



INNKALLING 2025

Sameiet Grenseveien 8-26

Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00

Digitalt møte via Bonabo/Min side på Usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Grenseveien 8-26

Tid og sted: Digitalt møte via Bonabo/Min side på Usbl.no

Høringsperiode: 20.03.2025 12:00 - 24.03.2025 12:00

(periode for eventuelle kommentarer og spørsmål til styret i forkant av stemmeperioden)

Stemmeperiode: 24.03.2025 15:00 - 26.03.2025 15:00

(periode for å ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme)

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 241 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Idun Bakke
Styremedlem, Karl-Johan Bruun-Olsen
Styremedlem, Fabiola Padilla Patino
Varamedlem, Ansten Slaathaug

5.1 Valg av leder

Styreleder Gunn Heggelund er på valg (og er villig til å ta gjenvalg)

Forslag til vedtak: Gunn Heggelund velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Idun Bakke har trukket seg fra styret pga. flytting, og vil ikke bli erstattet med nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ansten Slaathaug er på valg. Styret foreslår Nadin Elizabeth Martinuzzi som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Nadin Elizabeth Martinuzzi velges som varamedlem for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 356 105	1 930 592
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 229 390	1 060 689
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-607 136	-635 175
B. Endring arbeidskapital	622 254	425 514
C. Arbeidskapital	2 978 360	2 356 105
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 437 996	2 514 573
Kortsiktig gjeld	-459 636	-158 468
C Arbeidskapital	2 978 360	2 356 105

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 248 237	5 093 305	5 114 048	5 297 160
Sum leieinntekt		5 248 237	5 093 305	5 114 048	5 297 160
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 867	2 937	0	0
Sum annen inntekt		1 867	2 937	0	0
Sum inntekt		5 250 104	5 096 242	5 114 048	5 297 160
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	33 135	43 710	33 135	34 000
Styrehonorar	3	235 000	310 000	235 000	241 000
Driftskostnad					
Energikostnad		413 078	461 072	450 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	536 901	617 043	639 000	571 700
Kommunale avgifter/renovasjon		940 065	801 588	883 000	1 066 800
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	16 979	16 170	17 000	17 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	33 875	23 832	22 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	7	334 599	436 461	454 000	654 000
Revisjonshonorar		9 476	9 051	6 000	9 300
Forretningsførerhonorar		112 357	106 600	112 000	116 700
Andre honorar	8	85 182	48 820	81 000	95 850
Kontorkostnad		7 687	6 312	13 000	24 000
TV/bredbånd		131 069	129 600	129 600	133 000
Kontingenter og gaver		0	0	1 000	0
Forsikringer		205 206	188 749	207 000	235 600
Andre kostnader	9	6 035	6 957	3 000	4 000
Sum kostnad		3 100 644	3 205 965	3 285 735	3 674 950
Driftsresultat		2 149 460	1 890 277	1 828 313	1 622 210
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		110 678	72 362	0	0
Rentekostnad		1 030 747	901 950	996 000	989 652
Netto finansposter		920 069	829 588	996 000	989 652
Årsresultat		1 229 390	1 060 689	832 313	632 558
Overført sameiekapital		1 229 390	1 060 689	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 229 390	1 060 689	0	0

Balanse 2024 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 027	19 153
Fordringer skader	10	104 642	0
Andre kortsiktige fordringer		21 154	7 586
Forskuddsbetalte kostnader		216 315	6 973
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 061 858	2 480 862
Sum omløpsmidler		3 437 996	2 514 573
SUM EIENDELER		3 437 996	2 514 573

Balanse 2024 Sameiet Grenseveien 8-26

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 553 609	-12 783 000
Sum opptjent egenkapital		-11 553 609	-12 783 000
Sum egenkapital	11	-11 553 609	-12 783 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 531 969	15 139 105
Sum langsiktig gjeld		14 531 969	15 139 105
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		37 773	5 077
Leverandørgjeld		386 082	100 562
Skyldig off. myndigheter		6 599	5 849
Påløpne renter		5 519	5 558
Annen kortsiktig gjeld		23 663	41 422
Sum kortsiktig gjeld		459 636	158 468
Sum gjeld		14 991 605	15 297 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 437 996	2 514 573

Sted: _____ Dato: _____

Gunn Heggelund
Styreleder

Karl-Johan Bruun-Olsen
Styremedlem

Fabiola Padilla Patino
Styremedlem

Idun Bakke
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 175 512	3 175 512
3601 Innbetalte fellesutgifter	69 672	69 672
3609 Leie parkering	173 800	196 000
3617 Strøm p-plass	1 800	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 600	129 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 022 187	885 100
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	615 666	637 421
3690 Andre leieinntekter	60 000	0
Sum	5 248 237	5 093 305

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Leie MC parkering	1 867	2 937
Sum	1 867	2 937

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	33 135	43 710
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	235 000	310 000
Sum	268 135	353 710

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	136 056	129 828
6341 Brannalarm	960	770
6360 Grafittifjerning	26 010	7 091
6361 Fast renhold	169 776	166 933
6362 Skadedyrutryddelse	13 105	12 876
6364 Matteleie	54 760	44 375
6390 SMS tjeneste	1 912	3 678
6391 Snømåking/strøing/feiing	95 754	184 450
6392 Containerleie/tømming	31 068	36 045
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 500	30 997
Sum	536 901	617 043

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS og domene	16 979	16 170
Sum	16 979	16 170

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	53
6540 Inventar	21 865	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 336	5 958
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 488	4 379
6552 Driftsmateriell	121	7 035
6581 Programvare	6 065	6 407
Sum	33 875	23 832

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	66 600	36 963
6602 Vedlikehold VVS	3 589	221 287
6603 Vedlikehold elektro	19 623	61 688
6610 Andre vaktmestertjenester	41 181	7 427
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	158 236	53 723
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	45 370	45 373
Sum	334 599	436 461

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 869	20 070
6716 Styrehjelp	36 250	28 750
6720 Juridisk honorar	22 656	0
6730 Teknisk honorar	6 406	0
Sum	85 182	48 820

Konto 6714: Usbl-nøkkel.

Konto 6720: Juridisk bistand ifb. med sak mot utbygger.

Konto 6730: Honorar til PBT Entreprenør og Byggrenhold, og Arkitektkontoret.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	2 086	383
7770 Betalingskostnader	1 095	1 166
7771 Andre gebyrer	0	35
7773 Omkostninger innkreving	2 857	5 382
7795 Husleietap	-2	-8
Sum	6 036	6 957

Note 10 - Fordringer skader

Sameiet har en pågående sak mot utbygger Bonum AS. Kostnadene for et foreløpig skadeoppgjør er bokført på konto 1569 og innbetaling av oppgjøret forventes i 2025.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-12 783 000	1 229 391	-11 553 609
Sum opptjent egenkapital	-12 783 000	1 229 391	-11 553 609
Sum egenkapital	-12 783 000	1 229 391	-11 553 609

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.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vedlikehold	Baderom	Balkong
Lånenummer:	83987200343	83987200335	83987200351
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2021
Rentesats:	6.95 %	6.95 %	6.95 %
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:	6 689 565	6 044 903	2 404 637
Avdrag i perioden:	288 277	235 813	83 046
Lånesaldo 31.12:	6 401 288	5 809 090	2 321 591
Saldo 5 år frem i tid:	4 623 202	4 354 932	1 809 651

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200335	3	94 988	284 964
	1	93 596	93 596
	4	88 724	354 896
	3	84 781	254 343
	3	82 810	248 430
	1	81 534	81 534
	4	75 270	301 080
	1	74 691	74 691
	35	70 632	2 472 120
	9	69 356	624 204
	12	65 877	790 524
	1	61 121	61 121
	2	59 729	119 458
	1	48 132	48 132
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200343	1	97 178	97 178
	3	96 048	288 144
	1	92 658	92 658
	4	89 268	357 072
	2	88 138	176 276
	3	85 878	257 634
	5	83 618	418 090
	1	82 488	82 488
	1	81 358	81 358
	3	77 968	233 904
	1	76 838	76 838
	4	71 188	284 752
	1	70 058	70 058
	35	66 668	2 333 380
	9	65 538	589 842
	12	62 148	745 776
	1	57 629	57 629
	2	56 499	112 998
	1	45 199	45 199

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987200351	4	107 025	428 100
	2	100 525	201 050
	18	94 025	1 692 450

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grenseveien 8-26

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Karl-Johan Bruun-Olsen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Idun Bakke (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Fabiola Padilla Patino (sign.)	03.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Grenseveien 8-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grenseveien 8-26 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-05 13:41:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Grenseveien 8-26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Idun Bakke
Styremedlem, Karl-Johan Bruun-Olsen
Styremedlem, Fabiola Padilla Patino
Varamedlem, Ansten Slaathaug

Styret i Sameiet Grenseveien 8-26 består av 3 kvinner og 1 mann.

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 88 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Grenseveien 8-26 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2415051. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av el-anlegg
- Kontroll og utbedring av brannalarmanlegget
- Kontroll av røykluker og nødlys
- Kontroll av brannslukningsapparat
- Montering av ledelys over dørene i bodområdene i alle oppganger, totalt 10 stk, samt 2 stk markeringslys over rømningsdør mellom nr 24 og 26
- Montert ny brannndør i kjelleren mellom nr 26 og resten av bygget

Styrets arbeid

Etter sist ordinære årsmøte har styret gjennomført 6 styremøter, befaringer vedrørende takterrasser, maling av vinduer og brannvern.

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.

Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Loftsleiligheter

Det har de siste årene vært flere tilfeller med at vannrør til loftsleiligheter har fryst, slik at noen leiligheter har vært uten vann i flere dager. Styret har engasjert advokat for å reklamere ovenfor utbygger Bonum. Vi har hatt møte i forliksrådet, men det førte ikke frem. Neste skritt er å ta ut stevning til Oslo Tingrett. Vi er i skrivende stund i dialog med Bonum for å se om vi kan komme til enighet, uten av vi behøver å gå til retten.

Kontaktinformasjon

Vi minner om viktigheten av å holde styret oppdatert ved endringer i din kontaktinformasjon. Dette gjøres av den enkelte seksjonseier på bonabo (www.usbl.no). Her skal også kontaktinformasjon til leietakere registreres med fullt navn, e-post adresse og mobil nr.

Reparasjon av overbygg inngangsparti i bakgården

Reparasjon av baldakiner over inngangspartier ble gjennomført i november 2024. Arbeidet ble utført av Buma AS.

Maling av vinduer

Styret har inngått kontrakt med Buma AS for utvendig maling av vinduer. Arbeidet vil bli utført våren 2025. Kostnader for dette arbeidet vil bli viderefakturert den enkelte seksjonseier.

Grill

Vi har kjøpt inn ny grill samt beskyttelsestrekk. Vi oppfordrer alle til å ta godt vare på grillen ifm. bruk, slik at den varer lengst mulig.

Tilsyn av fyringsanlegget

Oslo Brann- og redningsetat gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget 15. november 2024. Tilsyn ble kun gjennomført i boenheter med ildsted og feiing utført ved behov. Det ble ikke oppdaget noen avvik på fellesanlegget, men noen leiligheter ble pålagt utbedringer.

Utleie

Styret har også i år hatt fokus på å følge opp seksjoner som er leid ut uten å være registrert med utleie. Ca 30 av sameiets 90 seksjoner er pr. 01.01.25 registrert utleid. Kun 19 av disse leilighetene har registret informasjon om leietakerne på Bonabo. For en god informasjonsflyt mellom beboere og sameiet er det viktig at alle utleide seksjoner er registrert med riktig informasjon.

Lån

Sameiets felleslån ble i 2021 flyttet til Handelsbanken. Dagens effektive rente er per 27. januar 2025 pålydende 6,95 %.

Søppel i fellesareal

Forsøpling av sameiets fellesarealer skaper ekstra 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. Styret vil fortsette også i 2025 med å spore opp og viderefakturere utgifter for fjerning av søppel til ansvarlige seksjonseiere.

Hjemmeside

Styret har påbegynt arbeidet med å oppdatere sameiets hjemmeside.

Dugnad

Det vil ilt våren bli gjennomført en dugnad. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

