



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 714 006  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLOA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 354 628	1 305 334
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 354 628</b>	<b>1 305 334</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 398	128 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 781	9 781
Annen driftskostnad		1 280 229	876 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 381 408</b>	<b>1 014 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 780</b>	<b>290 729</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		438	1 059
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>438</b>	<b>1 059</b>
Annen finanskostnad		40 218	49 061
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 218</b>	<b>49 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 780</b>	<b>-48 002</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-66 560	242 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 280 000	60 280 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		273 919	283 700
Sum varige driftsmidler		60 553 919	60 563 700
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 553 919	60 563 700
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		43 986	36 741
Sum fordringer		43 986	36 811
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 530	481 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 530	481 592
Sum omløpsmidler		346 516	518 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 900 435</b>	<b>61 082 103</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 824 097	45 890 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 824 097</b>	<b>45 890 657</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 959 097</b>	<b>46 025 657</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 092 590	2 203 869
Øvrig langsiktig gjeld		12 821 000	12 821 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 913 590</b>	<b>15 024 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 913 590</b>	<b>15 024 869</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		235	217
Leverandørgjeld		10 403	1 872
Skyldige offentlige avgifter		249	3 972
Annen kortsiktig gjeld		16 861	25 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 748</b>	<b>31 577</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 941 338</b>	<b>15 056 446</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 900 435</b>	<b>61 082 103</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251629

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 714 006  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FLOA TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 991 714 006  
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 354 628	1 305 334
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 354 628</b>	<b>1 305 334</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 398	128 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 781	9 781
Annen driftskostnad		1 280 229	876 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 381 408</b>	<b>1 014 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 780</b>	<b>290 729</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		438	1 059
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>438</b>	<b>1 059</b>
Annen finanskostnad		40 218	49 061
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 218</b>	<b>49 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 780</b>	<b>-48 002</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-66 560	242 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>



Organisasjonsnr: 991 714 006  
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 280 000	60 280 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		273 919	283 700
Sum varige driftsmidler		60 553 919	60 563 700
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 553 919	60 563 700
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		43 986	36 741
Sum fordringer		43 986	36 811
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 530	481 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 530	481 592
Sum omløpsmidler		346 516	518 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 900 435</b>	<b>61 082 103</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	45 824 097	45 890 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 824 097</b>	<b>45 890 657</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>45 959 097</b>	<b>46 025 657</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 092 590	2 203 869
Øvrig langsiktig gjeld	12 821 000	12 821 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 913 590</b>	<b>15 024 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 913 590</b>	<b>15 024 869</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	235	217
Leverandørgjeld	10 403	1 872
Skyldige offentlige avgifter	249	3 972
Annen kortsiktig gjeld	16 861	25 516
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 748</b>	<b>31 577</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 941 338</b>	<b>15 056 446</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 900 435</b>	<b>61 082 103</b>



Organisasjonsnr: 991 714 006  
FLOA TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

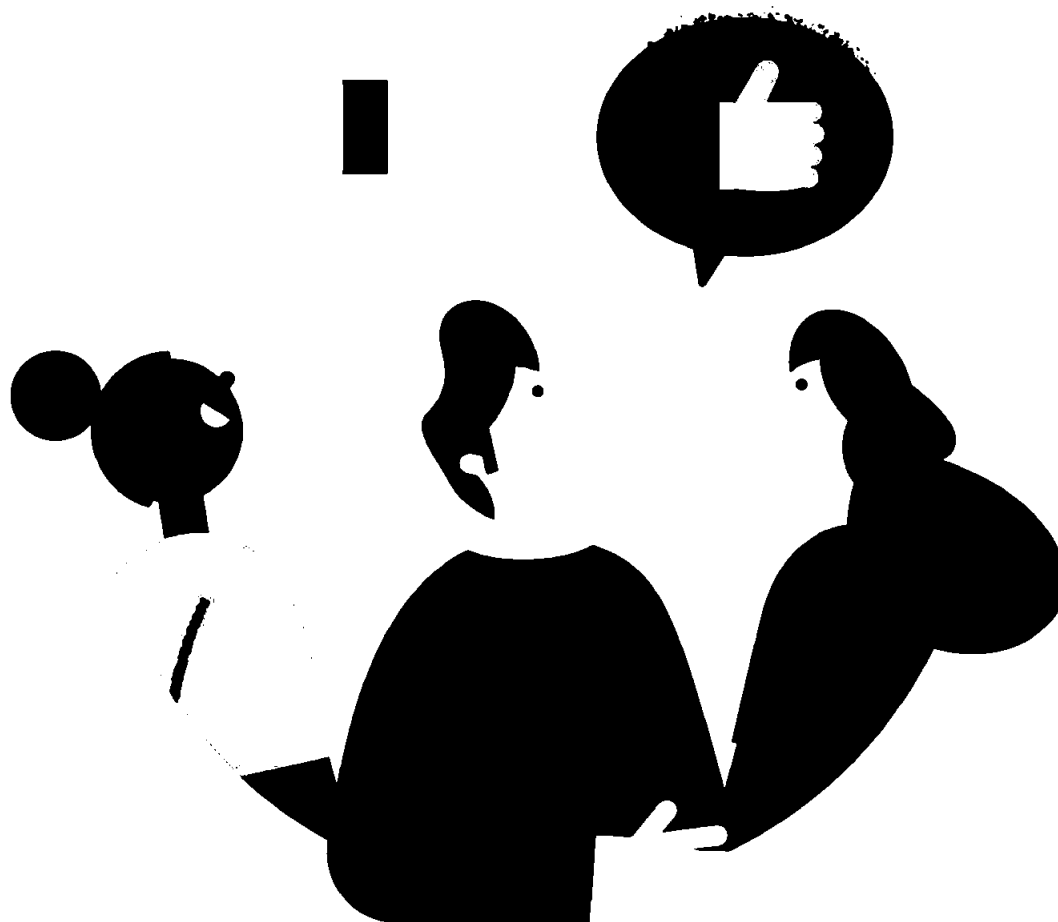
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

3641 Floa Terrasse Borettslag







## Til andelseierne i Floa Terrasse Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, fredag 18. mars 2022 kl. 12.00 i Røde Kors-huset.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Floa Terrasse Borettslag  
avholdes fredag 18. mars 2022 kl. 12.00  
i Røde Kors-huset Gressvik, Gamle Ålevei 45.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av varmpumpe – forslagsstiller Ture Nilsen  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 16.02.2022  
Styret i Floa Terrasse Borettslag

Bjørn Einar Tøgersen /s/      Ragnar Kjellsen /s/      Øistein Skalle /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Einar Tøgersen (2021-2023)	Lindstadveien 2
Styremedlem	Ragnar Kjellsen (2021-2023)	Elverksveien 1
Styremedlem	Øistein Skalle (2020-2022)	Elverksveien 1
Varamedlem	Else-Berit Gjerløw	Elverksveien 1
Varamedlem	Kjell Petter Holen	Elverksveien 1

### Valgkomiteen

Elsa May Dalby	Elverksveien 1
Finn Oksett	Elverksveien 1

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

### Generelle opplysninger om Floa Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Floa Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991714006, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Elverksveien 1

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 45 - 256

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

Floa Terrasse Borettslag har ingen fast ansatte.

Ragnar Bergstrøm Andreassen har sagt seg villige til å ta vaktmesteroppgaver mot timebetaling.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

2021 har vært et aktivt år for Floa Terrasse.

I 2021 fikk vi lagt inn infrastruktur for el-bil ladere i hele garasjeanlegget, og de som ønsket det fikk også mulighet til å få sin egen lader. Dersom noen ønsker det kan lader tilkobles nettverket ved en senere anledning. Da tas det direkte kontakt med Odin Elektro.

Vi har byttet hele ringeklokkesystemet på hel boligkomplekset etter at vi fikk en skade ved tordenvær.

På vårparten hadde vi en felles dugnad med beplantning i blomsterurner ved parkeringsplassen. Ny jord og nye planter.

Det er blitt innkjøpt ny høytrykksspyler, ny oppladbar kantklipper, ny sekketralle til garasjeanlegget, 4 hjulstralle i garasjeanlegget er reparert. Videre så har det blitt laget en ny aluminiums ramme for å lett ankomsten til avfallsrommet.

## Utbyggingen av Storveien 5.

Styret har gjentatte ganger vært i kontakt med utbyggerne av Storveien 5. Vi har kontaktet Geoteknikk v/Øyvind Karlsen om grunnforholdene på Floa. Her anbefales det å bore ned rør i grunnen rundt Floa for å holde grunnvannet under oppsikt. Styreleder, sammen med Eivind Rud har hatt tett dialog med Geoteknikk om dette.

Setningsskader i garasjeggulv. Vi har gjennom Geoteknikk bestilt oppmåling av garasjeggulvet. Undertegnede har i dag, 27.01.22 vært i kontakt med Roar Gunderosen, og han tar tak i dette neste uke.

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.354.628,- i tråd med budsjett.

Andre inntekter består i av inntekter ladepunkt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.381.408,-.

Dette er 202.728,- høyere enn budsjettet og skyldes blant annet klargjøring til el-bil lading.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 66.560,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

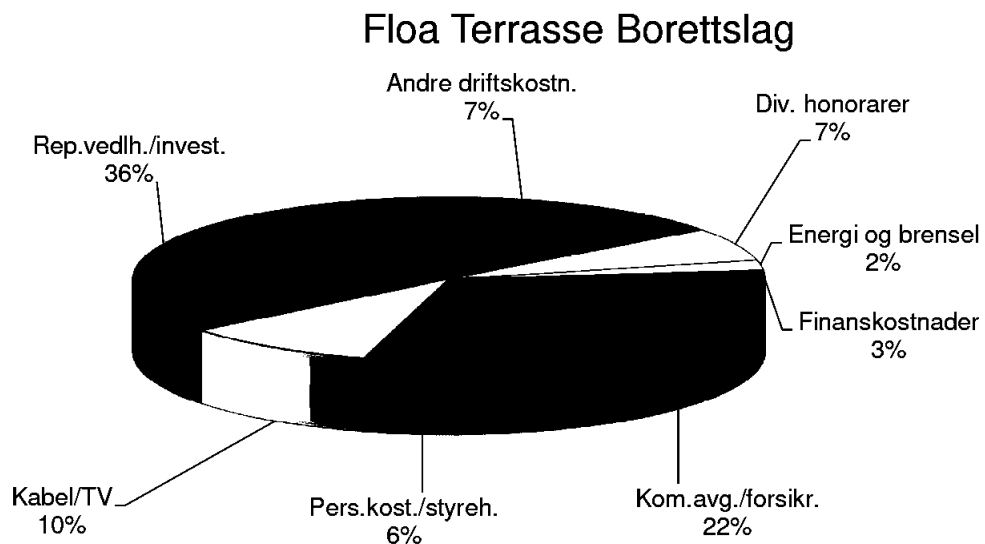
### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 318.768,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220.000,- til større vedlikehold som omfatter utvendig maling, oppgradering uteareal, kartlegging av gasjegulv, div. snekkerarbeid, nye røykvarslere.

### Kommunale avgifter

Kommuneadministrasjon la til grunn en økning av kommunale avgifter på 3 % og ingen endring i eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr. 28.000,- for 2022 – som ettertid kan vise seg å være noe lavt.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr. 59.000,-. Dette er for lavt budsjettet.

### Lån

Floa Terrasse Borettslag har lån i DnB Bank ASA.

Lånerente pr. 31.12.2021 var 2,05 %. Lånet er nedbetalt pr. desember 2037.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3,3 %.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Floa Terrasse Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Floa Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

---

### *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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Floa Terrasse Borettslag

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

Sarpsborg, 22. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## FLOA TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 714 006, KUNDENR. 3641

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>486 826</b>	<b>341 612</b>	<b>486 826</b>	<b>318 768</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-66 560	242 727	139 320	47 820
Tilbakeføring av avskrivning 13	9 781	9 781	9 800	9 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-111 279	-107 295	-112 000	-114 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-168 058</b>	<b>145 213</b>	<b>37 120</b>	<b>-56 380</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>318 768</b>	<b>486 826</b>	<b>523 946</b>	<b>262 388</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	346 516	518 403		
Kortsiktig gjeld	-27 748	-31 577		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>318 768</b>	<b>486 826</b>		



## FLOA TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 714 006, KUNDENR. 3641

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		151 168	156 356	154 584	150 792
Innkrevde felleskostnader	2	1 202 460	1 147 728	1 202 416	1 260 208
Ladepunkt		1 000	0	0	0
Andre inntekter		0	1 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 354 628</b>	<b>1 305 334</b>	<b>1 357 000</b>	<b>1 411 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 398	-66 000	-71 800	-71 800
Styrehonorar	4	-64 000	-62 000	-64 000	-66 000
Avskrivninger	13	-9 781	-9 781	-9 800	-9 800
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-82 230	-79 835	-82 500	-85 000
Konsulenthonorar	6	-14 903	-11 970	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-549 009	-203 123	-325 000	-430 000
Forsikringer		-55 405	-40 018	-42 000	-59 000
Kommunale avgifter	8	-289 093	-288 706	-293 000	-297 000
Energi/tyring		-29 615	-15 852	-25 000	-28 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 363	-142 182	-146 500	-156 000
Andre driftskostnader	9	-104 612	-91 264	-105 080	-107 080
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 381 408</b>	<b>-1 014 605</b>	<b>-1 178 680</b>	<b>-1 326 180</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-26 780</b>	<b>290 729</b>	<b>178 320</b>	<b>84 820</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-26 780</b>	<b>290 729</b>	<b>178 320</b>	<b>84 820</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	438	1 059	0	0
Finanskostnader	11	-40 218	-49 061	-39 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-39 780</b>	<b>-48 002</b>	<b>-39 000</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-66 560</b>	<b>242 727</b>	<b>139 320</b>	<b>47 820</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	242 727		
Fra annen egenkapital		-66 560	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	57 027 378	57 027 378
Tomt		3 252 622	3 252 622
Andre varige driftsmidler	13	273 919	283 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 553 919</b>	<b>60 563 700</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 463	0
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		39 056	36 741
Andre kortsiktige fordringer	14	1 468	0
Driftskonto OBOS-banken		144 741	271 983
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 247
Sparekonto OBOS-banken		157 788	207 362
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>346 516</b>	<b>518 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 900 435</b>	<b>61 082 103</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	15	45 824 097	45 890 657
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 959 097</b>	<b>46 025 657</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 092 590	2 203 869
Borettsinnskudd	17	12 821 000	12 821 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 913 590</b>	<b>15 024 869</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 040	3 465
Leverandørgjeld		10 403	1 872
Skyldige offentlige avgifter	18	249	3 972
Påløpte renter		235	217
Annen kortsiktig gjeld	19	8 821	22 051
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 748</b>	<b>31 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 900 435</b>	<b>61 082 103</b>



	15		Floa Terrasse Borettslag
Pantstillelse	20	62 821 000	62 821 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.02.2022  
Styret i Floa Terrasse Borettslag

Bjørn Einar Tøgersen /s/      Ragnar Kjellsen /s/      Øistein Skalle /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 149 324
Kabel-tv	53 136
Kapitalkostnader på IN-lån	150 792
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	376
Overført til kapitalkostnader	-151 168
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 202 460</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 125
Påløpte feriepenger	-1 766
Arbeidsgiveravgift	-11 263
Yrkesskadeforsikring	-244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 398</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 64 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 325
IN adm gebyr	-6 578
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 903</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggmester T.O.Fjeld AS-vannlekkasje mm	-155 868
Odin Elektro AS - el-bil lading	-128 750

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -284 618**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 290
Drift/vedlikehold VVS	-5 820
Drift/vedlikehold elektro	-106 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 121
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 499
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 027
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 513

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -549 009**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-132 300
Kommunale avgifter	-156 793

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -289 093****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 989
Driftsmateriell	-4 959
Lyspærer og sikringer	-652
Renhold ved firmaer	-50 124
Andre fremmede tjenester	-10 882
Trykksaker	-1 248
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-862
Porto	-410
Drivstoff biler, maskiner osv.	-757
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 822
Kontingenter	-9 325
Bank- og kortgebyr	-2 852
Velferdskostnader	-3 980

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -104 612****NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	426
Andre renteinntekter	12

**SUM FINANSINNTEKTER 438**

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-39 889
Renter på leverandørgjeld	-329
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-40 218</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	57 027 378
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 027 378</b>

Gnr.45/bnr.256

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2017	28 980	
Avskrevet tidligere	-11 592	
Avskrevet i år	-2 898	14 490
<b>Boder</b>		
Tilgang 2015	178 945	
Avskrevet tidligere	-21 474	
Avskrevet i år	-3 579	153 892
<b>Inventar</b>		
Kostpris	47 910	
Avskrevet tidligere	-36 344	
Avskrevet i år	-3 304	8 263
<b>Uteanlegg (avskrives ikke)</b>		
Kostpris	97 275	97 275
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>273 919</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 781</b>

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

Til gode av eierne	592
For mye betalt komm avg 2021	875
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 468</b>

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

Opptjent egenkapital	19 705 147
Egenkapital fra IN tidligere	43 813 744
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-17 694 794
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>45 824 097</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB Bank ASA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-47 324 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 306 387
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	111 279
Nedbetalt tidligere, IN	43 813 744
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 092 590
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 092 590</b>

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

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

Opprinnelig 2007	-12 821 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 821 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-249
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-249</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 766
Påløpte kostnader	-7 056
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 821</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 821 000
Pantelån	2 092 590
Bregnede IN-forpliktelser	26 118 950
<b>TOTALT</b>	<b>41 032 540</b>

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

Bygninger	57 027 378
Tomt	3 252 622
<b>TOTALT</b>	<b>60 280 000</b>



### **3. GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR**

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 66.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

### **4. MONTERING AV VARMEPUMPE I FLOA TERRASSE – forslagsstiller Ture Nilsen**

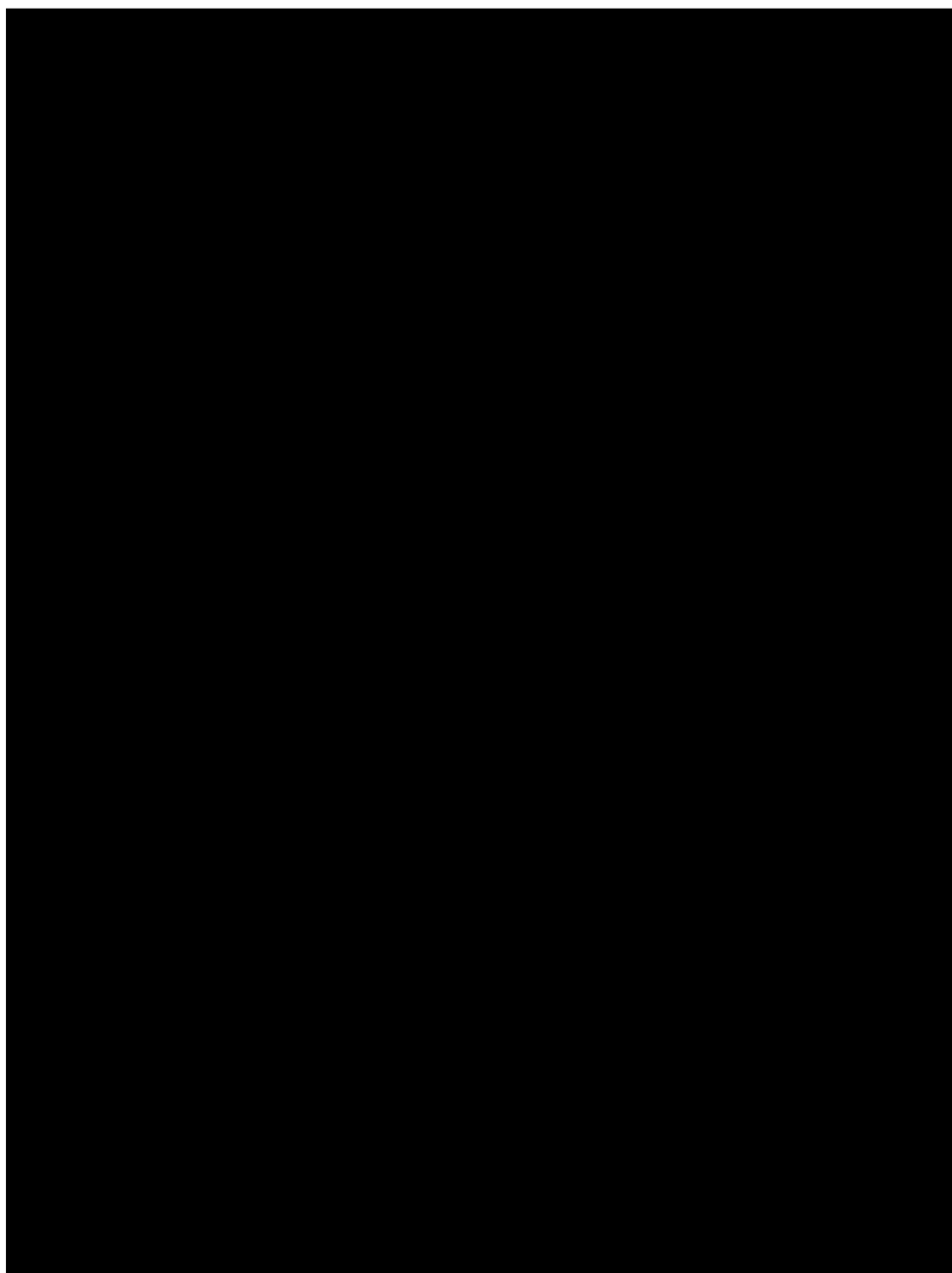
**Se forslag fra Ture Nilsen neste side**

#### **STYRETS INNSTILLING:**

Styret stiller her delt innstilling vedr montering av varmepumper i borettslaget og ber generalforsamling stemme over forslaget.

Det presiseres fra styrets side at dersom generalforsamling vedtar at varmepumper skal kunne monteres bør vedlagte retningslinjer samt søknadsskjema også godkjennes av generalforsamling.

Søknad om installasjon av varmepumper kan imøtekommes der forholdene er slik at kravene i borettslagets retningslinjer oppfylles.





## Retningslinjer og søknadsskjema for bruk og etablering av varmpumpe- som en del av sameiets ordensregler: Vedtatt på generalforsamling 18. mars 2022 i Floa Terrasse Borettslag

### **Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmpumpe:**

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
  - Det må velges en varmpumpe så stillegående som mulig
  - Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
  - Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboelighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
  - Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
  - Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
  - Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
  - Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
  - Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmpumpen brukes som aircondition om sommeren.
  - Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
  - Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
  - Ved fjerning av varmpumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
  - Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
    - Varmepumpens spesifikasjoner
    - Merke
    - Leverandør
    - Utvendige mål
    - Utvendig lydnivå
    - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering



**Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Floa Terrasse Borettslag**

Undertegnede andelseier: .....

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

**Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.**

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

**Fredrikstad, .....**

\_\_\_\_\_

**Andelseier**

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....

**Fredrikstad, .....**

**For Floa Terrasse Borettslag**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ragnar B. Andreassen                      Elverksveien 1

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Øystein Skalle                                      Elverksveien 1

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ragnar Kjellsen                                      Elverksveien 1

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Eivind Ruud                                      Elverksveien 1

2. Else-Berit Gjerløw                                      Elverksveien 1

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Britt Vikene                                      Elverksveien 1

Marit Irene Kristiansen                                      Elverksveien 1

I valgkomiteen for Floa Terrasse Borettslag

Elsa May Dalby/s/  
Finn Oksett/s/



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til Stillingsbeskrivelse/instruks. Vaktmester har ikke noe eget kontor men har adresse: **leilighet nr. 101 i Floa Terrasse Borettslag**. Vaktmester har ingen kontortid men kan treffes etter avtale. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 48 39 45 13 og e-post: [andreassen636@gmail.com](mailto:andreassen636@gmail.com)

### Parkering

Borettslaget har egne plasser som følger hver enkelt leilighet.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1363762. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 31.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021	El-billading	Prosjektet igangsatt vår 2021. Odin Elektro kr. 128.000,-
2020 - 2020	L402 - tetting av vegg v balkong	Utført av Byggmester T.O.Fjeld AS kr. 51.000,-
2019 - 2019	Foliering glassveranda	Utført av Skilt og Dekor AS kr. 38.000,-
2019 - 2019	Utvendig maling fasaden	Utført av Malerfirma Henning Rubinstein AS - kr. 63.000,-
2018 - 2018	Lekkasje bad	Egaleandel IF 10.000,-
2017 - 2018	Rehabilitering vannintrengning	Bygg. Fjeld kr. 289.000,-
2016 - 2016	3 utvendige dører skiftet	Tilpasset dør-automatikk Bygg. Fjeld - kr. 72.000,-
2016 - 2016	Sklisikre plater montert i 2. etasje	Alle etasjer har nå skli sikre svalganger
2015 - 2015	Oppføring av vaktmesterbod	Vaktmesterbod samt omgjøring av lekeplassen - totalt kr. 185.000,-





3641 Floa Terrasse Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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