

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26

Tid og sted: Fredag 25.03.2022 kl. 18:00 - Digital generalforsamling via Min side på www.usbl.no

Innkallingen vil være tilgjengelig på Min side fra 10. mars 2022. Spørsmål om saker kan rettes til styret via Min side fra 25. mars kl. 18.00 til 27. mars. kl. 18.00.

Selve møtet med avstemming via Min side, starter 28. mars kl. 18.00 og varer til 29.mars ved midnatt.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Valg av revisor - KPMG
- 5.2 Vedtektsendring - forslag fra styret
- 5.3 Endring i Parkeringsreglene punkt 12
- 5.4 Endring av parkeringsvedtektene - Nytt punkt 16 og 17

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før fredag 25.03.2022 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eiere.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte fredag 25.03.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 220 000,- , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 220 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Valg av revisor - KPMG

I forbindelse med bytte av forretningsfører, anbefaler Usbl at vi bytter til KPMG, som er Usbl sin foretrukne revisor og som de har avtale med.

Forslag til vedtak: Borettslaget velger KPMG som revisor

5.2 Vedtektsendring - forslag fra styret

Forslag til ny vedtekt om fri rømningsvei på balkonger og toppleiligheter.

Sameiet bygget 2015 ut toppleiligheter i Grenseveien 8 – 26. Det ble i forbindelse med utbyggingen etablert rømningsvei for toppleilighetene igjennom sine balkonger og nabobalkong. Styret foreslår derfor endring av sameiets vedtekter i forbindelse med dette.

Nytt punkt vil lyde som følgende;

§ 22. Fri rømningsvei på balkonger for toppleiligheter

(1) Rømningsvei igjennom toppleiligheters balkonger skal til enhver tid holdes fri for hindringer og uten brannfarlige gjenstander av seksjonseier som eier tilhørende seksjon.

Forslag til vedtak: Årsmøter vedtar å innføre nytt punkt i vedtektene som foreslått av styret.

Styrets innstilling: Vedtektsendringen blir vedtatt og innlemmet i sameiets

vedtekter.

5.3 Endring i Parkeringsreglene punkt 12

Utleie-enheter og eksterne har i dag lite forutsigbarhet når de inngår en p-avtale med sameiet. Styret ønsker derfor å endre sameiets p-vedtekter.

Styret foreslår at følgende tekst vedtas som nytt punkt 12;

Punkt 12 endres til:

Utleie-enheter og eksterne som har fått tildelt plass (se punkt 6.) vil tidligst kunne sies opp et år etter inngått kontrakt med 3 måneders oppsigelses varsel etter dette om nødvendig for å gi plass til eiere som også er beboere. Utleide parkeringsplasser som ikke jevnlig benyttes (se punkt 2.) vil kunne sies opp med 2 ukers varsel.

Forslag til vedtak: Det vedtas at punkt 12 i parkeringsreglene i sameiet, endres som foreslått i saken.

Styrets innstilling: Styret ønsker at årsmøtet vedtar endringen

5.4 Endring av parkeringsvedtektene - Nytt punkt 16 og 17

Styret har siste året mottatt klager på motorvognstøy i bakgården til sameiet fra kjøretøy med uoriginalt eksosanlegg montert. For å kunne følge opp dette foreslår styret endring i p-vedtektene.

(Nytt punkt) 16. Motorvogn parkert i sameiet skal være innrettet og utstyrt slik at den ikke utvikler unødig eller generende støy.

(Nytt punkt) 17. Det er ikke tillatt å parkere motorvogn på sameiets område hvor det er foretatt endringer på lyddempere, motor eller annet som fører til høyere støynivå enn det som var tillatt for motorvognen.

Forslag til vedtak: Det vedtas nytt punkt 16 og 17 i parkeringsvedtektene som foreslått i saken.

Styrets innstilling: Styret ønsker at det vedtas nye punkter som foreslått i parkeringsvedtektene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ansten Slaathaug
Styremedlem, Rickard Axelsson
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi
Varamedlem, Nora Kathrine Guthe

Styret har mottatt interesse fra to kandidater som vil inn i styret innen fristen 13.02.22. En av de to er utleier og bor ikke selv i sameiet. Sameiet har i dag et velfungerende styret som aktivt følger opp sameiet og sameiets avtaler, toppleilighetene er i dag ikke representert. Sameiet har behov for seksjonseiere i styret som selv bor i sameiet og kan bidra til daglig. Styret innstiller tidligere styremedlemmer og styreleder som stiller til gjenvalg og ny seksjonseier som har meldt sin interesse som selv bor i sameiet og er eier av en av de nye toppleilighetene som ble bygget i sameiet 2015 til styremedlemmer og styreleder. Seksjonseier som har meldt sin interesse men ikke selv bor i sameiet innstilles til varamedlem.

Styreleder: Espen Karlsen Grenseveien 18 (2 år)
Styremedlem: Nadin Martinuzzi Grenseveien 26 (2år)
Styremedlem: Henrik Halvorsen Grenseveien 24 (2år)

Ikke på valg som fortsetter:
Ansten Slaathaug Grenseveien 18 (1 år igjen)

Varamedlem
Mahdi Hasan Grenseveien 8

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 215 983	0
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	1 268 553	1 388 397
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-758 595	17 268 543
Endring i andre langsiktige poster	0	-17 440 957
B. Endring arbeidskapital	509 958	1 215 983
C. Arbeidskapital	1 725 942	1 215 983
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 956 615	1 525 747
Kortsiktig gjeld	-230 673	-309 763
C. Arbeidskapital	1 725 942	1 215 983

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 566 139	4 392 397	0	4 478 700
Sum leieinntekt		4 566 139	4 392 397	0	4 478 700
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	75 843	4 570 129	0	73 000
Sum annen inntekt		75 843	4 570 129	0	73 000
Sum inntekt		4 641 982	8 962 526	0	4 551 700
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 020	31 020	0	31 000
Styrehonorar	3	220 000	220 000	0	220 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	472 376	303 464	0	500 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	393 843	383 388	0	384 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	656 547	643 933	0	661 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	1 343	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 395	4 421	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	9	712 572	4 967 363	0	910 000
Revisjonshonorar		12 865	9 655	0	5 000
Forretningsførerhonorar		24 975	0	0	0
Andre honorar	10	102 312	150 642	0	125 000
Kontorkostnad		15 375	13 360	0	13 000
TV/bredbånd		129 600	275 666	0	129 600
Kontingenter og gaver		1 816	0	0	1 000
Forsikringer		141 749	118 268	0	155 000
Andre kostnader	11	8 547	7 737	0	5 000
Sum kostnad		2 929 336	7 128 917	0	3 143 600
Driftsresultat		1 712 646	1 833 609	0	1 408 100
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 845	47 264	0	30 000
Rentekostnad		446 937	492 476	0	404 000
Netto finansposter		444 092	445 212	0	374 000
Årsresultat		1 268 553	1 388 397	0	1 034 100
Overført til/fra annen egenkapital		0	1 388 397	0	0
Overført sameiekapital		1 268 553	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 268 553	1 388 397	0	0

Balanse 2021 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	0	2 688 685
Sum anleggsmidler		0	2 688 685
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 963	0
Kundefordringer		10 876	395
Andre kortsiktige fordringer	13	21 261	6 889
Forskuddsbetalte kostnader		60 745	10 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 839 770	1 507 998
Sum omløpsmidler		1 956 615	1 525 747
SUM EIENDELER		1 956 615	4 214 432

Balanse 2021 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 784 006	-13 363 875
Sum opptjent egenkapital		-14 784 006	-13 363 875
Sum egenkapital	14	-14 784 006	-13 363 875
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	16 509 948	17 268 543
Sum langsiktig gjeld		16 509 948	17 268 543
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		98 886	59 938
Leverandørgjeld		129 301	42 321
Påløpne renter		2 487	68 802
Annen kortsiktig gjeld	16	0	138 702
Sum kortsiktig gjeld		230 673	309 763
Sum gjeld		16 740 621	17 578 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 956 615	4 214 432

Sted: _____

Dato: _____

Espen Karlsen
Styreleder

Nadin Elizabeth Martinuzzi
Styremedlem

Rickard Axelsson
Styremedlem

Ansten Slaathaug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 90 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 226, b.nr 21 i Oslo kommune. Tomten er på 4.411 kvm.

Bygningene er forsikret gjennom Protector forsikring, polise nr. 2415051-1.1

Usbl tok over forretningsførselen fra OBOS 1.10.2021. Føringer og grupperinger av inntekter og kostnader på de forskjellige kontoene er noe forskjellig fra OBOS til Usbl. Sammenligning av tall konto for konto for perioden før og etter Usbl tok over kan være noe misvisende, men total summene stemmer.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 993 234	4 202 847
3601 Innbetalte fellesutgifter	15 648	0
3603 Tomgangsleie	0	-10 800
3609 Leie parkering	183 181	200 350
3617 Strøm p-plass	5 400	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	32 400	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	137 757	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	198 519	0
Sum	4 566 139	4 392 397

3600: Usbl tok over foretningsførselen fra Obos 1.10.2021. Før Usbl tok over ble de fleste inntekter ført på samme konto. Frem til 1.10 er konto 3601,3617,3620,3650,3660,3955,3999 samlet på konto 3600. Innbetalinger til å dekke balkonglånet som i 2020 ble ført som en renteinntekt, er også ført som innbetaling felleskostnader sammen med inbetalinger til de andre lånenen. Fra 1.10.21 er alle innbetalinger til lån ført på konto 3650 og 3660.

3601: Felleskostnader næring

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	72 548	4 570 129
3999 Andre inntekter	3 295	0
Sum	75 843	4 570 129

3990: Diverse inntekter utfakturert av Obos.

3999: Gebyr for fjerning av søppel & salg av nøkler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	31 020	31 020
5331 Styrehonorar forrige f.f.	220 000	220 000
Sum	251 020	251 020

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	472 376	303 464
Sum	472 376	303 464

For Polar Kraft: Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	119 614	117 928
6361 Fast renhold	181 439	189 145
6362 Skadedyrutryddelse	10 986	10 253
6390 Andre driftskostnader	8 852	2 533
6391 Snømåking/strøing/feiing	59 450	57 613
6392 Containerleie/tømming	13 503	5 916
Sum	393 843	383 388

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	656 547	643 933
Sum	656 547	643 933

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	1 343	0
Sum	1 343	0

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 578
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	875	0
6552 Driftsmateriell	1 867	1 843
6583 IT-lisensavgift	1 653	0
Sum	4 395	4 421

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	94 372	186 603
6602 Vedlikehold VVS	15 021	24 665
6603 Vedlikehold elektro	46 024	18 964
6605 Vedlikehold fellesanlegg	119 645	101 429
6610 Andre vaktmestertjenester	646	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	69 093	71 218
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 036	0
6630 Egenandel forsikring	0	4 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	18 300	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 403	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	331 033	4 560 484
Sum	712 572	4 967 363

6650: Større vedlikeholdsarbeider fra før 1.10

Note 10 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 610	0
6716 Honorarkostnader øvrige	96 223	125 318
6720 Juridisk honorar	0	15 813
6730 Teknisk honorar	3 479	9 512
Sum	102 312	150 642

6714: Usbl nøkkelen

6716: Forretningsførsel Obos

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	0	2 555
7719 Møter, div. styret	3 857	1 562
7740 Kurs for tillitsvalgte	500	0
7770 Betalingskostnader	3 025	3 621
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7790 Andre kostnader	1 130	0
Sum	8 547	7 737

Note 12 - Langsiktige fordringer

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	21 029	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	232	6 889
Sum	21 261	6 889

1570: Renter fra Klare Finans. Gjort opp i 2022.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 363 875	-1 420 131	-14 784 006
Sum opptjent egenkapital	-13 363 875	-1 420 131	-14 784 006
Sum egenkapital	-13 363 875	-1 420 131	-14 784 006

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Endringer i egenkapitalen er årets resultat kr 1.268.553,- minus prinsipp endring bokføring av balkonglån kr 2.688.685. Opptak balkonglån ble i 2020 ført som en inntekt i sameiet og en fordring mot sameierne. Denne føringen er nå reversert så lånet føres på samme måte som de to andre lånene sameiet har. Endringen har ingen praktisk betydning i forhold til ligningsopplysninger eller boliginfo til meglere ved salg av bolig.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vedlikehold	Baderom	Balkong
Lånenummer:	83987200343	83987200335	83987200351
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2021
Rentesats:	2.75 %	2.75 %	2.75 %
Beregnet innfridd:	28.02.2038	30.01.2039	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 576 367	6 783 737	2 670 466
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	242 576	204 126	73 920
Opptak i perioden:	7 576 367	6 783 737	2 670 466
Lånesaldo 31.12:	7 333 791	6 579 611	2 596 546
Saldo 5 år frem i tid:	5 431 006	4 987 879	2 019 591

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200335	3	107 587	322 761
	1	106 010	106 010
	4	100 493	401 972
	3	96 027	288 081
	3	93 794	281 382
	1	92 349	92 349
	4	85 254	341 016
	1	84 598	84 598
	35	80 001	2 800 035
	9	78 556	707 004
	12	74 615	895 380
	1	69 228	69 228
	2	67 652	135 304
	1	54 516	54 516
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200343	1	111 334	111 334
	3	110 039	330 117
	1	106 155	106 155
	4	102 272	409 088
	2	100 977	201 954
	3	98 388	295 164
	5	95 799	478 995
	1	94 504	94 504
	1	93 210	93 210
	3	89 326	267 978
	1	88 031	88 031
	4	81 558	326 232
	1	80 264	80 264
	35	76 380	2 673 300
	9	75 086	675 774
	12	71 202	854 424
	1	66 024	66 024
	2	64 729	129 458

Langsiktig gjeld

	1	51 783	51 783
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200351	4	119 700	478 800
	2	112 430	224 860
	18	105 160	1 892 880

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	138 702
Sum	0	138 702

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grenseveien 8-26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grenseveien 8-26

Styreleder	Espen Karlsen (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Nadin Elizabeth Martinuzzi (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Ansten Slaathaug (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Rickard Axelsson (sign.)	18.02.2022

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grenseveien 8-26.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4B7HA-H1EXB-ZBY10-L406H-75733-SP11A

Årsmelding 2020 - Sameiet Grenseveien 8-26

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Karlsen
Styremedlem, Ansten Slaathaug
Styremedlem, Rickard Axelsson
Styremedlem, Nadin Elizabeth Martinuzzi
Varamedlem, Nora Kathrine Guthe

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26 består av 1 kvinne og 3 menn

Virksomhetens art

Sameiet Grenseveien 8-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Grenseveien 8-26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971277963. Sameiet Grenseveien 8-26 består av 87 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO

Forsikring

Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051-1.1. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styrets arbeid i 2021

Etter sist ordinære årsmøte har styret gjennomført 5 styremøter, 1 reklamasjons møte med utbygger av loftetasje, 1 reklamasjons møte med utbygger av balkonger, 6 befaringer med utbygger av sykkelparkering, 5 befaringer med leverandører av el-bil ladere og 2 befaringer på alternativ oppvarming av varmtvann. Styret har også gjennomført 5 HMS-runder og 1 tilsynsrunde med el-kontrollør utsendt fra Eliva.

Styret har i perioden hatt fokus på oppfølging av avtaler for å redusere sameiets faste utgifter, samt å følge opp reklamasjoner og skadeforebyggende tiltak i sameiet. Styret har gått fra å låne penger til vedlikeholdsprosjekter til og spare før vedlikeholdene blir gjennomført. Sameiet har derfor i 2021 spart opp midler til fremtidig vedlikehold og vil fortsette å spare i 2022. Det er planlagt utbygging av el-billadere i 2022, maling av gulv i oppganger i 2022, utskifting av bakdører og nye felles sikringsskap nederst i oppganger i løpet av de kommende årene. Dette vil bli betalt av oppsparte midler. I likhet med resten av samfunnet har styret også hatt sine utfordringer knyttet til korona i 2021. I prosjekter og vedlikeholdsarbeid har sameiets leverandører hatt store kapasitetsproblemer på grunn av manglende arbeidere noe som har medført mye ekstra oppfølging for styret.

Kontaktinformasjon

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

Sykkelskur og barnevognsparkering

Sameiet har i 2021 bygget nytt sykkelskur og barnevogns parkering. Prosjektet er nå gjennomført.

Carl Berner Torg

Styret har i 2020 hatt 1 fremdriftsmøte med utbygger av fabrikkshallen. Bygget skal bestå av næring med blant annet spisesteder og planene er blitt publisert på våre hjemmesider. Sameiet har mottatt nabovarsel på oppussing av bygget og styret har sendt tilbakemelding til utbygger. Det er meldt bekymring rundt at det skal etableres flere barer i bygget. Bygget må lydisoleres godt så sameiet ikke blir plaget av støy fra næring i bygget.

Utleie

Styret har også i år hatt spesielt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. 31 av sameiets 90 seksjoner er 01.01.22 registrert utleid, for en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon. Utleie av seksjoner medfører mer slitasje på sameiets fellesarealer og økt arbeid på styret med oppfølging.

Lån

Styret har fortløpende igjennom perioden reforhandlet sameiets lånevilkår, sameiets felleslån ble i 2021 flyttet til Handelsbanken. Dagens effektive rente er per 01.02.21 er 3,05%.

Ny forretningsfører Usbl

Sameiet har vært kunde hos Obos siden 2013. Styret valgte i 2021 å avslutte dagens avtale og tegne ny avtale med Usbl fra 01.oktober.

Ny forsikringsavtale

Styret forhandlet ny avtale med Protector Forsikring og flyttet sameiets forsikring i 2021.

Strømutgifter

I forbindelse med høy strømpris i høst og vinter har styret gjort en rekke tiltak for sameiet for å spare strøm. Varmekabler foran innganger er skrudd av og det er blitt bestilt ekstra måking, andre varmekabler i sameiet blir skrudd av og på etter behov av styret. Det er blitt sendt ut sms til alle beboere med påminnelse om at sameiets varmtvann kommer fra bredere oppvarmet av strøm. Styret skiftet også i høst strømleverandør for sameiets fellesmålere. Styret har gjennomført befaringer for alternativ oppvarming av sameiets fellesvarmtvann og vil følge opp dette.

Søppel i fellesareal

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

Hjemmeside

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

Annen informasjon om sameiet

Styret

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

Hjemmeside

Boligsameiet har en egen hjemmeside hvor du finner oppdatert informasjon om hva som skjer i sameiet og generell praktisk informasjon. Se www.grenseveien.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler

Nøkler til oppganger og sikringssskap kan bestilles hos styret. www.grenseveien.no

Postkasseskilt og porttelefon

Postkasseskilt og navnendring på porttelefon bestilles hos styret. www.grenseveien.no

TV/ internett

Boligselskapet har fibernett levert av Obos Oppenett som leverandør av bredbåndstjenester. Hver seksjon har fått utlevert trådløse ruter. Disse følger seksjonen og skal stå igjen ved flytting. Flytting meldes til Obos Oppenett. Se sameiets hjemmeside for utfyllende informasjon. Har du spørsmål til selve tjenesten kan du ringe Obos Oppenett på telefon 21 01 61 50 eller besøke deres nettside på www.obosopenett.no. Sameiet har ikke kollektiv TV-avtale, tv-tjenester kan bestilles av seksjonseier igjennom Obos Oppenett.

Parkering

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

Vaktmester

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

henvendelser til dem sendes til styret.
Vaktmester har kun ansvar for fellesområder, og kan ikke kontaktes om det har oppstått skade eller tilsvarende i egen leilighet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 2415051-1,1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig å prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret på sameiets hjemmesider: www.grenseveien.no. Forsikringsavdelingen hos forretningsfører Usbl melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

**Egenandel blir viderefakturert til seksjonseier ved bruk av sameiets forsikring
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.**

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, erstattes dette av seksjonseier, eller meldes til styret som kan kjøpe inn og viderefakturere kostnaden.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har strømvtale med polarkraft igjennom Usbl strøm. De kan kontaktes på telefon 987 02006 eller - ---- epost: usbl@polarkraft.no

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021:

- Utbygging av nytt sykkel og barnevogns parkering

2020:

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

2019:

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

2018:

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

2017:

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

2016:

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

2015:

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

2012:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.