



## Årsmøte 2022

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# Borgterrassen sameie



## **Til seksjonseierne i Borgterrassen sameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag, 16.juni, kl. 17:00, møterom Jason på Aktivitetshuset K1, Kolstad gata**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borgterrassen sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Borgterrassen sameie

**Dato: 16.06 2022 kl. 17:00**  
**Sted: Aktivitetshuset K1, Tøyen**

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

---

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

---

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2021 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 451 825,- godkjennes.  
Resultatet føres mot egenkapital.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 80000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2022 godkjennes

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp kommet 5 forslag fra styret og 2 forslag fra sameiere.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

---

Det skal velges styreleder for ett år, 2 styremedlemmer for to år, 2 varamedlemmer for 1 år, samt 2 medlemmer til valg nemnd.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo 3. juni 2022

---

Dag Feldborg  
Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2021 og forslag til budsjett 2022
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

# ÅRSMELDING 2022 FOR Borgterrassen sameie

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borgterrassen sameie ligger i Oslo kommune, og har org.nr 912 997 456

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Dag Feldborg	2019	1
Nestleder	Åse Birgitte Brandvold	2019	2
Styremedlem	Hans Christian Lous	2019	2
Styremedlem	Manzoor Hussain	2019	2
Styremedlem	Maria Caroline Paulsen	2021	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### VALGKOMITE:

Sameiet har ingen valgkomite

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter, 53 saker har vært behandlet og protokollert.

### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Endelig utbedring av lekeplass og godkjenning av denne av Lekeplassinspektøren as
- Skadedyrbekjempelse – skjeggkre sanering - i to trinn v/ Anticimex
- Konteiner for søppel og el utstyr plassert ut i forbindelse med dugnader i mai og august
- Brannøvelse utført i høsthalvåret
- Robotklipper kjøpt inn for fast installasjon på framsiden mot Åkebergveien, bak hekken ved et innhuk i bygningslivet. Robotklipperen er reservert klipping av plen mellom bygning og hekk.
- Vår og høst dugnad gjennomført. Svart PVC rør er gravd ned under hellene fra vannkran i kjøreport ved Åkebergveien fram til indre bed for å kunne trekke hageslange gjennom røret og vanne indre bed.
- Port med porttelefon er montert foran trapp fra fortau i Borggata. Porttelefonen er koblet sammen med porttelefoner ved inngangene til hhv. Åkebergveien 12 og 14.
- Leverandør av internett og nett TV er skiftet fra Get/Telia til Telenor. Avtalen kan tidligst sies opp i 2024 (se postarkiv på Google drive)
- Styret har innfasert nye nettsider med mer hyppige oppdateringer. Nettsidene gjør det mulig å formidle informasjon direkte til seksjonseiere og leietakere via e-post og sms, ved behov.
- Facebook siden [Borgterrassen sameie](#) er etablert som en informasjonskanal mellom styret og beboere og beboere imellom.
- Styret har lagt ned mye arbeid i å oppdatere listen over seksjonseiere og leietakere med nødvendig kontaklinformasjon (navn, leilighetsnummer, adresse, mobil, epost samt port telefoni )
- Innspill til høring av plan for Grønland Tøyen
- Avtale opprettet med Vrio lås & nøkkel om bestilling av nøkler
- Frosset kran i søppelrommet, med stengekran i bakrommet til COOP Extra butikken, er reparert
- Vedtatt forbud mot lading av litium-ion batterier til el.sykler m.m. i sameiets fellesareal og kjellerboder, på grunn av brannfare
- Skjerpet rutinene for varsling av potensielle forsikringsskader, blant annet vannskader knyttet til innebygget toalett.

#### **4. ARBEIDSMILJØ**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

#### **5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Jevnlig takkontroll av vaktmester Andersen
- Service og vedlikehold av heiser av heisselskapet Orona
- Service brannvarslingsanlegg av brannvern selskapet Honeywell
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og vedlikehold av røyk luker i trapperom av selskapet Everlite
- Egenkontroll av lekeplass av vaktmester Andersen

#### **6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING**

##### **BOLIGER OG BYGNINGSType:**

Sameiet består av 39 boenheter og 2 næring seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 231/4

##### **BYGNINGSFORSIKRING:**

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

#### **7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE**

Per 31.12.2021 var det 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 3 seksjoner i sameiet.

#### **8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

#### **9. SAMEIETS ØKONOMI**

##### **RESULTAT 2021:**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 451 825,-.

##### **DISPONIBLE MIDLER:**

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan

man si at man kontrollerer at inntående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 107 797,- per 31.12 2021.

**BUDSJETT:**

Budsjettet for 2022 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo den 2.juni 2022

I styret for Borgterrassen sameie

-----  
Dag Feldborg (styreleder)

-----  
Åse Birgitte Brandvold

-----  
Hans Christian Lous

-----  
Manzoor Hussain

-----  
Maria Caroline Pulsen

# RESULTATREGNSKAP

## Borgterrassen Sameie

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2022
Inntekter felleskostnader	1	1 175 910	1 225 620	1 225 524	-96	1 429 583
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		771 078	913 600	1 061 436	147 836	949 254
3602 Innkrevd andel TV		0	70 791	70 692	-99	75 000
3603 Innkrevd andel bredbånd		0	93 319	93 396	77	100 000
3604 Innkrevde felleskostnader næring		0	147 910	0	-147 910	305 329
3630 Fellesutgifter næring		242 034	0	0	0	0
3763 Kabel-TV		70 176	0	0	0	0
3764 Bredbånd		92 622	0	0	0	0
Andre inntekter	2	12 000	0	12 000	12 000	0
3900 Andre inntekter		12 000	0	12 000	12 000	0
Sum driftsinntekter		1 187 910	1 225 620	1 237 524	11 904	1 429 583
Lønn og personalkostnader	3	91 280	91 342	91 280	-62	91 280
5330 Styrehonorar		80 000	80 000	80 000	0	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift		11 280	11 280	11 280	0	11 280
5990 Annen personalkostnad		0	62	0	-62	0
Driftskostnader		809 400	1 247 312	815 435	-431 877	978 050
6200 Elektrisitet		0	71 001	0	-71 001	90 000
6230 Fjernvarme		0	249 607	0	-249 607	0
6320 Renovasjonsavgift		210 329	71 037	69 697	-1 340	73 600
6321 Vann- og avløpsavgift		0	159 598	142 488	-17 110	147 300
6340 Strøm fellesanlegg		40 626	0	0	0	0
6341 Avregning strøm næring		-42 280	0	0	0	0
6360 Renhold		102 455	59 475	63 000	3 525	67 500
6361 Matter		27 335	0	0	0	0
6370 Vaktmestertjenester		0	79 247	85 800	6 553	88 100
6380 Heistelefonkostnader		6 118	18 198	0	-18 198	20 000
6381 Skadedyrarbeid		0	46 391	50 000	3 610	0
6390 Annen kostnad lokaler		0	514	0	-514	10 000
6491 Containerleie		0	16 066	0	-16 066	18 000
6550 Driftsmateriale		0	3 880	21 300	17 420	10 000
6700 Revisjon		8 125	0	0	0	0
6701 Honorar revisjon		0	8 250	8 300	50	8 500
6705 Forretningsførerhonorar		0	59 816	56 800	-3 016	55 150
6710 Forretningsførsel		56 800	0	0	0	0
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		0	675	0	-675	6 200
6785 Vaktmestertjenester		88 685	0	0	0	0
6791 Dugnad		906	0	0	0	0
6792 Vakthold		0	0	5 000	5 000	0
6800 Data- Og Kontorutstyr		0	1 247	0	-1 247	0
6810 Data/EDB kostnad		0	120	1 800	1 680	0
6815 Internett / TV		0	183 597	166 800	-16 797	175 500
6820 Trykksak		0	1 707	0	-1 707	0
6910 Hjemmeside/internett		2 020	0	0	0	0
6940 Porto		1 287	864	2 500	1 636	1 000
7395 Velferdskostnader		0	0	1 000	1 000	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget		2 050	2 050	1 550	-500	2 100
7420 Gave, fradragsberettiget		0	235	0	-235	0
7500 Forsikring		121 679	201 411	124 400	-77 011	194 000
7690 Kabel-TV		70 754	0	0	0	0
7691 Internet/ Bredbånd		93 246	0	0	0	0
7700 Styre- og årsmøter		450	0	4 000	4 000	2 000
7710 Årsmøter / Generalforsamlinger		0	5 966	0	-5 966	6 000
7711 Dugnader, Tilstelninger		7 540	0	0	0	0
7740 Øres avrunding		0	22	0	-22	0
7750 Eiendoms- og festeavgift		0	21	0	-21	0
7770 Bank- og kortgebyr		5 083	3 167	6 000	2 833	3 100
7771 Fakturagebyr		190	523	0	-523	0
7790 Annen kostnad		6 001	2 628	5 000	2 372	0
7797 Øreavrunding		3	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	230 233	339 224	432 600	93 376	302 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygnin		8 104	185 951	250 000	64 049	117 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		0	57 931	35 000	-22 931	50 000
6602 Drift/vedlikehold elektro		0	5 665	16 600	10 936	15 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		0	18 145	30 000	11 855	25 000
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		0	3 981	50 000	46 019	0
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		7 872	43 722	35 000	-8 722	35 000
6607 Drift/vedlikehold ventilasjonsanleg		0	0	3 000	3 000	0
6609 Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		0	17 628	0	-17 628	20 000
6612 Vedlikehold og drift heis		40 600	0	0	0	0
6614 Egenandel forsikring		0	6 000	9 000	3 000	20 000
6615 Kostnader dugnader		20 863	202	4 000	3 798	20 000
6620 Vedlikehold VVS		66 632	0	0	0	0
6621 Egenandel forsikring		9 000	0	0	0	0
6625 Vedlikehold elektro		32 765	0	0	0	0
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.		43 540	0	0	0	0
6689 Skadedyrbekjempelse		857	0	0	0	0
Sum driftskostnader		1 130 913	1 677 878	1 339 315	-338 563	1 371 330
Driftsresultat		56 997	-452 258	-101 791	350 467	58 253
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		106	273	0	-273	0
8050 Annen renteinntekt		0	273	0	-273	0
8051 Bankrenter		106	0	0	0	0
Annen finansinntekt		0	315	0	-315	0
8070 Annen finansinntekt		0	315	0	-315	0



## RESULTATREGNSKAP

### Borgterrassen Sameie

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2022
Annen rentekostnad		0	155	0	-155	0
8155 Andre rentekostnader		0	155	0	-155	0
Resultat av finansposter	5	106	433	0	-433	0
Ordinært resultat før skattekostnad		57 103	-451 825	-101 791	350 034	58 253
Ordinært resultat		57 103	-451 825	-101 791	350 034	58 253
Årsresultat		57 103	-451 825	-101 791	350 034	58 253

## BALANSE

### Borgterrassen Sameie

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		124 160	42 280
1500 Kundefordringer		124 160	36 170
1590 Interim forskudd kunder		0	6 110
Andre kortsiktige fordringer		78 003	71 744
1700 Forskuddsbet. kostnader		0	71 744
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		78 003	0
Sum fordringer		202 163	114 024
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	546 256	600 376
1920 Driftskonto HB (9493.06.19781)		100 971	596 293
1921 Sparekonti HB (9493.06.19811)		445 284	0
1922 DNB Kortkonto 1503.75.85413		0	4 083
Sum omløpsmidler		748 419	714 400
Sum eiendeler		748 419	714 400

## BALANSE

### Borgterrassen Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		107 952	559 622
2050 Annen egenkapital		107 952	559 622
Udisponert resultat		-155	0
Sum opptjent egenkapital		107 797	559 622
Sum egenkapital	7	107 797	559 622
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		238 988	35 305
2400 Leverandørgjeld		238 988	35 305
Annen kortsiktig gjeld	8	401 634	119 473
1511 Akonto fyring		0	250 176
1512 Fjernvarme		0	-167 428
1514 Service/vedlikehold fyringsanlegg		0	-3 173
1592 Kostnader fyring - avregnes seksjoner		79 575	0
1593 Kostnader service fyring - avregnes sek		-807	0
1594 Kostnader fjernvarme - avregnes seksjone		-51 357	0
2900 Forskudd fra kunder		0	6 110
2905 Forskudd fra kunder, akonto fyr		271 047	0
2910 Gjeld til ansatte og eiere		1 050	0
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		102 127	33 789
Sum kortsiktig gjeld		640 622	154 778
Sum gjeld		640 622	154 778
Sum egenkapital og gjeld		748 419	714 400

Oslo, 15.05.2022  
Styret i Borgterrassen Sameie

Dag Blehr Feldborg  
styreleder

Manzoor Hussain  
styremedlem

Åse Birgitte Brandvold  
styremedlem

Maria Caroline Paulsen  
styremedlem

## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder sporadiske inntekter

## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2020/2021.

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 8 250

#### NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 339 224,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66\*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

#### NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr-588,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr0,-, hvorav 0,- gjelder rentekostnader på lån.

#### NOTE 6 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 546 256,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1920	Driftskonto Handelsbanken	9490.06.26376	100 971	596 293
1921	Sparekonti Handelsbanken	9490.06.26384	445 284	0
1922	Dnb Kortkonto			4 083
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	990.06.26368	0	0
			546 256	600 376

#### NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -107 952,- korrigert for faktisk resultat 2021 .

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Inngående balanse	559 623	502 520
Fra årets resultat	-451 670	57 103
Faktisk egenkapital hittil år	107 953	559 623

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

#### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 56 440,- per 31.12.2021.

	2021	2020
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	124 160	42 280
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	78 003	71 744
Bankinnskudd, kontanter og lignende	546 256	600 376
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>748 419</b>	<b>714 400</b>
Leverandørgjeld	-238 988	-35 305
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-401 634	-119 473
<b>Disponible midler</b>	<b>107 797</b>	<b>559 622</b>

#### NOTE 8 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2021.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; utlegg og avregning fyringskostnader.

## 6. INNKOMNE FORSLAG

### **Sak 6.1 Økte felleskostnader**

Styret mener det er nødvendig med en vesentlig økning i felleskostnader. Økningen skyldes flere forhold, kraftig forhøyet forsikringspremie, økte kommunale avgifter samt priser på fjernvarme. Sameiet har de siste årene ikke justert felleskostnadene i forhold til konsumprisindeksen. Det har påført sameiet et underskudd i 2021 som også må dekkes inn i budsjett for 2022. I budsjettet har vi for øvrig tatt hensyn til en generell økning for alle øvrige kostnader.

Økte energikostnader skulle være et kjent tema for alle gjennom høsten og vinterens politiske diskusjoner og mediedekning. Myndighetene har godtatt at prisen på fjernvarme skal følge strømprisen. Økte strømpriser rammer derfor Borgterrassen sameie. Ifølge myndighetene må vi som forbrukere innstille oss på fortsatt høye energikostnader.

På bakgrunn av situasjonen beskrevet ovenfor foreslår styret å øke fellesutgiftene med 30% fra dagens nivå og opp til 35 prosent fra dagens nivå fra og med 1. januar 2023. Økningen er lik for alle og gjelder både beboere og næring

Vi ber om forståelse for justeringen, og at alle forsøker å bidra med lavest mulig forbruksnivå på den del av felleskostnadene dere som enkeltbeboere/eiere kan være med å påvirke. Forbruk av vann/varme avregnes i høstsemesteret. Hvis du har lavt forbruk, kan du få penger tilbake da.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Felleskostnader økes med 30 % fra 1. juli 2022

### **Sak 6.2 Endring av kameraovervåket areal**

Det har vært flere innbrudd i bod området i kjelleren de siste årene. Vi har tatt flere forholdsregler for å hindre tyver i å komme inn på nytt: Inngangsdør til bod området, begge ytterdørene til Å12 og 14 samt kjellerdører er forsterket/reparert for å gjøre dem mer innbruddsikre. Vi ønsker også å sørge for bedre kameraovervåking av bod området, dvs overvåking foran og etter bod dør. Kameraovervåking er allerede godkjent (ref styresak 31.10. 2016), men ikke for dette området spesifikt.

Vi ber årsmøtet om å vedta et tillegg til eksisterende godkjenning, her merket med rødt:

*Ekstraordinært Sameiermøte den 31.10.16 har godkjent kameraovervåking av sameiets to inngangspartier, samt foran avfallsrommet. **Ordinært sameiermøte 16. juni 2022 har i tillegg godkjent kameraovervåking av inngangsdør til bodområde.***

*Formålet er å forebygge og oppklare straffbare forhold, særlig tyveri, innbrudd og skadeverk, samt grove brudd på husordensreglene. Overvåkingen må skje i henhold til gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking. Det er kun styret som har tilgang til opptakene. Utlevering av opptak skjer kun etter Personopplysningslovens regler.*

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styrets forslag om kameraovervåking også i kjellerområdet vedtas.

### **Sak 6.3 Endring av Vedtektene, kapittel 2.2 «Registrering av seksjonseiere og leietakere»**

Styret har siden nyttår gjort en innsats for å bedre oversikten over seksjonseiere, leietakere og eventuelt andre faste beboere. Det betyr å sørge for at listen over seksjonseiere og leietakere skal være mest mulig oppdatert med nødvendig kontaklinformasjon, dvs navn, leilighetsnummer, adresse, mobil og epost. (I leiligheter med flere

leietakere, er det tilstrekkelig med at kun én er registrert). I tillegg ønsker vi at det er samsvar mellom postkasseskilting og reelle seksjonseiere/leietakere.

Dette er viktig med tanke på ulykker, brannøvelser, mottak av klager, henvendelser fra myndighetene m.m.

Vanligvis kommer informasjonen automatisk inn ved eierskifter, men når leiligheten leies ut eller framleies er det tilfeldighetene som råer. Vi har i tillegg opplevd at flere seksjonseiere lar være å gi oppdatert informasjon, selv etter flere purringer.

Styret foreslår derfor en revidering av Vedtektene pkt 2.2., slik (endringer i rødt):

## **2.2. Registrering av seksjonseiere og leietakere**

*Styret og styrets forretningsfører skal motta skriftlig melding om overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal seksjonseier opplyse om ny seksjonseiers/leietakers navn, leilighetsnummer og kontaktinformasjon (tlf /mobil og e-post). Det er utleiers ansvar å sette opp postkasseskilt med navn på en eller flere kontaktpersoner i utleiedelen. Skiltene skal være trykt og følge postkasse mal (lysmål 95 x 58 mm)*

*Utleiere som ikke følger opp registrering av nye leietakere belastes med et purregebyr på kr 1000 for hver påminnelse.*

### **Styrets forslag til vedtak:**

Styrets forslag om revidering av Vedtektene 2.2. Registrering av seksjonseiere og leietakere vedtas.

## **Sak 6.4 Endring av vedtektene §5 Husordensregel**

Bakgrunn: Styret har sett behov for å revidere husordensreglene for å tydeliggjøre at det er viktig med nabovarsel, og hvordan varslet skal praktiseres. Styret understreker behovet for god dialog i forkant og tydelig avsender med kontaktinformasjon tilgjengelig. Det er også godt naboskap å varsle i forkant av støyende arbeid.

Nye forslag fra styret i rødt

### **§ 5 – Retningslinjer for godt naboskap.**

(1) Den som til enhver tid er beboer i Borgterrassen Sameie plikter å sørge for ro og orden i seksjonen, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller fellesområdet ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

(2) Det skal tas hensyn til alminnelig nattero, det betyr at mellom kl 23 og 07 skal det være nattero i bygningene. Ved selskap og fest, skal man informere naboer og henge oppslag med informasjon i fellesområde. Dersom festligheter forventes å strekke seg utover kl. 24 skal de tilstøtende naboer informeres om det. Dette er for å skape en god dialog med naboer dersom det skulle bli for mye støy. For øvrig vises det til § 1 om behov for både hensynsfullhet og toleranse.

(3) I tillegg til alminnelig nattero, skal man unngå støyende arbeid i tidsrom utenfor klokken 08 - 20 på hverdager og 10 - 18 i helger. Dersom det skal foregå støyende arbeid, kan man utvise godt naboskap ved å varsle beboere på Facebook (Bofgterrassen sameie) da flere har hjemmekontor og/eller jobber turnus.

(4) Ukjente personer skal ikke under noen omstendighet slippes inn i fellesarealene. Dette gjelder også garasjeanlegg.

(5) Av hensyn til lukt og røyk som sjenerer naboer, samt brannfare, er det ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på balkongene. Gass- eller elektrisk grill er tillatt.



(6) Felles uteareal skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for øvrige beboere, og skal ryddes etter bruk.

(7) Klage på brudd på disse retningslinjer tas direkte opp med den det gjelder. Dersom denne ikke retter seg etter klagen, kan styret varsles.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styrets forslag om reviderte husordensregler vedtas.

## **Sak 6.5 Innglassing av balkonger**

**Fra beboer Harald Brustad:** Sameiermøte ber styret se på muligheten for innglassing av balkonger.

**Styrets foreløpige vurdering:** Det er vanlig at ett firma får et slags monopol på å innglasse sameiet/borettslagets balkonger. Det blir et slags take-it-or leave-it-tilbud til seksjonseierne. Vi kan ikke forvente at alle ønsker å betale for en slik investering. Resultatet vil bli en noe broket fasade. Vi må fastsette noen estetiske/tekniske premisser. Uansett må det en vedtektsendring til, fordi det er strengt regulert hvordan balkongene skal se ut. Styret kan i den forbindelse også se på lys og beplantning/verandakasser ved utarbeidelse av eventuell nytt vedtekts forslag

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret gjennomfører en spørreundersøkelse for å se hvor mange seksjonseiere som er interessert i innglassing av balkong. Dersom interessen er stor, går styret videre med saken og foreslår nye vedtekter for fasaden som kan vedtas på neste sameiermøte.

## **Sak 6.6 Oppgradering av uteområder**

Beboer Per Anders Todal har foreslått utsmykking i bakgården Ellen B Todal (11 år) har foreslått basketballkurv i bakgården. Styret vurderer at det kan være fint med en egen komité som kommer med en helhetlig plan for uteområdene. Denne kan involvere Per Anders og Ellen og kanskje flere beboere. Disse oppfordres til å finne søkbare midler og de må legge fram en plan for styret og beboerne for å innhente innspill før de går videre med gjennomføring

**Styrets forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar opprettelse av en komité for uteområdene. Interesserte kan ta kontakt med Per Anders Todal. Komiteen skal legge fram en plan for styret og beboerne og oppfordres til å finne søkbare midler til gjennomføringen av planen.

## **Sak 6.7 Døråpner/ringepanel ved Åkebergvei-inngang**

Flere beboere har, etter at sameiet monterte port og portåpner mot Borggata, etterlyst tilsvarende portåpner ved Åkebergvei-inngang. Det er et forståelig og rimelig ønske. Mange bruker denne inngangen; beboere/besøkende med barnevogn e.l. er også «tvunget» til å bruke denne inngangen.

Vi har hentet inn tilbud per mars på to ulike løsninger

- A) Assistentpartner** (leverandør av port mot Borggata), ny port frest for nytt elektrisk låsutstyr og ny dørlukker. For ny port må det beregnes ca. kr. 70.000,- eks mva. I tillegg må vi regne med anslagsvis 30 000 for å koble lås utstyret mot ringepanel i hver leilighet.
- B) Vrio lås & nøkkel** (vår faste låssmed). Montering av Salto adgangskontrollsystem. Salto baserer seg på kort/brikke eller app som åpningsmedium. Ferdig montert og programmert, vil dette komme på kr. 36 382,- eks mva. I tillegg vil det trolig være et månedlig tillegg for administrasjon av systemet.

**Styrets vurdering**

Begge løsningene innebærer store kostnader og usikkerhetsmomenter med tanke på pris og funksjonalitet. Løsning A) kan muligens la seg gjennomføre med lavere kostnader ved bruk av eksisterende dør. Løsning B) mangler konsekvens utredning med tanke på funksjonalitet og pris. Sameiet er i en presset økonomisk situasjon. Styret innstiller på å utrede saken videre med tanke på funksjonalitet og økonomi

**Styrets forslag til vedtak:**

Årsmøtet ber om et konsekvensutredet, kvalitetssikret og oppdatert tilbud fra begge leverandørene som legges fram på neste årsmøte for endelig vedtak

## **7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN**

Sameiet har per nå ikke egen valgnemnd. Styret ber årsmøtet velge styreleder for ett år, 2 styremedlemmer for to år, 2 varamedlem for 1 år, samt 2 medlemmer til valgnemnd.

Styremedlem Hans Christian Lous har sagt ja til å være varamedlem til styret.

Styreleder har sagt ja til gjenvalg

## NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

-----

ADRESSE:

-----

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Borgterrassen sameie den 16.6.2022.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
---

Fullmektigens adresse:
------------------------

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
--------------------

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
-----------------------------------

Sted og dato
--------------

Underskrift
-------------



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkreving av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

