 453 183
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 604 358	4 595 117
Sum inntekter		4 604 358	4 595 117
Kostnader			
Lønnskostnad		203 098	195 978
Annen driftskostnad		3 193 099	2 678 889
Sum kostnader		3 396 197	2 874 867
Driftsresultat		1 208 161	1 720 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 155	3 493
Sum finansinntekter		1 155	3 493
Annen finanskostnad		474 109	602 455
Sum finanskostnader		474 109	602 455
Netto finans		-472 954	-598 962
Ordinært resultat før skattekostnad			
		735 207	1 121 288
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		735 207	1 121 288
Årsresultat		735 207	1 121 288
Totalresultat		735 207	1 121 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		735 207	1 121 288
Sum overføringer og disponeringer		735 207	1 121 288



Organisasjonsnr: 984 453 183
BORETTSLAGET GRENSEVEIEN 30

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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 21 523 98 292
Sum fordringer 21 523 98 292

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 943 802 1 115 378
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 943 802 1 115 378

Sum omløpsmidler 965 325 1 213 670

SUM EIENDELER 110 042 125 110 290 470

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 7 900 7 900
Sum innskutt egenkapital 7 900 7 900

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 347 870



Udekket tap		387 337
Sum opptjent egenkapital	347 870	-387 337
Sum egenkapital	355 770	-379 437
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 746 922	26 957 661
Øvrig langsiktig gjeld	83 637 100	83 637 100
Sum annen langsiktig gjeld	109 384 022	110 594 761
Sum langsiktig gjeld	109 384 022	110 594 761
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 808	2 653
Leverandørgjeld	108 549	38 761
Annen kortsiktig gjeld	190 976	33 732
Sum kortsiktig gjeld	302 333	75 145
Sum gjeld	109 686 355	110 669 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 042 125	110 290 470



Organisasjonsnr: 984 453 183
BORETTLAGET 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

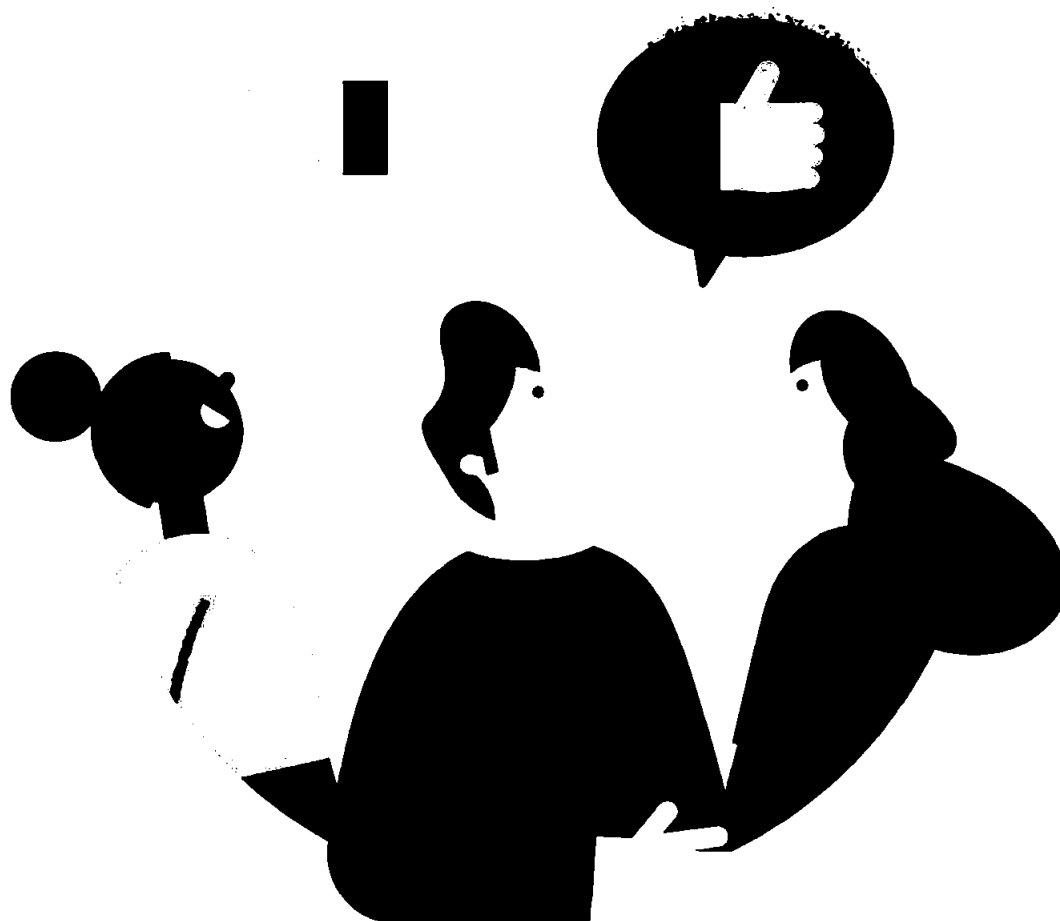
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

5449 Grenseveien 30 Borettslag





Til andelseierne i Grenseveien 30 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 i Ola Narr 1 (Ola Narr Borettslag velferdsrom).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Grenseveien 30 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Grenseveien 30 Borettslag
avholdes torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 i Ola Narr 1 (Ola Narr Borettslag velferdsrom).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av fordelingsnøkkel så leilighetene uten radiatorer ikke belastes for oppvarming utover sin andel av fellesarealene.
- B) Retningslinjer for strøm i bodene
- C) Dedikerte parkeringsplasser til motorsykler og el-sparkesykler
- D) Styret gis støtte til å utføre sikkerhetstiltak, og økonomisk frihet til å gjøre dette

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.05.2022

Styret i Grenseveien 30 Borettslag

Mirela Cacan Cecilie Christiansen Anders Sørheim Hallvard Stangeland Susanne
Elisabet Stridsberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mirela Cacan	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Cecilie Christiansen	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Anders Sørheim	Grenseveien 30 B
Styremedlem	Hallvard Stangeland	Grenseveien 30 E
Styremedlem	Susanne Elisabet Stridsberg	Grenseveien 30 A
Varamedlem	Simen Aasum	Grenseveien 30 D
Varamedlem	Kjersti Simensen	Grenseveien 30 E

Valgkomiteen

Malene Holmaas Bjørgaas	Grenseveien 30 D
Atle Johansen	Grenseveien 30 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 Grünerløkka 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.

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 8 formelle styremøter og det er protokollført 92 saker. Det vil også bli avholdt et siste styremøte før Generalforsamlingen i slutten av mai. I tillegg til møtene har styrets medlemmer hatt 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 svært godt oppmøte og styret takker alle som deltok for deres innsats. Etersom pandemien har gått mot slutten, har det vært anledning for beboerne å sosialisere med mat og drikke etter dugnad.

På dugnadene har det vært containere hvor beboere kan kaste søppel. På vårdugnaden har det også vært container for EE-avfall. Dessverre har det ikke vært anledning for innsamling av farlig avfall i regi av Oslo kommune, men dette vil det søkes om igjen til høsten.

- Julesamling

I desember 2021 arrangerte styret live julemusikk og servering av gløgg. Selv om dette var i liten skala og ikke kunne være et større arrangement grunnet pandemien, fikk styret mange positive tilbakemeldinger fra beboere.

- Fyranlegg

Styringen for fyringsanlegget ble byttet ut rundt nyttår 2021/2022. Fyranlegget har gjennom året fått gjennomført både planlagt og ikke planlagt service og ettersyn. På grunn av et eldre anlegg, samt økte strømpriser, vil styret fremover se på å skifte ut varmepumper og på mer energieffektive løsninger.

- Reparasjoner av dører etter innbrudd og sterkere innbrudds beslag

I starten av 2022 har borettslaget opplevd innbrudd i bod områdene ca hver måned. Styret har engasjert vaktmester til å fikse boder flere ganger. I tillegg er branndører og ytterdører reparert. Det er også festet innbrudds beslag på alle dører. Ytterdørene som hadde beslag tidligere, har nå fått sterkere beslag.

- Kartlegging av ventilasjonsanlegget

Etter at viftene på taket ble byttet ut våren 2021 i forbindelse med nytt taktekke, har flere leiligheter opplevd ulike problemstillinger relatert til støy og avtrekk. Etter flere befaringer og justeringer på anlegget ble det klart at konsekvensene av justeringene var uklare, da de som jobbet med dette ikke hadde god informasjon om hvilke leiligheter som ble berørt. Etter at det ble klart at det var behov for ytterligere kartlegging av ventilasjonsanlegget i oppgang D-E, valgte styret å gjøre dette samtidig som utrydningen av skjeggkre våren 2022, fordi det ville være lettere for både beboere og styret å koordinere tilgang til leiligheter kun en gang. Fordi styret mente at dette er noe som allerede burde vært kartlagt, og noe som borettslaget vil trenge for langsiden senere, ble det bestemt å kartlegge hele bygget.

- Utrydning av skjeggkre i borettslaget

Etter flere meldinger om funn av skjeggkre i bygget, ble det klart for styret at det var bedre å utrydde skjeggkre i hele bygget, enn i en og en leilighet. Dette ble utført våren 2022. Selv om det ikke har vært veldig mye aktivitet av skjeggkre i bygget, har det vært noen leiligheter som har vært mer plaget. Ved å utrydde skjeggkre i hele bygget unngår vi at flere andeler opplever tilsvarende problemer på sikt.

- Oppmerking parkeringsplasser som manglet dette

Etter at en del av parkeringen ble asfaltert på nytt på grunn av utbedring av telehiv, manglet oppmerking av noen parkeringsplasser. Disse ble merket i begynnelsen av sommeren 2021.

- Oppgradering av beslag utenpå takviftene (langsiden)

Høsten 2021 var det lekkasje fra viftekasene på taket under større regnvær. Dette rant da inn i en leilighet i toppetasjen, og førte til skader på badet, som har blitt reparert. For å unngå lignende lekkasjer i senere tid, erstattet styret beslagene utenpå takviftene. Disse var tidligere i tre, og er nå erstattet med metall.

- Solskjerming

I flere år har beboere tatt opp ønske om solskjerming i borettslaget. Styret undersøkte derfor mulighetene for dette. Etersom dette regnes som endring av fasade, må det søkes til plan og bygningsetaten om fasadeendring. En slik søknad er kostbar, uten at det er garanti for å få den godkjent. Derfor ble det kjørt en undersøkelse blant beboere sommeren 2021, for å se hvor stor interessen for dette er. Da det kun var et fåtall beboere som ønsket at styret skulle søke, valgte styret å ikke gå videre med en slik søknad.

- Ringeklokker flyttet til rett oppgang

Enkelte beboere hadde ringeklokke i annen oppgang enn adresse og nærmeste inngang. Derfor ble elektrikere leid inn til å rette opp i dette høsten 2022.

- Serviceavtale for ladeanlegg

Det har blitt inngått en serviceavtale for ladeanlegget, hvor det inngår en årlig sjekk av anlegget.

- 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:

- Oppgradering av blomsterbed (våren 2022)

Bedene i borettslaget har sett bedre dager, og borettslaget har så langt ikke lyktes med å holde dem fine på lang sikt. Det er nå inngått avtale om å fornye blomsterbedene våren 2022. Plantene forventes levert til leverandør i løpet av mai, og vi venter på dato for planting. Det er også avtalt tre vedlikehold av bedene i løpet av året, slik at vi passer på plantene gjennom sesongene.

- Sykkelskur

På Generalforsamlingen 2021 ble det vedtatt at styret skal utbedre mulighetene for sykkelskur i borettslaget. Styret har innhentet flere tilbud på dette, og ser flere utfordringer. Den ene utfordringen er begrenset plass på eiendommen, og så langt ser vi fortsatt etter gode muligheter for plassering i samråd med leverandører. Den andre utfordringen er at dette har vist seg langt mer kostbart enn forventet, også med støtte fra Oslo kommune. Derfor vil styret fortsette å se på alternativer, og om det lar seg gjøre vil styret vedta installasjon. Alternativt vil styret velge å ikke gå videre med sykkelskur. Om bygging viser seg mulig, men inngripende på eiendommen og svært kostbart, kan det være at konkret forslag om installasjon fremmes til Generalforsamlingen.

- Ventilasjonsanlegget kortsiden (D-E)

Det har vært utbedringer av ventilasjonsanlegget på kortsiden i et år. Det har vært mange befaringer, justeringer, og mye dialog med hovedentreprenør for takprosjektet, underentreprenør som leverte viftene, og OBOS som prosjektleder. Etter mange utbedringer er det kun et fåtall leiligheter som fortsatt opplever utfordringer. Både styret og entreprenør tror det beste er en løsning direkte mellom partene, uten å ta videre juridiske grep per nå. Status per nå er at etter kartleggingen av anlegget utført 27 – 28 april 2022, venter vi rapport og videre arbeidsplan for å løse de utfordringene som gjenstår.

- Sikkerhetstiltak i borettslaget

Etter en serie med innbrudd i 2022, har styret sett på muligheter for å sikre eiendommen ytterligere. Beboere har også uttrykt ønske om dette, og det er viktig at beboere føler seg trygge i borettslaget. Det første tiltaket har vært å reparere og sikre dører ytterligere, som nevnt over. Per nå er det også innhentet tilbud fra sikkerhetsselskap på avtaler med vektere som går runder på eiendommen, og som beboere kan ringe ved bekymring. Det er også en prosess på innhenting av tilbud på kameraovervåkning i borettslaget. Styret har blitt frarådet alarmer ved bod områdene fra sikkerhetsselskapene. Andre tiltak som det er aktuelt å undersøke nærmere er bytte til chip låsesystem, og porter til eiendommen da den er svært tilgjengelig i dag. Alle forhold anmeldes til politiet.

Planlagte større vedlikeholdsarbeider fremover:

- Asfaltering bakgården (foreløpig planlagt 2023-2024)
- Sentral brannvarsling i fellesarealer (foreløpig planlagt 2023 – 2024)
- Varmepumpe fornying og alternative varmekilder (foreløpig planlagt 2022-2024)
- Utskifting radiatorer / rør (foreløpig planlagt en gang mellom 2025-2028)
- Nytt taktekke langsida (2028-2030)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 504 358.
Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie fra Ice og Telia.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 396 197.

Resultat

Årets resultat på kr 735 207 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 2021 ble det innbetalt kr 100 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 635 207.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 662 992 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 922 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022, men det må regnes med at kostnadene vil bli høyere enn budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grenseveien 30 Borettslag.

Lån

Grenseveien 30 Borettslag har tre 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 2022.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22 og 12 % økning fra 01.03.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ISMOA-JJP2E-YODMH-PZ000-UEAZZ-71J08



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 138 524	1 072 700	1 138 524	662 992
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		735 207	1 121 288	1 059 030	1 049 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 110 739	-1 055 464	-1 107 000	-1 118 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-100 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-475 532	65 824	-47 970	-68 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 992	1 138 525	1 090 554	594 392

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	965 325	1 213 670
Kortsiktig gjeld	-302 333	-75 145
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	662 992	1 138 525

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 046 363	1 097 765	1 101 888	1 043 736
Innkrevde felleskostnader	2	3 363 405	3 411 571	3 496 112	3 740 264
Ladepunkt		13 407	4 021	0	0
Andre inntekter	3	81 183	81 760	43 000	43 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 504 358	4 595 117	4 641 000	4 827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 098	-17 978	-25 100	-25 100
Styrehonorar	5	-178 000	-178 000	-178 000	-178 000
Revisjonshonorar	6	-10 408	-8 324	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-124 340	-120 898	-122 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-9 808	-107 401	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 230 956	-980 843	-1 122 000	-922 000
Forsikringer		-142 197	-112 556	-115 000	-147 800
Kommunale avgifter	9	-398 615	-394 590	-396 870	-409 270
Garasjer	10	-2 000	0	0	0
Energi/fyring		-663 316	-223 979	-250 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 868	-377 721	-382 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-357 592	-352 577	-376 000	-387 430
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 396 197	-2 874 867	-3 021 970	-3 255 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 108 161	1 720 250	1 619 030	1 571 400
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 208 161	1 720 250	1 619 030	1 571 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 155	3 493	0	0
Finanskostnader	13	-474 109	-602 455	-560 000	-522 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-472 954	-598 962	-560 000	-522 000
ÅRSRESULTAT		735 207	1 121 288	1 059 030	1 049 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		735 207	1 121 288		

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



13

Grenseveien 30 Borettslag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 476 800	98 476 800
Tomt		10 600 000	10 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		109 076 800	109 076 800
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 721	96 075
Andre kortsiktige fordringer	15	5 802	2 217
Driftskonto OBOS-banken		475 950	439 403
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 276
Sparekonto OBOS-banken		467 852	666 698
SUM OMLØPSMIDLER		965 325	1 213 670
SUM EIENDELER		110 042 125	110 290 470
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 100		7 900	7 900
Annen egenkapital	16	347 870	-387 337
SUM EGENKAPITAL		355 770	-379 437
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 746 922	26 957 661
Borettsinnskudd	18	83 637 100	83 637 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 384 022	110 594 761
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		108 549	38 761
Påløpte renter		2 808	2 653
Annen kortsiktig gjeld	19	190 976	33 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 333	75 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 042 125	110 290 470
Pantstillelse	20	118 477 100	118 477 100
Garantiansvar			

Oslo, 20.04.2022



Styret i Borettslaget Grenseveien 30

Mirela Cacan/s/

Cecilie Christiansen/s/

Anders Sørheim/s/

Hallvard Stangeland/s/

Susanne Elisabet Stridsberg/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.

INNETKTER

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	2 911 884
Kapitalkost. lån 2	906 054
Internett	252 721
Parkering	204 000
Eiendomsskatt	1 800
Kapitalkostnader på IN-lån	135 954
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 585
Overført til kapitalkostnader	-1 046 363
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 370 405

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 363 405

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie Ice	35 000
Antenneleie Telia	44 840
Nettinnbetalinger	100
Skilt	900
Utleie	2 600
SUM ANDRE INNTEKTER	81 183

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 098
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 098

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 2020/2021, og er på kr 178 000.
I tillegg har styret fått dekket gave for kr 1 226, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 408.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 808
SUM KONSULENTHONORAR	-9 808

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-40 263
BLM Henry Hansen & Sønn A/S	-735 256
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-775 519
Drift/vedlikehold bygninger	-113 895
Drift/vedlikehold VVS	-3 550
Drift/vedlikehold elektro	-33 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 043
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-293 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-178
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 594
Kostnader dugnader	-4 309
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 230 956

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 801
Vann- og avløpsavgift	-274 503
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-122 098
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-398 615

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Parkering i garasje	-2 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-2 000

SUM GARASJER**-2 000****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 451
-----------	---------



Driftsmateriell	-3 855
Lyspærer og sikringer	-770
Vaktmestertjenester	-122 090
Renhold ved firmaer	-151 175
Snørydding	-26 775
Andre fremmede tjenester	-15 080
Kontor- og datarekvisita	-4 193
Trykksaker	-728
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 226
Andre kontorkostnader	-3 579
Porto	-1 585
Kontingenter	-2 050
Gaver	-2 104
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-966
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 592

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 154
SUM FINANSINNTEKTER	1 155

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-392 895
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-33 541
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-47 673
SUM FINANSKOSTNADER	-474 109

NOTE: 14**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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 802
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 802

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-656 576
Egenkapital fra IN tidligere år	1 096 867
Egenkapital fra IN 2021	100 000
Reduksjon EK fra IN	-192 421
SUM ANNEN EGENKAPITAL	347 870

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,99 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-4 610 000
Nedbetalt tidligere	1 747 050
Nedbetalt i år	490 812
	-2 372 138

Handelsbanken I

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,99 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2006	-26 340 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 123 917
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	516 744
Nedbetalt tidligere, IN	1 015 571
Nedbetalt i år, IN	100 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-21 583 768

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Handelsbanken II

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-3 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 024 505
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 183
Nedbetalt tidligere, IN	81 296
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-1 791 016
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 746 922

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-83 637 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-83 637 100

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-140
Påløpte kostnader	-190 836
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-190 976

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	83 637 100
Pantelån	25 746 922
Beregnete IN-forpliktelser	1 004 446
TOTALT	110 388 468

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 476 800
Tomt	10 600 000
TOTALT	109 076 800



4. Innkomne forslag

SAK A

Forslag: Endring av fordelingsnøkkel så leilighetene uten radiatorer ikke belastes for oppvarming utover sin andel av fellesarealene.

Forslagstillere:

Mari Røken og Idun Rognerud
Marianne Dahl
Toril Bakken
Leni Torvbråten
Sophie Amalie

Saksinformatjon:

Vi viser til *Varsel om Årsmøte* datert 03. februar, samt epost datert 31. januar fra OBOS om *Varsel om endring av felleskostnader*. Vi ønsker å fremme dette forslaget til borettslagets generalforsamling.

Bakgrunn:

I *Varsel om endring av felleskostnader* datert 31. januar fra OBOS kom det frem at styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 12% f.o.m 1 mars grunnet økte strømutfgifter til felles oppvarming. Denne kostnadsøkningen understreker at fordelingsnøkkelen for fellesutfgifter i borettslaget er urimelig, da det er leiligheter i 5. etasje som ikke har oppvarming via radiatorer. Disse leilighetene varmes opp utelukkende med elektrisk oppvarming som ikke inngår i felleskostnadene. Siden vi ikke har oppvarming fra det felles varmeanlegget, mener vi at vi heller ikke skal betale for dette over felleskostnadene, utover vår andel av fellesarealene og varmtvann til bad og kjøkken.

Vi viser til Vedtekter for Grenseveien 30 Borettslag, 6-1 (2) samt Borettslagslovens § 5-19 (1) som åpner for at «Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk». Vi ber derfor om at fordelingsnøkkelen endres da vi ikke får nytte av borettslagets system for oppvarming med radiatorer, og vi ikke bidrar til økte strømutfgifter i forbindelse med oppvarming.

Utregning av disse leilighetenes andel kan for eksempel beregnes ved å vurdere strømforbruk i sommerhalvåret (når radiatorene er slått av), da det er rimelig å anta at forbruk av varmtvann til vask/bad vil være rimelig jevnt gjennom året.

Forslag til vedtak

Vi fremmer følgende forslag til borettslagets generalforsamling:

Borettslagets fordelingsnøkkel endres så leilighetene uten radiatorer ikke belastes for oppvarming utover sin andel av fellesarealene.

Flertallskrav: Full tilslutning

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Hovedregelen etter borettslagsloven er at felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien av boligene, eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagslova § 5-19, 1. ledd, første punktum. Fordelingsbrøken er her arealbasert. Dette er i tråd med borettslagets fordelingsnøkkel av felleskostnadene i dag. En endring i fordelingsnøkkelen krever i utgangspunktet tilslutning fra alle andelseiere – dette betyr at alle andelseiere i borettslaget må godta en endring i fordelingsbrøken.

Det foreligger imidlertid et unntak fra denne hovedregelen om fordeling. Når «særlege grunnar» taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk, jf. § 5-19, første ledd, tredje punktum. Ordlyden «særlege grunnar» viser at det her er tale om en høy terskel for at et tilfelle faller inn under unntaket om fordeling etter nytte. Forarbeider og rettspraksis viser til det samme.

Vi viser til en dom (Rt-2013-1508) der retten kom frem til at eiere av seksjoner i blokker uten heis også måtte betale for drift, vedlikehold og reparasjon av allerede eksisterende heiser som var plassert i andre blokker i sameiet. Det vises i dommen til at det ved slike vurderinger kan oppstå andre vanskelige avgrensningsspørsmål – et eksempel er at seksjoner i første etasje heller ikke vil ha nytte av heis, men likevel må betale for vedlikehold og drift av heisene. Ved å holde seg til hovedregelen om fordeling vil man ivareta hensynet til å forsøke å unngå konflikter. I vårt tilfelle er det tale om bruk av radiatorer som beboerne i 5. etasje ikke har. Til forskjell fra dommen, hvor de aktuelle beboerne ikke hadde noen nytte av heisene, har beboerne i 5. etasje en viss nytte av varme fra radiatorene i borettslaget, da varmen fra andre leiligheter stiger.

Styret har forståelse for at det oppleves som urettferdig å måtte betale for oppvarming man kun får nytte av indirekte selv. Imidlertid kan vi ikke se at det er noen enkle løsninger på utfordringen som vil oppleves som rettferdig for alle beboere. I dag har vi tre strømmålere i hele borettslaget: én for gårdslys, én for elektrokjele og én som ikke har noen særskilt beskrivelse hos nettleverandør. Vi har i dag ikke strømmålere for felleskostnader som knytter seg til forbruk for den enkelte leilighet, og vi har heller ikke noen mulighet for å skille kostnader knyttet til oppvarming og varmtvann. For å måle forbruk på varmtvann og oppvarming for de enkelte leilighetene må det derfor eventuelt installeres individuelle målere. Eksterne parter som styret har rådført seg med for å komme frem til en innstilling i saken har informert om at dette erfaringsmessig er en stor kostnad for borettslaget, og vår nettleverandør Elvia har kommunisert at det kan være vanskelig å få til.

Styret mener at vi burde holde oss til det grunnleggende prinsippet om kostnadsfordeling etter andelsbrøk, og at vi derfor burde beholde borettslagets nåværende fordeling av felleskostnader etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.

SAK B

Forslag: Retningslinjer for strøm i bodene

Forslagstiller: Styret i borettslaget Grenseveien 30

Saksinformasjon:

Styret har blitt oppmerksomme på flere beboere som har strøm og stikkontakt tilkoblet til egne lys og fryser i bodene sine. Dette går på felles strøm og kan potensielt være brannfarlig dersom det ikke er installert korrekt. Styret ønsker derfor å klargjøre dette ved å legge til ett nytt punkt 7 i husordensreglene.

Det tillates med strøm i bod etter forhåndssamtykke fra styret, og som utføres av autorisert installatør der attest blir framlagt styret, skriftlig eller digitalt. Dersom beboer allerede har en elektrisk installasjon i sin bod før retningslinjene inntreffer, skal andelseier engasjere en autorisert

elektriker til å komme på befaring og evaluere den eksisterende installasjonen. Dersom installasjonen er godkjent i henhold til relevante standarder skal beboer fremlegge attest på dette til styret. Hvis ikke må andelseier enten vurdere å betale elektriker for å oppgradere den elektriske installasjonen til standard eller demontere den.

Det er beboers ansvar å sette opp elektriske artikler inne i boden på en slik måte at de ikke medfører brannfare. Beboer bærer alle kostnader knyttet til installasjon og eventuelt befaring, samt strømkostnader som stipuleres og fastsettes av styret innen rimelige rammer. Styrets forslag til månedsavgift, som vil legges til beboers felleskostnad, er å estimere prisen av strømforbruket til én fryser i per måned. I henhold til SSB var gjennomsnittlig strømpris for husholdninger i Q4 2021 ca. 187 øre/kWh, og årlig strømforbruk fra fryser ca. 270 kWh, hvilket gir et månedstillegg på ca. 500 kr.

Forslag til vedtak:

Det tilføyes et nytt punkt «» i Husordensreglene, med følgende endring av husordensregler:

«7 – Strøm i bod

Andelseier kan installere strøm i sin bod for egen regning etter forhåndssamtykke fra styret. Det må utføres av autorisert installatør der attest blir fremlagt styret etter at elektroarbeider er utført. Tiltaket medfører en månedlig kostnad til andelseier som fastsettes av styret.»

Dersom forslaget vedtas vil dagens punkt 7 og resterende punkter forskyves tilsvarende.

Flertallskrav: Alminnelig flertall**Styrets innstilling:**

Et enstemmig styre stemmer for forslaget.

SAK C**Forslag: Dedikerte parkeringsplasser til motorsykler og el-sparkesykler**

Forslagstiller: Styret i borettslaget Grenseveien 30

Saksinformasjon:

De siste årene har det vært en økt tilstedeværelse av både motorsykler og elektriske sparkesykler. Dette er et velkomment tegn på mer klimavennlige transportmidler i borettslaget. Likevel forstår vi at det kan oppfattes urettferdig at ulike motoriserte kjøretøy får forskjellig behandling. Det har også kommet spørsmål om hvor det er greit å parkere motorsykler. Andre har klaget at motorsykler og el-sparkesykler er i veien, og på støy fra motorsykler tidlig på morgenen. Styret ønsker derfor å foreslå felles retningslinjer på dette, og å ha dedikerte parkeringsplasser til motorsykler og el-sparkesykler.

Forslag:

I denne saken ønsker vi å fremme fire ulike alternativ:

- Forslag 1: Beholde parkeringssystem som i dag, altså at motorsykler parkerer gratis og hvor de selv ønsker. El-sparkesykler parkerer fortsatt hvor de selv ønsker.

- Forslag 2: Erstatte to eksisterende bilparkeringsplasser i bakgården med fire motorsykkelparkeringer, hvor motorsykler kan parkeres mot en månedlig parkeringsavgift tilsvarende 50% av den for biler.
- Forslag 3: Ettersom det i dag er venteliste på parkeringsplass til bil i bakgården er det et alternativ å i stedet etablere fire-seks parkeringsplasser på forsiden av langsiden av bygningen (som vender mot Grenseveien) hvor motorsykler kan parkeres mot en månedlig parkeringsavgift tilsvarende 50% av den for biler.

Ved alternativ 2 eller 3: I tillegg til ovenstående alternativ foreslår vi også at 1 m² av det sørøstlige hjørnet på langsiden og 1 m² av det nordøstlige hjørnet på kortsiden oppmerkes og dedikeres til parkeringsplass for el-sparkesykler, noe det i praksis er i dag. Videre foreslår vi at disse er frie til disposisjon av alle beboere, begrunnet med at det kan bli meget vanskelig å administrere betalinger med dagens el-sparkesykkel-situasjon. Dedikerte områder for el-sparkesykler kan i det minste bidra til å fjerne dem fra uønskede plasseringer rundt omkring på tomte vår.

Forslag til vedtak:

- Forslag 1: Det stemmes for at dagens praksis med fri og gratis parkering for motorsykler og el-sparkesykler videreføres
Flertallskrav: Alminnelig flertall.
- Forslag 2: Det stemmes for at to p-plasser gjøres om til fire betalte motorsykkelparkeringer. Det innføres dedikerte plasser for el-sparkesykler.
Flertallskrav: Alminnelig flertall.
- Forslag 3: Det stemmes for at det opprettes 4-6 betalte motorsykkelparkeringer på forsiden av bygget (langsiden). Det innføres dedikerte plasser for el-sparkesykler.
Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3).

Ved vedtak av alternativ 2 eller 3:

Det tilføyes i Husordensregel nr. 9 «Parkering», med følgende endring av husordensregler i kursiv tekst:

«9. Parkering

Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på oppmerkede plasser bak huset. Disse plassene er tildelt faste leiligheter og er derfor ikke til fri disposisjon for resten av borettslaget. *El-sparkesykler er kun tillatt parkert på oppmerkede plasser.»*

Styrets innstilling:

Styret stemmer for alternativ 3, som medfører at vi beholder antallet p-plasser til biler som vi har i dag, men at det er dedikerte plasser til motorsykkel.

SAK D**Forslag: Styret gis støtte til å utføre sikkerhetstiltak, og økonomisk frihet til å gjøre dette****Forslagstiller:** Styret i borettslaget Grenseveien 30**Saksinformatjon:**

Styret har i dag en stor økonomisk frihet til å planlegge og bruke borettslagets midler. Med dette forslaget ønsker styret likevel å sikre at beboerne ønsker at styret fokuserer på å bruke tilgjengelige midler på sikkerhetstiltak, samt at styret har frihet til å skaffe midler til å utføre disse tiltakene ved behov. Dette vil sikre at vi har andelseiere med oss, og også effektivisere prosessen med å få på plass eventuelle dyrere tiltak.

Styret fremstiller forslag om at andelseiere støtter at styret har fullmakt når det kommer til å utføre sikkerhetstiltak og til å skaffe midler til sikkerhetstiltak på eiendommen. Dette vil si at styret:

- Fritt kan vedta hvilke sikkerhetstiltak som skal innføres uten å ta dette til ny Generalforsamling
- Forsøker å gjøre mest mulig arbeid med de midlene borettslaget allerede har i budsjettet
- Har beboernes støtte til å øke felleskostnadene for å dekke installasjon av sikkerhetstiltak
- Har beboernes støtte til å øke felleskostnadene tilsvarende månedsprisen for eventuelle abonnementer
- Styret kan ta opp lån for å utføre sikkerhetstiltak om nødvendig

Eksempler på relevante sikkerhetstiltak er:

- Reparasjon og oppgradering av dører
- Kameraovervåking og merking, samt drift av dette
- Installasjon og drift av alarm
- Bomiljøtjeneste med vektere som går runder og kan ringes ved mistenksom aktivitet
- Port til eiendommen
- Oppgradering av låsesystemer

Bakgrunn:

Borettslaget Grensveien 30 har tidligere hatt innbrudd i boder og postkasser med flere års mellomrom. I 2022 har det så langt vært innbrudd ca en gang i måneden. Dette medfører store kostnader for reparasjon, samt mye administrasjonsarbeid for hver hendelse i relasjon til informasjon, reparasjon, anmeldelser og lignende. Det er ubehagelig for beboere at uvedkommende gang på gang kommer seg inn i bygget, og også inn i bodene. Enkelte beboere har erfart tap av eiendeler eller raserte boder. I den forbindelse har styret satt i gang innhenting av informasjon og tilbud for ulike tiltak. Utfordringen er at de fleste tiltak er kostbare enten som engangssum eller som abonnement per måned, og dette er det per i dag ikke budsjettet for. Det er begrenset rom i budsjettet med tanke på økte priser og fremtidig vedlikehold som ikke kan utsettes. Derfor må styret ha anledning til å innhente mer kapital om det skulle vise seg nødvendig.

Styrets innstilling



Forslag til vedtak: Styret gis andelseiernes støtte til å utføre sikkerhetstiltak, og økonomisk frihet til å gjøre dette. Dette inkluderer å gå utenfor budsjettet, eventuell økning av felleskostnader og nye lån ved behov.

Flertallskrav: Alminnelig flertall.

Styrets innstilling:

Et enstemmig styre stemmer for forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret Grenseveien 30 Borettslag 2022			
Navn	Styreverv	Telefon	Periode
Mirela Cacan	Styreleder (Gjenvalg)	41045384	1 år
Cecilie Christiansen	Styremedlem (Ikke på valg)	97177633	1 år
Kjersti Simensen	Styremedlem (Ny)	90858141	2 år
Anders Sørheim	Styremedlem (Ikke på valg)	91514621	1 år
Jon Øvereng Aunet	Styremedlem (Ny)	99408299	2 år
Carl F. Gjerdrum	Varamedlem (Ny)	90858141	1 år
Jorid Anne Trandem	Varamedlem (Ny)	92642398	1 år
Malene Holmaas Bjørngaas	Valgkomite (Gjenvalg)	93658320	1 år
Bjørn Berntzen Høgstedt	Valgkomite (Ny)	41645909	1 år



Annen 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 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 Protector Forsikring 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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 kundeservice på <https://obosopennet.no/kundeservice>

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Tak tekking Tak på kortsiden ble rehabilitert

2020 - 2020 Ny underfordelings EL-tavle Sikringssskap/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 Sikringssskap/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.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no