



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 846 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MIDTB YEN TERASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### 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, 16.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 252 390	2 678 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 252 390</b>	<b>2 678 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 947 195	2 222 555
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 004 245</b>	<b>2 277 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248 146</b>	<b>400 660</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		246	1 267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>246</b>	<b>1 267</b>
Annen finanskostnad		120 939	133 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 939</b>	<b>133 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 693</b>	<b>-131 974</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 453	268 686
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 262 109	1 262 109
Sum varige driftsmidler		1 262 109	1 262 109
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 262 109	1 262 109
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		230 918	168 305
Sum fordringer		230 918	168 305
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 742	615 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 742	615 986
Sum omløpsmidler		720 659	784 291
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 982 768</b>	<b>2 046 400</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 482 919	1 610 372
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 482 919</b>	<b>-1 610 372</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 482 919</b>	<b>-1 610 372</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 330 544	3 568 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 330 544</b>	<b>3 568 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 330 544</b>	<b>3 568 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		666	672
Leverandørgjeld		62 064	51 333
Annen kortsiktig gjeld		72 413	36 059
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 143</b>	<b>88 064</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 465 687</b>	<b>3 656 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 982 768</b>	<b>2 046 400</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345578

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 846 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

#### 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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 987 846 437  
MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 252 390	2 678 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 252 390</b>	<b>2 678 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 947 195	2 222 555
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 004 245</b>	<b>2 277 605</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248 146</b>	<b>400 660</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		246	1 267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>246</b>	<b>1 267</b>
Annen finanskostnad		120 939	133 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 939</b>	<b>133 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 693</b>	<b>-131 974</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		127 453	268 686
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		127 453	268 686
<b>Årsresultat</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 453	268 686
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>



Organisasjonsnr: 987 846 437  
MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 1 262 109 1 262 109  
Sum varige driftsmidler 1 262 109 1 262 109

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 262 109 1 262 109

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 230 918 168 305  
Sum fordringer 230 918 168 305

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 489 742 615 986  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 489 742 615 986

Sum omløpsmidler 720 659 784 291

SUM EIENDELER 1 982 768 2 046 400

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 482 919	1 610 372
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 482 919</b>	<b>-1 610 372</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 482 919</b>	<b>-1 610 372</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 330 544	3 568 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 330 544</b>	<b>3 568 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 330 544</b>	<b>3 568 708</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	666	672
Leverandørgjeld	62 064	51 333
Annen kortsiktig gjeld	72 413	36 059
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>135 143</b>	<b>88 064</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 465 687</b>	<b>3 656 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 982 768</b>	<b>2 046 400</b>



Organisasjonsnr: 987 846 437  
MIDTBYEN TERASSE BOLIGSAMEIE

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:





## Årsmøte 2022

4860 Midtbyen Terrasse Boligsameie





## Til seksjonseierne i Midtbyen Terrasse Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 19. mai 2022 kl. 18.00. Sted: Satellitten (kulturhuset, inngang på hjørnet nede ved Storhamargata)**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Midtbyen Terrasse Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Midtbyen Terrasse Boligsameie  
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 18.00. Sted: Satellitten.

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Solcelleanlegg – sak fra styret
  - B) Innsendt sak fra seksjonseier – tinekablene i nedkjøringen til garasjeanlegget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Hamar, 28.03.2022  
Styret i Midtbyen Terrasse Boligsameie

Terje Sund /s/      Per Ole Bakken /s/      Randi Torp /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Sund	Holsetgata 15 D
Styremedlem	Per Ole Bakken	Holsetgata 13
Styremedlem	Randi Torp	Holsetgata 13
Varamedlem	Ann-Kristin Græsby	Holsetgata 13
Varamedlem	Mattis Johansen	Holsetgata 17 B
Varamedlem	Jan Ingvar Wibe	Holsetgata 17 B

### Valgkomiteen

Marit Kjeverud	Holsetgata 17
Eva Larsson	Holsetgata 13
Anne-Lise Sæther	Holsetgata 17 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Midtbyen Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Midtbyen Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987846437, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

1 628

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Midtbyen Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

### Møter

Styret har gjennomført i alt ni styremøter siden det forrige årsmøtet. I tillegg har det underveis i driftsåret vært flere diskusjoner pr. mail eller pr. telefon. Styret har også hatt et budsjettmøte og et regnskapsmøte sammen med OBOS. Styret opplever samarbeidet med OBOS som godt.

Driftsåret har vært preget av flere ting: vanlige driftsoppgaver, vedlikehold av heisene, gassanlegget, brannvarslingsanlegget, ventilasjonsanlegget, dugnader og en stram økonomi.

### Økonomi

Budsjettet for 2022 ble lagt i oktober 2021. Det ble tatt høyde for relativt store kostnadsøkninger på blant annet kommunale avgifter, forsikringer, TV og teletjenester, samt økende strømpriser. Formålet var å lage et budsjett som balanserte på nær kr. 0,-, noe som gjorde det nødvendig å øke felleskostnadene med 14%. Ved inngangen til 2022 disponerte sameiet i alt kr. 489 741,68 til sammen på driftskontoen, sparekontoen og vedlikeholdsfondet (kr. 1072,71). Det vises til regnskapet med noter for 2021. Økonomien i sameiet er nokså stram. Fra styrets side har det vært ønskelig å kunne avsette penger til fremtidig vedlikehold hvert år. Prisøkninger og utbedringstiltak har gjort dette vanskelig.

Efter at budsjettet var ferdig, har det vist seg at strømprisene økte mer enn beregnet på slutten av året. Det vises til oversikten over strømforbruket og strømutfgiftene i fellesområdene nedenfor. Myndighetenes kompensasjon for økte strømutfgifter er ikke tatt med i oversikten fordi kompensasjonen for desember først ble hensyntatt i fakturaen som forfalt i februar 2022.

Måned	Strømforbruk i Midtbyen Terrasse Boligsameie i 2021: Antall forbrukte kilowatt timer (kwt), Betalt fakturasum, fakturasum (pris) pr. kilowatt time (kwt)								
	Fellesanlegg			Garasjeanlegget			Ladestrøm		
	kwt	Faktura, kr.	kr./kwt*	kwt	Faktura, kr.	kr./kwt*	kwt	Faktura, kr.	kr./kwt*
Januar	7758	8070	1,04	15002	15384	1,03	669	1682	2,51
Februar	7410	4859	0,66	12462	10758	0,86	1065	1735	1,63
Mars	7147	7379	1,03	8469	8536	1,01	868	1753	2,02
April	5527	5856	1,06	4191	4681	1,12	1022	1900	1,86
Mai	4034	4859	1,20	2712	3636	1,34	735	1759	2,39
Juni	3828	4512	1,18	2631	3474	1,32	903	1836	2,03
Juli	4014	5269	1,31	2668	3896	1,46	998	2102	2,11
August	3840	5939	1,55	2706	4527	1,67	785	2066	2,63
September	3449	6825	1,98	2656	5541	2,09	458	1788	3,90
Oktober	4031	7196	1,79	2881	5618	1,95	736	2107	2,86
November	4202	8331	1,98	3324	7356	2,21	554	1963	3,54
Desember	5450	11236	2,06	8200	22125	2,70	714	2850	3,99
Sum	60690	80331	1,32	67902	95532	1,41	9507	23541	2,48

\* kr./kwt: Fakturasummene, inkludert spotpris og alle avgifter, dividert med antall forbrukte kilowatt timer.

For å spare strøm besluttet styret å kutte ut strømmen på tinekablene i trappen og nedkjøringen til garasjeanlegget. Man har heller satset på strøing i nedkjøringen. Riktignok har strømmen vært på igjen noen få dager for å smelte is/snø som hadde hopet seg opp. Sammenlignet med strømforbruket i januar 2021 ble det brukt i alt 7852 kwt mindre strøm i garasjeanlegget (som blant annet omfatter tinekablene) i januar 2022.

For å redusere strømforbruket i garasjelegget besluttet styret å skifte ut alle de 18 lampene i garasjelegget, fra lamper med lysstoffarmatur til lamper med LED armatur. Styret innhentet tilbud fra to ulike elektrofirmaer og valgte det rimeligste. De nye lampene bruker ca 1/3 strøm sammenlignet med de gamle lampene. Dessuten ble garasjelegget mye bedre opplyst med de nye lampene. Tiltaket kostet i overkant av kr. 21 000,-, alt inklusive.

I løpet av året er garasjeplass nr. 31 solgt til ny eier av leilighet i første etasje i nr. 15. Salgssummen var kr. 225 000,-. Kjøper betalte alle omkostningene. Pengene er overført til sameiet sparekonto hos OBOS.

### **Sikkerhet og kontroller**

#### Heisene

Direktoratet for byggkvalitet har ansvaret for at løfteinnretninger (blant annet heiser) sikkerhetskontrolleres systematisk (hvert annet år). Formålet er at heisene skal være sikre å bruke. Heiskontrollen AS utøver sikkerhetskontrollen på vegne av direktoratet. Heiskontrollen AS påpekte i en lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll for snart to år siden at drivskiver og wire måtte skiftes på alle tre heisene i sameiet før neste kontroll. Dette ble gjort på heisene i nr. 17 og 13 henholdsvis i 2020 og 2021, mens dette ble utført på heisen i nr. 15 i januar i år. I tillegg gjennomfører firma Orona AS tilsyn med heisene to ganger pr. år. Tilsynet omfatter inspeksjon og smøring av vitale deler.

Den 25.03.2022, foretok Heiskontrollen AS en lovpålagt, periodisk sikkerhetskontroll av heisene i sameiet (på vegne av Direktoratet for byggkvalitet). Det ble avdekket noen mindre avvik som vår servicepartner, Orona AS, vil utbedre ved ordinær service (ingen avvik/feil som medfører farefull bruk av heisene).

#### Gassanlegget

I september 2021 gjennomførte Caverion Norge AS den årlige kontrollen av gassanlegget i sameiet. Kontrollen omfattet både anlegget i leilighetene i tillegg til den utvendige delen av anlegget. Det ble avdekket mindre feil i noen få leiligheter. Feilene ble rettet umiddelbart.

I høst kom Hedemarken Brannvesen på besøk for å se på gassanlegget i sameiet. I sin rapport av 17.12.2021 skrev de:

*Tilsynet ble innledet med en gjennomgang av aktuell dokumentasjon for gassanlegget, og ble avsluttet med en enkel befarings. Eier har gode rutiner for kontroll på og ettersyn på gassanlegget. Ingen avvik ble funnet.*

#### Brannvarslingsanlegget

I desember 2021 foretok Schneider Electric AS den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget i sameiet. Det ble avdekket feil på sirene og røykvarsler i en leilighet og sirene i en annen leilighet. Feilene ble rettet umiddelbart hvorpå ny test ble gjennomført med tilfredsstillende resultat. Alt fungerte som normalt.

#### Ventilasjonsanlegget

Den 09.03.2022 gjennomførte Caverion Norge AS den årlige service/kontrollen av ventilasjonsanlegget tilknyttet garasjelegget. Servicen/kontrollen omfattet utskifting av filtre, samt gjennomsyn og kontroll av viktige deler i anlegget. I service rapporten ble det bemerket *at vibrasjonsdempere på tilluft- og avtrekksvifte begynner å bli slitt og*

*bør byttes. Ellers er anlegget ok og fungerer som det skal. Vibrasjonsdemperne vil bli byttet ut i løpet av 2022.*

#### **Utbedringstiltak**

Det er ikke utført utbedringstiltak av nevneverdig omfang siden det forrige årsmøtet. Dette skyldes utsettelse fra GL Bygg AS som har informert styret underveis at de har måttet prioritere akutte fuktskader i andre bygg i området. Utbedringstiltakene omfatter terrassetak hos Bekkevold (nr. 15) og Sæther (nr. 17). Det er avdekket lekkasjer begge steder. I tillegg skal det monteres takrenner under terrassen til Høgsveen for å hindre drypp ned på terrassen til Aaberg. GL Bygg AS startet med utbedringsarbeidene i begynnelsen av april 2022.

Sommeren 2021 ble det avdekket behov for montering av dørautomatikk inn til garasjen fra nr. 15. NAV betaler for dørautomatikken (sak på en av seksjonseierne). Ved en befaring ble det opprinnelig stadfestet at ny brannør var nødvendig for å kunne ettermontere dørautomatikken og for å opprettholde sertifiseringen til brannøra (kostnad på kr. 22 000,- for sameiet). Til tross for flere purringer er saken blitt liggende hos leverandøren som i mars 2022 har lovt å få fortløpende på saken. I mars 2022 opplyste leverandøren at ny teknologi gjør det mulig å montere dørautomatikk uten å slå hull på døra. Dermed kan eksisterende dør benyttes (kr. 22 000,- spart). Leverandøren lovt å montere utstyret så snart de har fått det fra fabrikken i Sverige, sannsynligvis i april 2022.

De nevnte tiltakene er opprinnelig beregnet å koste til sammen ca. kr. 100 000,- - kr. 110 000,-. Besparelsen har bidratt til overskuddet i regnskapet for 2021.

#### **Dugnader**

Før 17. mai 2021 ble den årlige vår dugnaden gjennomført med veldig god deltakelse fra seksjonseierne. Sjøppl ble plukket, planter beskåret, sjøpplrom vasket, utearealene vasket/spylt, blomster plantet og så videre. Noe malingsarbeid ble også utført sommeren 2021 (i taket ved nedkjøringen til garasjeanlegget).

Det har i vinter vært god oppslutning om snøryddingen og strøingen av utearealene våre.

#### **Veien videre**

Styret ønsker at de gjenstående utbedringstiltakene blir gjennomført i 2022. Styret kjenner ikke til ytterligere behov for utbedringer, og mener at bygningsmassen i hovedsak snart kan friskmeldes.

Styret mener at det fortsatt er behov for å se på energi- og kostnadsbesparende tiltak i sameiet – tiltak som på sikt kan bidra til å gi styret økt økonomisk handlingsrom uten å måtte øke felleskostnadene forholdsvis mye.

Styret takker for samarbeidet med seksjonseierne i driftsåret som nå er over. Vel møtt til nye utfordringer i det nye driftsåret.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 252 390.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 004 245.

### Resultat

Årets resultat på kr 127 453 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (kr 238 164). Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet. Arbeidskapitalen angir hvor mye kapital som er tilgjengelig:

<b>DISPONIBLE MIDLER PR. 1.1.2021</b>	<b>696 227</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:</b>	
Resultat (jf. neste side)	127 453
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-238 164
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>-110 711</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR. 30.12</b>	<b>585 516</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>	
Leierestanser	25 623
Forskuddsførte kostnader	85 363
Andre kortsiktige fordringer	45 507
Energiavregning	74 425
Driftskonto i OBOS	288 415
Sparekonto i OBOS	200 254
Sparekonto i OBOS II	1 073
Forskuddsbetalte felleskostnader	-15 493
Leverandørgjeld	-62 064
Påløpte renter	-666
Annen kortsiktig gjeld	-56 920
<b>DISPONIBLE MIDLER PR. 30.12.2021</b>	<b>585 516</b>

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 585 516. 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 årsmøtet 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 675 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 19 000 til eiendomsskatt, kr 217 740 til vann- og avløpsavgift og kr 150 000 til renovasjonsavgift.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 175 000 til elektrisk energi.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 154 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Midtbyen Terrasse Boligsameie.

### Lån

Midtbyen Terrasse Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 78 000 i 2022.

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

Budsjettet er basert på 14% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Midtbyen Terrasse Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Midtbyen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
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



#### 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>.

Hamar, 21. april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**

Statsautorisert revisor



## MIDTBYEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 987 846 437, KUNDENR. 4860

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 907 888	1 691 802	1 913 000	2 142 000
Ladepunkt		12 558	4 397	0	0
Andre inntekter	3	331 944	982 066	291 540	291 540
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 252 390</b>	<b>2 678 265</b>	<b>2 204 540</b>	<b>2 433 540</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 100	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 600	-5 400	-5 400	-5 600
Forretningsførerhonorar		-75 940	-74 085	-76 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-28 592	-54 847	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-544 301	-947 771	-532 000	-675 000
Forsikringer		-150 764	-137 655	-142 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-411 167	-390 087	-374 000	-386 740
Energi/fyring	10	-345 082	-225 223	-231 800	-296 800
TV-anlegg/bredbånd		-227 669	-213 728	-222 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-158 079	-173 759	-170 700	-176 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 004 245</b>	<b>-2 277 605</b>	<b>-1 837 000</b>	<b>-2 095 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>248 146</b>	<b>400 660</b>	<b>367 540</b>	<b>337 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	246	1 267	0	0
Finanskostnader	13	-120 939	-133 241	-121 000	-111 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-120 693</b>	<b>-131 974</b>	<b>-121 000</b>	<b>-111 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>127 453</b>	<b>268 686</b>	<b>246 540</b>	<b>226 900</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		127 453	268 686		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1 262 109	1 262 109
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 262 109</b>	<b>1 262 109</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		25 623	165
Forskuddsbetalte kostnader		85 363	84 699
Andre kortsiktige fordringer	15	45 507	61 655
Energiavregning	18	74 425	21 786
Driftskonto OBOS-banken		288 415	614 683
Sparekonto OBOS-banken		200 254	234
Sparekonto OBOS-banken II		1 073	1 069
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>720 659</b>	<b>784 291</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 982 768</b>	<b>2 046 400</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-1 482 919	-1 610 372
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 482 919</b>	<b>-1 610 372</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 330 544	3 568 708
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 330 544</b>	<b>3 568 708</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 493	0
Leverandørgjeld		62 064	51 333
Påløpte renter		666	672
Annen kortsiktig gjeld	19	56 920	36 059
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 143</b>	<b>88 064</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 982 768</b>	<b>2 046 400</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 28.03.2022  
Styret i Midtbyen Terrasse Boligsameie

Terje Sund /s/      Per Ole Bakken /s/      Randi Torp /s/

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

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

**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. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader brøk	1 322 664
Felleskostnader lik	311 928
Garasje	230 988
Service gass	46 980
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 912 560</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 672
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 907 888</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	1 039
Salg av portåpnere	1 750
Gass dekket av beboerne, jfr. note 10	136 829
Vann/avløp dekket av beboerne, jfr. note 9	192 326
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>331 944</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000,-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 592
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 592</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 138
Drift/vedlikehold elektro	-153 355
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 196
Drift/vedlikehold heisanlegg	-222 224
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 342
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 782
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 573
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 963
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-728
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-544 301</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 620
Vann- og avløpsavgift dekket av sameiet	-57 431
Vann- og avløpsavgift dekket av beboerne, jfr. note 3	-192 326
Renovasjonsavgift	-142 790
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-411 167</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-208 253
Gass dekket av beboerne, jfr. note 3	-136 829
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-345 082</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 081
Lyspærer og sikringer	-2 197
Vaktmestertjenester	-20 414
Renhold ved firmaer	-111 167
Snørydding	-9 869
Trykksaker	-1 670
Porto	-1 145
Bank- og kortgebyr	-3 536
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-158 079</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	222
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>246</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 680
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 259
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-120 939</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	1 262 109
	1 262 109
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 262 109</b>

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

Til gode Hamar kommune	2 212
For lite innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne i 2021	43 295
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>45 507</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 336 000	
Nedbetalt tidligere	244 134	
Nedbetalt i år	208 314	
		-1 883 552

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	23 158	
Nedbetalt i år	29 850	
		-1 446 992

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 330 544</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

**BEHOLDNING GASS PR. 01.01. 25 000**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) gass fra beboerne oktober-desember 2021 -30 450

**SUM INNTEKTER -30 450**

**KOSTNADER**

Innkjøpt gass oktober-desember 2021 79 875

**SUM KOSTNADER 79 875**

**SUM ENERGIAVREGNING 74 425**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Påløpte kostnader -36 211

For mye innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne 2021 -20 709

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -56 920**

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Solcelleanlegg

#### **Forslag om utredning og etablering av et solcelleanlegg på takene på blokkene i Midtbyen Terrasse Boligsameie**

Styret i Midtbyen Terrasse Boligsameie har vært i kontakt med Fjordkraft om etablering av et solcelleanlegg i Midtbyen Terrasse Boligsameie. Formålet med tiltaket vil være å:

- Redusere strømutgiftene i sameiet
- Bidra til et grønt skifte i samfunnet

På grunnlag av en befaring i sameiet og fysiske møter og flere telefonsamtaler har Fjordkraft utarbeidet et forslag og tilbud for et solcelleanlegg (se vedlegg). I forslaget er utarbeidet to alternativer:

1. Et anlegg bestående av 92 paneler for en strømproduksjon på ca. 25 000 kwt pr. år. Panelene plasseres minimum 2 meter fra tak kantene. Foreløpig prisanslag på solcelleanlegg: kr. 363 584,- pluss moms = kr. 454 480,-. Dette alternativet krever ingen rekkverk mot tak kantene under monteringen av solcellene.
2. Et anlegg bestående av 168 paneler for en strømproduksjon på ca. 45 000 kwt pr. år. Dette forslag krever kollektiv fallsikring på alle kanter hvor montørene skal bevege seg nærmere 2 meter fra tak kantene under monteringen. Foreløpig prisanslag på solcelleanlegget: kr. 568 176,-, pluss moms = kr. 710 220,-. I tillegg kommer en kostnad på ca kr. 80 000,- kr. 90 000,- til rekkverk under monteringen av solcellene.

Styret er av den oppfatning av dersom man skal etablere et solcelleanlegg i sameiet, bør man utnytte takene maksimalt, det vil si at styret mener det er mest fornuftig å etablere et anlegg som kan produsere ca. 45 000 kwt pr. år.

I januar 2022 var gjennomsnittlig strømpris kr. 1,60 pr. kwt inkludert avgifter og myndighetenes kompensasjonsordning. En strømproduksjon på 45 000 kwt betyr at sameiet slipper å kjøpe strøm verdt kr. 72 000,-. Besparelsen vil være enda høyere dersom myndighetenes kompensasjonsordning bortfaller og/eller om strømprisen blir høyere enn kr. 1,60 pr. kwt.

Styret har søkt og fått innvilget kr. 82 000,- til prosjektet fra OBOS «Grønt skifte». De resterende kostnadene (ca kr. 700 000,-) kan dekkes enten ved opptak av lån i OBOS Bank eller ved en ekstraordinær innbetaling fra den enkelte seksjonseier, eller ved en kombinasjon av begge disse mulighetene.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til videre utredning av solcelleanlegg i Midtbyen Terrasse Boligsameie. Styret gis også fullmakt til å etablere et slikt solcelleanlegg dersom styret finner det formålstjenelig. Seksjonseierne vil bli orientert om styrets endelige beslutning i saken.

Hamar, den 05.04.2022  
Midtbyen Terrasse Boligsameie  
Styret



# Soleklart

**Kortreist kraft, ingen bekymringer**



# Mulige løsninger – Holsetgata 15

## 1. Tilbud med færre panel (holder 2m fra takkant):

Panel type: JAM60S20-380/MR

Panel mengde: 92

Ca. pris per Wp: 10,4 kr/Wp  
Optimizere lagt ved: 22 stk.

1. Pris 363.584,-

Produksjon ca. 25.000 kWh/år

## 2. Tilbud med flere panel (holder ikke 2m fra takkant):

Panel type: JAM60S20-380/MR

Panel mengde: 168

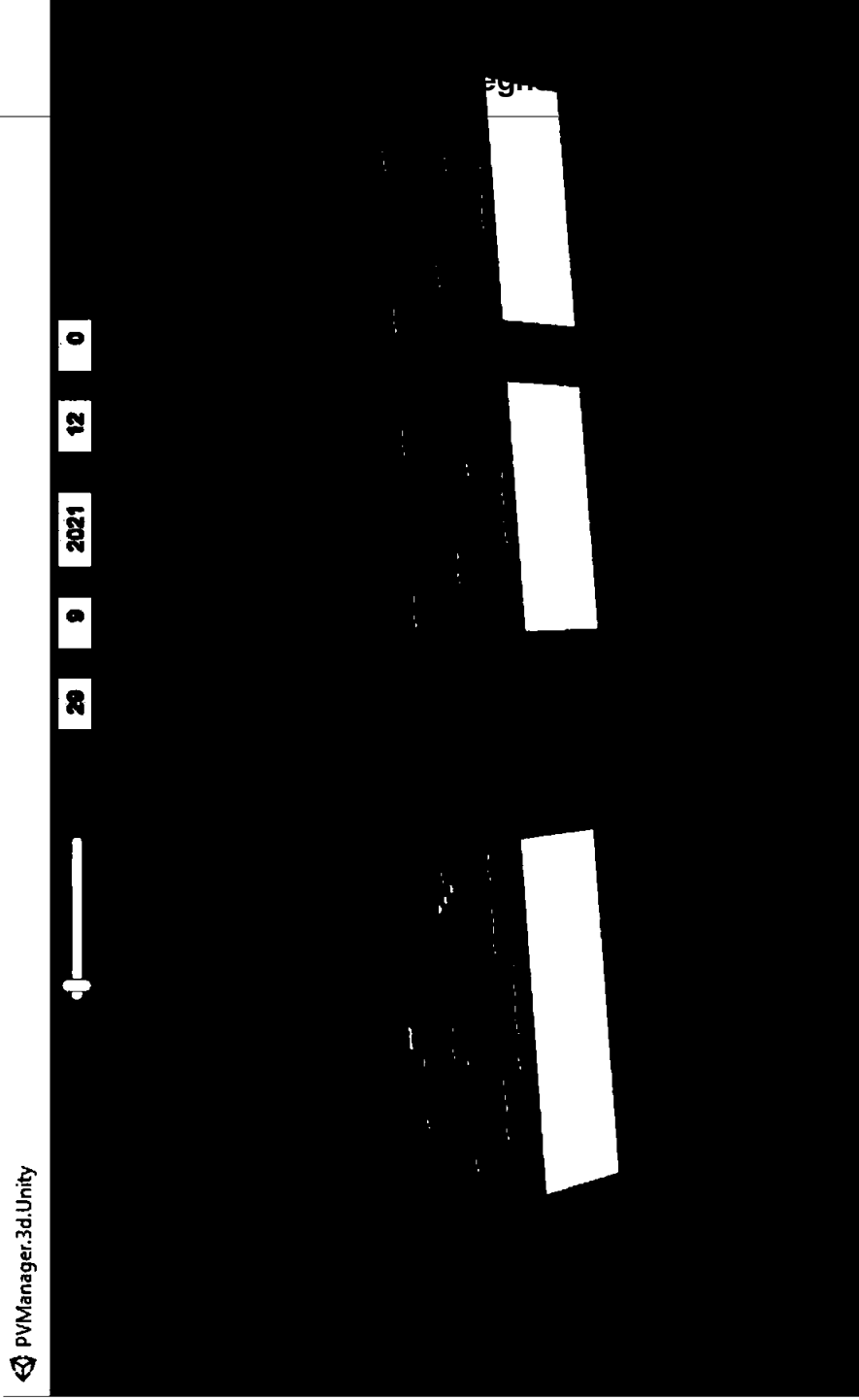
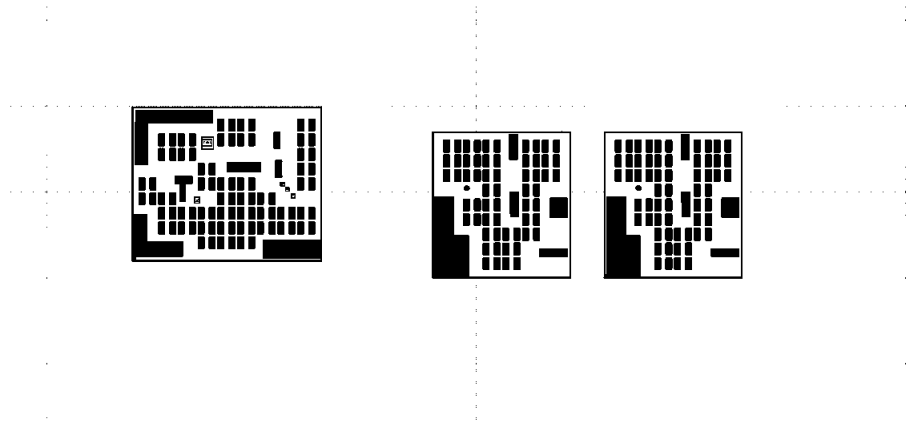
Ca. pris per Wp: 8,9 kr/Wp  
Optimizere lagt ved: 25 stk.

2. Pris 568.176,-

Produksjon ca. 45000 kWh/år

Krever at borettslaget setter opp kollektiv fallsikring på tak på alle kanter hvor vi skal bevege oss nærmere enn 2 m fra takkant.

# Mulige layout/design Holsetgata 15





## Flate tak

Øst/vest- vendt montering  
Holdes på plass ved hjelp av  
friksjon med hjelp av  
ballast og egenvekt

## Service og vedlikehold

- Store fordelene med solcelleanlegg, er at de er relativt vedlikeholdsfrie
- Er designet for å ligge ute i 30+ år
- I utgangspunktet er de selvsensende, og nedbør har vi nok av de fleste stedene i Norge.
- Kan spyle av de et par ganger i året dersom lite nedbør og mye støv, ellers ved behov. Fugleekskremitter er et eksempel på det
- Snømåking anbefaler vi ikke, større sjanse for å skade panelene enn gevinst i form av energi produsert.

## B) Innsendt sak fra seksjonseier – tinekablene i nedkjøringen til garasjelegget

**Saksfremstilling**

Vil anbefale at styret vurdere strøm kutt i vertfall i opp/ned kjøringssporten til garasjen.. Dette er helt forkastelig.! Er det is og glatt her så har mange panikk for å ikke komme opp med 2 hjulstrekk på bilene.

Anne Marit og Ole Bekkevold

**Styrets kommentarer til Bekkevold sitt innspill til årsmøtet 2022.  
Bruk av tinekablene i nedkjøringen til garasjelegget i Midtbyen Terrasse  
Boligsameie**

Styret har gjennom vinteren 2021/2022 valgt å skru av strømmen på tinekablene i nedkjøringen til garasjelegget. Formålet har vært å spare strøm som etter hvert er blitt vesentlig dyrere. Styret har samtidig sagt at det skal være trygt å kjøre bilene inn og ut av garasjelegget. Derfor har styret påtatt seg oppgaven med å strø nedkjøringen etter behov i vinter.

Januar og februar er de kaldeste månedene hvor muligheten er størst for at snø og is legger seg i nedkjøringen til garasjelegget. Styret har sett på strømforbruket i kwt (kilowatt timer) i nedkjøringen i de to månedene i 2021 og 2022. Tallene er basert på fakturert forbruk:

	År 2021	År 2022
Måned Strømforbruk i kwt	Strømforbruk i kwt	
Januar	15002	5783
Februar	12462	7150
Sum	27464	12933

Arealet i nedkjøringen til garasjelegget utgjør 38,5 kvm. Styret har fått oppgitt at ordinære tinekabler bruker ca 300 watt pr. kvm, noe som betyr at det går med 11550 watt (11,55 kw) mens tinekablene står på. Det betyr igjen at det går med 277,2 kwt strøm hvert døgn. I løpet av en måned utgjør strømforbruket 8316 kwt (og 16632 kwt for 2 måneder). I januar 2022 var gjennomsnittlig spotpris inklusive avgifter og kompensasjon kr. 1,60, og et redusert forbruk på 16632 kwt vil gi en besparelse på kr. 26 611,- når strømmen er slått av. Dersom det legges til grunn at tinestrømmen har vært på både i desember og delvis i mars i 2020/2021, vil besparelsen ha vært enda større. (Det faktum at reell (fakturert) forskjell mellom forbruket i jan/feb 2021 og 2022 (14531 kwt) og beregnet forbruk (16632 kwt) skyldes blant annet at tinekablene var avslått i perioder også i 2021.)

Styret har ansvaret for å drive sameiet innenfor de budsjetttrammer som årsmøtet godkjenner. Et budsjett er beste anslag basert på tidligere erfaringer. Det er mange faktorer som kan påvirke forbruket og dermed spørsmålet om budsjetttrammene kan holdes. For eksempel, prisene på varer og tjenester kan stige mer enn først beregnet. Ukjente behov for utbedringer av bygningsmassen kan oppstå. I slike tilfeller er det viktig at styret har virkemidler som kan føre til at pengeforbruket kan styres innenfor budsjetttrammene. I det perspektivet er det viktig at styret har muligheten til å regulere strømforbruket til tinekablene og for på den måten styre pengeforbruket. Det vil gi styret et handlingsrom – ett av flere.



Budsjettet for 2022 går ut på et underforbruk på nær kr. 0,-. Det betyr at relativt små økninger i utgiftene vil øke sjansen for et regnskapsmessig overforbruk (underskudd). I det perspektivet er en besparelse på ca kr. 26 000,- for 2 måneder viktig. For hele vinteren vil besparelsen være høyere.

Styret ønsker fortsatt å ha friheten til å bestemme når strømmen i nedkjøringen til garasjeanlegget skal stå på eller være avslått.

Hamar, den 19.04.2022  
Styret



4860 Midtbyen Terrasse Boligsameie  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Terje Sund

Adresse: Halsetgt. 15  
E-postadresse: terjesund.2@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Per Ole Bakken

Adresse: Halsetgt. 13  
E-postadresse: PerOleBakken@outlook.com  
Adresse:  
E-postadresse:

Navn:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Randi Topp

Adresse: Halsetgt. 13  
E-postadresse: Randi.topp.2@online.no  
Adresse: Halsetgt. 13  
E-postadresse:

Navn: Per Ole Bakken

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ann Kristin Grosby

Adresse: Halsetgt. 13  
E-postadresse: ann.kristin@bil

2. Navn: Mattis Johansen

Adresse: Halsetgt. 17  
E-postadresse: matt.joha.1956@g

3. Navn: Jan Ingvær Wibe

Adresse: Halsetgt. 17  
E-postadresse: jan.ingvaer.wibe@gmail.com  
Adresse: ~~Jan~~ Halsetgt. 17  
E-postadresse:

4. Navn:

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Marit Kverrud

Adresse: Halsetgt. 17  
E-postadresse: S.Kverrud@online.no

Navn: Stig Erik Nordnes

Adresse: Halsetgt. 17  
E-postadresse: Stigenor@msn.no

Navn: Eva Larsson

Adresse: ~~Stig Erik Nordnes~~ Halsetgt. 13  
evalarsson@live.no

Dato: 26/1-22 I valgkomiteen for Midtbyen Terrasse Boligsameie

.....  
Eva Larsson

.....  
Marit Kverrud  
Stig Erik Nordnes



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6685849. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

### **Energimerking**

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

Ditt boligselskap  
har mottatt støtte  
fra OBOS gir  
tilbake



## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)





4860 Midtbyen Terrasse Boligsameie

## 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.