



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 077
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 812 595	5 977 952
Sum inntekter		7 812 595	5 977 952
Kostnader			
Lønnskostnad		571 579	564 532
Annen driftskostnad		9 821 957	12 791 119
Sum kostnader		10 393 536	13 355 650
Driftsresultat		-2 580 941	-7 377 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 832	23 142
Sum finansinntekter		23 832	23 142
Annen finanskostnad		1 053 107	361 587
Sum finanskostnader		1 053 107	361 587
Netto finans		-1 029 275	-338 445
Resultat før skattekostnad		-3 610 216	-7 716 144
Årsresultat		-3 610 216	-7 716 144
Totalresultat		-3 610 216	-7 716 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 610 216	-7 716 144
Sum overføringer og disponeringer		-3 610 216	-7 716 144



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			19 082
Andre fordringer		133 847	71 280
Sum fordringer		133 847	90 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922 824	3 367 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922 824	3 367 938
Sum omløpsmidler		4 056 671	3 458 299
SUM EIENDELER		4 056 671	3 458 299

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 222 423	12 612 207
Sum opptjent egenkapital		-16 222 423	-12 612 207
Sum egenkapital		-16 222 423	-12 612 207
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 710 763	12 298 316
Sum annen langsiktig gjeld		19 710 763	12 298 316
Sum langsiktig gjeld		19 710 763	12 298 316
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		283 547	138 306
Leverandørgjeld		111 524	3 471 080
Skyldige offentlige avgifter		27 663	33 718
Annen kortsiktig gjeld		145 596	129 086
Sum kortsiktig gjeld		568 331	3 772 191
Sum gjeld		20 279 094	16 070 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 056 671	3 458 299



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445531

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 077
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 971 280 077
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 812 595	5 977 952
Sum inntekter		7 812 595	5 977 952
Kostnader			
Lønnskostnad		571 579	564 532
Annen driftskostnad		9 821 957	12 791 119
Sum kostnader		10 393 536	13 355 650
Driftsresultat		-2 580 941	-7 377 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 832	23 142
Sum finansinntekter		23 832	23 142
Annen finanskostnad		1 053 107	361 587
Sum finanskostnader		1 053 107	361 587
Netto finans		-1 029 275	-338 445
Resultat før skattekostnad		-3 610 216	-7 716 144
Årsresultat		-3 610 216	-7 716 144
Totalresultat		-3 610 216	-7 716 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 610 216	-7 716 144
Sum overføringer og disponeringer		-3 610 216	-7 716 144



Organisasjonsnr: 971 280 077
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			19 082
Andre fordringer		133 847	71 280
Sum fordringer		133 847	90 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922 824	3 367 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922 824	3 367 938
Sum omløpsmidler		4 056 671	3 458 299
SUM EIENDELER		4 056 671	3 458 299
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 222 423	12 612 207
Sum opptjent egenkapital		-16 222 423	-12 612 207



Sum egenkapital	-16 222 423	-12 612 207
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 710 763	12 298 316
Sum annen langsiktig gjeld	19 710 763	12 298 316
Sum langsiktig gjeld	19 710 763	12 298 316
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	283 547	138 306
Leverandørgjeld	111 524	3 471 080
Skyldige offentlige avgifter	27 663	33 718
Annen kortsiktig gjeld	145 596	129 086
Sum kortsiktig gjeld	568 331	3 772 191
Sum gjeld	20 279 094	16 070 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 056 671	3 458 299



Organisasjonsnr: 971 280 077
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2431

Boligsameiet Borggata 12



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Borggata 12

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 18:00 og lukker 18. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2431>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. mai kl. 18:00 , Teams -Link sendes i egen e-post..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter
7. Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene
8. Energisparetiltak nr. 2: Solceller
9. Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direktdrevne vifter
10. Vinterhage med mer
11. Branntrapper
12. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Borggata 12



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Veronica Gyiring og Vidar Landa

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 55



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2431 Årsrapport-.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 169 971.

Styrets innstilling

Beløpet er likt som i fjor, bare prisjustert for 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 169 971.

Sak 6

Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har per 2024 lånt nesten så mye som bankene vil låne oss, og vi har ikke spart opp mye penger, siden det har vært et stort vedlikeholdsetterslep de siste årene. Fremover forventer vi at vi setter igang færre prosjekter, men styret ønsker å høre årsmøtets tanker om hvordan vi skal betale for prosjekter som må gjennomføres. Det til enhver tid sittende styret vil uansett foreslå finansiering basert på deres beste vurdering, og dette er altså ikke en besluttende avstemming, men en mulighet til å gi et innspill til fremtidige styrer på generell basis.

Det er to alternative måter å finansiere på:

Lån: Lånefinansiering er dyrt for sameier, som må betale en ekstra høy rente. Sameier kan også bare låne begrenset med penger - Boligsameiet Borggata 12 har per 2024 liten mulighet til å ta opp store lån før vi har betalt ned mye mer på lånene vi har. Fordelen med lånefinansiering er at kostnaden blir spredd utover mange år, og derfor må betales mer rettferdig av den som har nytte av prosjektet.

Innskudd fra eierne: At sameierne selv betaler inn gjør at mennesker som bor et sted kortvarig likevel risikerer å få høye utgifter. Det er også mennesker som ikke har mulighet til å betale, som verken har kontanter, eller mulighet til å ta opp lån av ulike årsaker. For de aller fleste er det mulig å ta opp lån med begrunnelse i at



prosjektet som skal betales for øker verdien på leiligheten, og det vil bli billigere for de fleste over tid, siden privatpersoner stort sett alltid får lavere rente enn sameier.

Det finnes også spesielle innbetalingsløsninger. Borggata 12 har det for vindusprosjektet, og oppfordrer alle til å betale inn denne når de kan. Men disse er svært dyre, og bør bare brukes i spesielle tilfeller.

Forslag til vedtak 1

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med innskudd fra sameierne

Forslag til vedtak 2

Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med lån

Sak 7

Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å installere varmpumper i oppgangene til sameiet.

Estimert kostnad 145 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 2-4 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet. Sameiet skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet.

Vedlegg

2. Vedlegg 1 Kartleggingsrapport Borggata 12.pdf

Sak 8

Energisparetiltak nr. 2: Solceller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.



Et av forslagene er å installere solceller på taket til sameiet.

Estimert kostnad 860 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 8-15 år.

Se vedlegg under sak 8 - energisparetiltak nr 1 for rapport fra Entro.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det installeres solceller på taket til sameiet. Styret skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret skal installeres solceller på taket til sameiet med en kostnadsramme på 860 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

Sak 9

Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direkte-drevne vifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Entro AS har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader og som trolig vil være lønnsomme investeringer, se vedlagt rapport.

Et av forslagene er å oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direkte-drevne vifter.

Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks. Entro estimerer at forslaget har spart seg inn i løpet av 5-10 år.

Se vedlegg under sak 8 - energisparetiltak nr 1 for rapport fra Entro.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet oppgraderer ventilasjonen slik at disse drives med direkte-drevne vifter. Styret skal søke ev lokale/nasjonale tilgjengelige midler ifm tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret skal oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direkte-drevne vifter. Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

Sak 10

Vinterhage med mer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har fått innvilget 1,4 millioner i støtte til å bygge en vinterhage med mer! Dette mer enn vi hadde forventet! Støtten forutsetter at sameiet selv stiller med 600 000 kr (i gjennomsnitt ca. 6 000 kr per



sameier). Informasjonen sameiet har innhentet og erfaringer fra tidligere prosjekter tilsier at prosjektet er gjennomførbart innenfor rammen av 2 MNOK pluss indeksjustering.

Prosjektet har følgende innhold:

1. Vinterhage

Vinterhagen er tenkt å ha en størrelse som har plass til et bord for 15 personer, muligens peis, et fullt utstyrt kjøkken (med innlagt vann), og planter. Det er tenkt betonggulv med gulvfliser, og varme i gulvene. Det er vedlagt illustrasjonsbilder i vedlegg 2 og 3 «Illustrasjonsbilde av Vinterstue».

Det vil foretas beplantning rundt vinterhagen. Det vil lages en planteplan, slik at det velges planter som sameiet har forutsetninger for å ta vare på, slik at dette blir et prosjekt som gir varig effekt.

Det vil etableres en uteplass ved vinterhagen med hagemøbler.

Området rundt vinterhagen vil gjerdes inn slik at det blir tryggere å bruke for små barn.

2. Oppgradering av mur

Tiltaket består av å pusse og male muren mot pergolaen. Denne vil bidra til økt trivsel for beboergruppen.

3. Sykkelservice-stasjon for sykler

Det er i dag god dekning på sykkelparkering, men det er ikke tilrettelagt for reparasjon av sykler. Sykkelservice-stasjon for sykler vil derfor gjøre sykkelholdet enklere for sameierne.

4. Oase/steinbed

Tiltaket gjelder opprettelsen av Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen (området ved flaggstanga) (se vedlegg 2 Borggata 12 Landskapsplan).

5. Sitteplasser (hagebenker)

Tiltaket gjelder utplassering av hagebenker i bakgården som anvist på vedlegg 1 WORKSHOP, side 4, tiltak nr. 2.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet bygger vinterhagen med mer. Beløpet (2 MNOK) må indeksjusteres iht. SSB-hovedindeks.

Forslag til vedtak

Styret skal bygge vinterhagen m.m. som presentert, med et budsjett på inntil 2 MNOK + indeksjustering. Vedtaket er forutsetter at sameiet mottar bomiljøtilskudd på 70% (altså at sameiets egne kostnader er ca 600 000 + prisjustering).

Vedlegg

3. Prosjekt - Vinterhage m.m. (5).pdf



Sak 11

Branntrapper

Forslag fremmet av:

Andreas Hætta

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: Foreslår at det monteres opp branntrapper på utsiden av verandaer. Slik det er nå finnes det, etter min kunnskap, ingen nødutgang dersom det skulle starte å brenne nederst i en oppgang. Anser dette som risikabelt i bygg med 6. etasjer. Kjenner andre i tilsvarende bygg som har måttet sjanse på å flykte gjennom tjukk svart røyk gjennom flere etasjer i et branntilløp. Branntrapp antas å være et rimelig tiltak som begrenser risikoen for beboere vesentlig i en eventuell faresituasjon.

Styrets innstilling

I dag er balkonger og terrasser nødutganger. Det har vært gjennomført brannsikringsvurderinger i blokka i nyere tid, og branntrapp har ikke vært et prioritert tiltak. Brannsikring i bygget i sin helhet vurderes også ivarettatt gjennom gode brannceller. Det har også vært en rekke pågående prosjekter over tid, som har både vært dyrt og tidkrevende, og det har vært vanskelig å rekruttere tilstrekkelig til styret. Styret foreslår derfor å ikke prioritere dette tiltaket nå, men å notere det som et forslag som kan vurderes i en senere runde av branntiltak.

Forslag til vedtak

Styret skaffer tilbud om branntroppmontering og legger frem et forslag til neste ordinære årsmøte.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

I sameiet Borggata 12 har det over tid vært vanskelig å rekruttere til styret. Det har også vært en utfordring at mange som har meldt seg ikke har hatt kapasitet eller av andre grunner ikke har klart å fullføre styrevervet sitt. Vi oppfordrer alle som kan være interessert og som er villige til å bidra til fellesskapet, til å ta kontakt med styret for en uformell prat for å se om det kan være aktuelt til neste valg.

I år er det ingen som har meldt interesse, og ingen av de styret har tatt kontakt med direkte har latt seg friste. I tillegg har noen av styremedlemmene som har bidratt over tid, trukket seg. Særlig rollen som styreleder har vært vanskelig å fylle, og styret har måttet se på alternativer utenfor sameiet - og har fått tilbud for ekstern styreleder.

Innstilling

Styret foreslår å leie inn en ekstern styreleder for den neste toårsperioden, og har bare totalt 3 kandidater. Vedtektene sier at sameiet skal ha 3-5 styremedlemmer, så færre styremedlemmer tilsier at ikke like mange prosjekter kan gjennomføres.

Ekstern styreleder forventes å koste sameiet omtrent 192 000 per år. Det forventes at styrehonoraret kan omtrent halveres, i så fall blir total merkostnad i 2024 rundt 110 000. Om det dukker opp store merarbeidet



i 2024, vil dette kunne måtte koste mer, enten i økt styrehonorar eller i tilleggskostnader til ekstern styreleder. Et lite styre øker risikoen for at dette inntreffer, men målsetning er at det ikke er nødvendig med merkostnader.

Styresammensetning:

Styreleder Ola Hulbak stiller ikke til gjenvalg, foreslås erstattet av Goran Asanovic

Styremedlem Asbjørn Karlsrud stiller til gjenvalg for 2 år

Styremedlem Joakim Damsgaard er ikke på valg i år

Styremedlem Ragnhild Aarvik stiller ikke til gjenvalg, foreslås ikke erstattet

Styremedlem Bilal Razzaq er ikke på valg, men har trukket seg, og foreslås ikke erstattet

Varamedlemmer:

Fred Carlsen er formelt vara, men har i praksis delt styremedlemsvervet med Ragnhild Aarvik. Han stiller ikke til gjenvalg. Han foreslås erstattet av Ola Hulbak

Anne Lise Frøkedal er på valg

Marco Matassa er på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Goran Asanovic

Goran er en erfaren styreleder, som også har erfaring med rådgiver fra Obos og eiendomsforvaltning fra SIO. CV og kontrakt ligger vedlagt.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Karlsrud

Asbjørn har gjort en stor innsats for sameiet i flere år, og stiller til gjenvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Frøkedal

Anne Lise har vært varamedlem i forrige styreperiode, og er villig til å sitte et år til.

- Ola Hulbak

Ola har vært styreleder i mange år. Ola er villig til å stille som vara.

Vedlegg

1. Goran Asanovic - CV - Tar ansvar som styreleder (2).pdf
2. Tilbud Boligsameiet Borggata 12 2 år.pdf





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Borgersen Hulbak	Borggata 12 B
Styremedlem	Ragnhild Aarvik	Borggata 12 A
Styremedlem	Joakim Larsen Damsgaard	Borggata 12 E
Styremedlem	Asbjørn Karlsrud	Borggata 12 A
Styremedlem	Mohammad Bilal Razzaq	Borggata 12 E
Varamedlem	Fred-Alexander Carlsen	Borggata 12 A
Varamedlem	Anne Lise Frøkedal	Borggata 12 E
Varamedlem	Marco Matassa	Borggata 12 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post post@borggata12.no. Se Boligsameiet Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Borggata 12

Sameiet består av 100 seksjoner.

Boligsameiet Borggata 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280077, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 10

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

Boligsameiet Borggata 12 har 1 deltidsansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



Styrets årsberetning 2023/2024

Boligsameiet Borggata 12

Styret

Ola Hulbak, styreleder (på valg i 2024, tar ikke gjenvalg)

Ragnhild Aarvik, styremedlem (på valg i 2024, tar ikke gjenvalg)

Asbjørn Karlsrud, styremedlem (på valg i 2024, tar gjenvalg)

Joakim Damsgaard, styremedlem (på valg i 2025)

Bilal Razzaq, styremedlem (ikke på valg i 2024, men har trukket seg)

Fred Carlsen, vara - (på valg 2024)

Anne Lise Frøkedal, vara (på valg 2024)

Marco Matassa, vara (på valg 2024)

Tomme verv: Ingen

Overordnet

Det siste styreårets hovedprosjekter har vært ferdigstilling av det store prosjektet for bytte av vinduer og balkongdører, bakgårds- og fellesromoppussing, og igangsettelse av ny leverandør for låser og kameraer. Vedlikeholdsplanen er oppdatert, og vi ligger fremdeles godt an, med ett dyrt unntak – heisene. Styreåret har vært roligere enn de siste årene, og det har vært mer ordinære arbeidsmengder å håndtere.

Prosjekter i styreåret som har vært

Bytte av vinduer og balkongdører

Dette var det største prosjektet sameiet har hatt på lang tid, og mens prosjektet i stort var ferdig før forrige årsmøte, har det vært ganske mye oppfølging med resteoppgaver, og med å følge opp budsjett, fakturaer og søknader til støtte. Vi er nå i mål, og håper alle er fornøyde med de nye vinduene som skal vare lenge.

Bakgård

Styret søkte om og fikk tildelt grønne midler av bydel Gamle Oslo.

Det ble utarbeidet en planteplan av landskapsarkitekt Bjorbekk og Lindheim. På sensommeren ble det på dugnad og med innleide lokale ungdommer i regi av bydelsbonden plantet blant annet klatreplanter, blomster, bær og friske frukttrær som vi håper har overlevd vinteren og kommer til å pryde vårt fellesområde i årene som kommer.

Det gjenstår å plante en hekk og noen få planter, noe styret håper å få realisert i løpet av sommeren.

Vinterhage m.m.

Styret søkte på vegne av sameiet om 2MNOK bomiljøtilskudd. Søknaden hadde følgende innhold:



1. Vinterhage
2. Oppgradering av mur
3. «Mekkestasjon» for sykler
4. Oase/Steinbed
5. Sitteplasser

Sameiet fikk innvilget 70 % støtte (1,4 MNOK) og må dekke 30 % selv (600 000 NOK). På årsmøtet 2023 ble det stemt over tiltakene enkeltvis. Det viser seg imidlertid at tilsagnet omfatter alt som er presentert på årsmøtet 2023, altså står ikke sameiet fritt til å velge ut og kun gjennomføre enkeltdele i søknaden. Dette var dessverre ikke styret klar over på søknadstidspunkt. Dette var en feil og styret beklager det. På årsmøtet ble altså noen av forslagene knyttet til søknaden om bomiljøtilskudd vedtatt og noen ikke. For å rette opp feilen presenterer derfor styret forslaget på nytt på årsmøtet og i tråd med premissene for å motta tilskuddet på 1,4 millioner.

Omgjøring av aktivitetsboder til seksjoner for salg

Styret fikk beskjed i løpet av søknadsprosessen om at søknaden om å omgjøre aktivitetsbodene til seksjoner for salg mest sannsynlig ville bli avslått av Plan og bygningsetaten (PBE). Bakgrunnen var at sameiet ikke ville klare å innfri krav til bodplass og plasser til sykkelparkering. Styret valgte derfor å trekke søknaden for å unngå ytterligere kostnader (søknadskostnad).

Lås- og kamera-system

Automatikk-service AS tok over tjenester knyttet til lås- og kamerasystem etter Stanley i fjor. De har utført kritisk arbeid, men helhetlig overgang og kontraktsignering har ikke skjedd ennå. Det planlegges for at dette skal landes i 2024. Styret forventer at dette vil gjøre at systemene fungerer som de skal i større grad, og at det blir mindre merarbeid på styret.

Heisoppgradering

Styret har ingen oppdatert informasjon. Styrets stående anbefaling er fortsatt å bytte ut heisene når økonomien tillater det. Den totalt estimert kostnad fra mai 2022 fra heisrådgiver var på 9 625 000 kr inkl. mva. Styret har innhentet noe ny informasjon som tilsier at beløpet har steget med 1-2 millioner kr.

Styret har sett en tendens til økt stillstand hos sameiets heiser og derav økte kostnader i forbindelse med reparasjoner. Det har vært stillstand for noen heiser i lengre perioder (over 10 uker i det lengste). Det skyldes at heisene er gamle og deler er bestillingsvarer. Dette er utfordringer som vil vedvare og trolig forsterkes med tiden som kommer.

Energirådgivning og energisparingstiltak

Entro har kartlagt løsninger som kan redusere sameiets energikostnader.

Resultatene fra kartleggingen finnes i vedlegg «Kartleggingsrapport Borggata 12».

Styret har mottatt støtte på 50 % av kostnadene til energirådgivningen fra ENOVA.

Styret fremmer tre individuelle forslag om vedtak om investering basert på rapporten.



Fellesrom

Vi har pusset opp fellesrommet i første del av 2024. Det står så og si klart, og alle i sameiet kan booke det så snart de siste detaljene er på plass. Vi har lagt nytt gulv, malt vegger, installert nytt kjøkken og belysning, for å nevne det viktigste. Flere beboere har også donert kjøkkenutstyr og veggpryd, for å nevne noe. Fellesrommet har plass til opptil 30 personer og kan leies veldig rimelig av beboere i Borggata 12, men det kan også leies av andre som ønsker. Vi håper fellesrommet vil bli flittig brukt av alle som vil i sameiet og nabolaget.

Økonomi

Sameiet har over flere år brukt mye penger på å ta igjen vedlikeholdsetterslepet som hadde bygget seg opp. Dette må vi unngå at skjer igjen, og styret har laget en vedlikeholdsplan som skal oppdateres hvert femte år med ekstern byggteknisk bistand. Sameiet har sunn økonomi, men lite penger på bok og ikke stor nok kapasitet til å ta opp lån. Ved større arbeider som haster, slik vi potensielt ser for 2024/2025, vil det kunne være behov for å hente inn finansiering fra sameierne. Styret har derfor oppfordret alle sameiere som har mulighet til å innbetale sin del av lånet for vindusprosjektet, ved å ta kontakt med Obos. Dette vil både senke kostnadene for den enkelte sameier, men gjøre at Boligsameiet Borggata 12 vil kunne lånefinansiere prosjekter i fremtiden.

Styret vurderte at det ikke var behov for å øke fellesutgiftene mer enn den faste prisjusteringen, men forventer ikke å kunne ta ned fellesutgiftene i nær fremtid. Alle kostnader har blitt høyere, og særlig offentlige utgifter har økt veldig. Den oppdaterte vedlikeholdsplanen tilsier gjennomsnittlige kostnader på rundt 2,5 millioner i året, i tillegg til det som er løpende drift. De årene vi ikke planlegger å bruke et høyere beløp på vedlikeholdsprosjekter, vil det gjenstående overføres til en sparekonto for å redusere behovet for lånefinansiering i fremtiden.

Prosjekter i året som kommer

Utendørsbelysning

Bytte av resten av belysningen i fellesarealer – pærer er på vei ut av produksjon og vi må bytte til led grunnet strømpriser. Detaljer ikke planlagt, til orientering.

Bakgården

Det skal plantes en hekk og noen få planter i bakgården i løpet av sommeren.

Heisoppgradering

Dersom en eller flere heiser stopper og har behov for større reparasjoner vil det kunne være hensiktsmessig med en ny heis.

Vibbo:

Vi minner om at mye informasjon blir gjort tilgjengelig på Vibbo, og at Vibbo er hovedkanalen for kontakt med styret og med naboer. For å kontakte styret, send en melding. For å kontakte naboer, bruk "oppslags"-funksjonen. Alle leieboere skal registreres av eier, så de får tilgang til informasjon som kommer fra styret, og så styret kan få kontakt med dem ved behov.



Merking av boder og postkasser

Styret minner om at bodene nylig er merket, og at eiere ikke kan bytte boder seg i mellom uten at dette er avklart med styret.

Postkassene skal merkes av seksjonseier, og det skal kun brukes ordentlige postkasseskilt. Postkassene skal ikke merkes med klisterlapper eller tusj, om sameiet får merkostnader med å oppdatere skiltene, vil dette faktureres den enkelte eier, og det samme vil skader på postkassene.

Søppelrom

Det er gjentakende problem at beboere plasserer gjenstander som ikke er husholdningsavfall i søppelrommene. Det eneste som er lov å levere på søppelrommet er restavfall, matavfall, plastavfall og papir/papp, etter reglene for kildesortering i Oslo kommune. Det er særlig et problem at folk setter igjen møbler, oppussingsavfall, småelektrisk avfall, spesialavfall og tilsvarende - dette må dere levere på avfallsstasjon, eller dere kan levere på dugnad når vi har bestiller container. Vi minner også om at det er en minigjenbrugsstasjon i Sigurds gate/Kolstadgata som er åpen på tirsdager 16:00-17:30.

Samarbeid med naboene/nabolagsforum

Nabolagsforumet har ikke vært så aktivt i året som har vært. Om noen beboere har forslag til initiativer og forslag som vi bør drøfte med naboene våre, så kan styret være behjelpelige med å enten løfte saken, eller bidra med kontaktinformasjon.

Dugnader

Styret har arrangert vårdugnad og høstdugnad i tillegg til en plante-dugnad, der vi også leide inn ungdommer fra Unge Bybønder som deltok i å plante trær og planter i bakgården. Det har generelt vært veldig godt oppmøte på dugnadene og vi har fått gjort mye.

Vennlig hilsen Styret

Ola Hulbak

Styreleder

Joakim Damsgaard

Styremedlem

Asbjørn Karlsrud

Styremedlem

Ragnhild Aarvik

Styremedlem

Bilal Razzaq

Styremedlem

Fred Carlsen

Vara

Anne Lise Frøkedal

Vara

Marco Matassa

Vara



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 848 958 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune på kr 711 500.

Driftskostnadene er kr 1 398 764 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Finanskostnader er kr 98 725 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tiltredelse av administrasjonsavtale på lånet for vindusrehabiliteringen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et **underskudd på kr 3 610 216** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 488 340**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet for ordinært drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Borggata 12.

Lån

Boligsameiet Borggata 12 har to lån i Nordea.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,8% økning av felleskostnadene fra 1.januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Borggata 12

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Borggata 12 som viser et underskudd på NOK 3 610 216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1

19 av 55

2431 Årsrapport-.pdf

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: QP8EQ_Z1F1U-BFETQ-BTY5N-WG2EZ-CZ28S



inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Trondheim, 22. april 2024
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OP8EQ_Z1F1U-BFETQ-BTY5N-WG2EZ-CZ28S



BOLIGSAMEIET BORGGATA 12 ORG.NR. 971 280 077, KUNDENR. 2431

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Lånekostnad 1		0	0	0	811 536
Innkrevde felleskostnader	2	5 950 492	5 485 746	5 822 000	5 472 468
Garasjer		140 400	131 400	140 500	147 000
Ladeinntekter EL-bil		22 766	6 745	14 000	15 000
Andre inntekter	3	716 800	354 061	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 830 458	5 977 952	5 981 500	6 451 004
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-404 779	-414 532	-397 000	-429 230
Styrehonorar	5	-160 350	-150 000	-160 350	-169 971
Revisjonshonorar	6	-14 763	-13 188	-14 000	-15 000
Andre honorarer		-6 450	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-171 012	-134 488	-139 000	-144 100
Konsulenthonorar	7	-63 783	-65 038	-325 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-7 381 983	-10 210 322	-8 110 000	-826 000
Forsikringer		-368 752	-382 745	-421 000	-366 200
Kommunale avgifter	9	-1 190 686	-1 006 961	-1 190 950	-1 377 954
Garasjer		0	0	-20 000	-20 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-14 000	0
Energi/fyring		-110 259	-325 909	-300 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 242	-229 265	-216 000	-219 612
Andre driftskostnader	10	-329 477	-423 203	-485 000	-376 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 393 536	-13 355 650	-11 792 299	-4 114 567
DRIFTSRESULTAT FØR ADM:		-3 563 078	-7 377 699	-5 810 799	2 336 437
Innbetalt andel fellesgjeld		982 137			
DRIFTSRESULTAT		-2 580 941	-7 377 699	-5 810 799	2 336 437
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 832	23 142	0	3 000
Finanskostnader	12	-1 053 107	-361 587	-1 128 000	-520 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 029 275	-338 445	-1 128 000	-517 000
ÅRSRESULTAT		-3 610 216	-7 716 144	-6 938 799	1 819 437
Overføringer:					
Udekket tap		-3 610 216	-7 716 144		



BOLIGSAMEIET BORGGATA 12
ORG.NR. 971 280 077, KUNDENR. 2431
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 368	21 702
Kundefordringer		0	19 082
Forskuddsbetalte kostnader		127 479	13 655
Andre kortsiktige fordringer		0	35 923
Driftskonto OBOS-banken		1 114 532	3 332 270
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 247	19 191
Sparekonto OBOS-banken		2 792 045	16 476
SUM OMLØPSMIDLER		4 056 671	3 458 299
SUM EIENDELER		4 056 671	3 458 299
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-16 222 423	-12 612 207
SUM EGENKAPITAL	13	-16 222 423	-12 612 207
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 710 763	12 298 316
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 710 763	12 298 316
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 417	95 511
Leverandørgjeld		111 524	3 471 080
Skyldige offentlige avgifter	16	27 663	33 718
Påløpte renter		209 643	78 875
Påløpte avdrag		73 904	59 431
Annen kortsiktig gjeld	17	36 179	33 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 331	3 772 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 056 671	3 458 299
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Boligsameiet Borggata 12

Ola Borgersen Hulbak/s/

Ragnhild Aarvik/s/

Joakim L. Damsgaard/s/

Asbjørn Karlsrud/s/

Mohammad Bilal Razzaq/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 583 493
Bredbånd	208 356
Lånekostnad I (adm)	135 256
Felleskostnader +5% juli 2023	23 387
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 950 492

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 800
Oslo kommune Klimaetaten, tilskudd	681 500
Oslo kommune Bydel Gamle Oslo, tilskudd	30 000
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	716 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-270 587
Ordinær lønn, vikarer	-23 092
Påløpte feriepenger	-36 179
Arbeidsgiveravgift	-70 028
Yrkesskadeforsikring	-4 894
SUM PERSONALKOSTNADER	-404 779

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 350.

Det er i tillegg utbetalt kr 6 450 i andre honorarer

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 763.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Aktiva Takst AS, utarbeidelse av vedlikeholdsplan	-43 250
Forsikringsverket AS, meglehonorar	-10 220
Bjørbekk & Lindheim AS, landskapsarkitekt	-10 313
SUM KONSULENTHONORAR	-63 783

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-299 675
Administrasjon	-53 098
Takst & Vindu spesialisten AS	-6 180 481
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 533 254
Drift/vedlikehold bygninger	-498 433
Drift/vedlikehold elektro	-5 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 330
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 460



Drift/vedlikehold heisanlegg	-213 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 959
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 252
Kostnader dugnader	-7 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 381 983

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-629 448
Renovasjonsavgift	-561 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 190 686

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 122
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 242
Lyspærer og sikringer	-1 500
Renhold ved firmaer	-213 599
Snørydding	-23 028
Andre fremmede tjenester	-23 834
Andre kontorkostnader	-1 011
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-329 477

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 690
Andre renteinntekter	2 432
SUM FINANSINNTEKTER	23 832

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea, lånet med administrasjonsavtale	-560 761
Renter og gebyr på lån i Nordea	-492 346
SUM FINANSKOSTNADER	-1 053 107

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-17 204 560
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2023	982 137
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16 222 423

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av



egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 14**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 verdiøkninger 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 låne-

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 501 684	
Nedbetalt i år	325 101	
		-8 473 215

Nordea, med administrasjonsavtale

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Økning i år	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	280 315	
Nedbetaling med administrasjonsavtale 2023	982 137	
		-11 237 548

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-19 710 763**

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 502
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 161
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-27 663



NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-36 179
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 179



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1466253. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Vedlikehold av svalganger	
2022 - 2023	Bytte av vinduer	
2019 - 2019	Oppussing av oppgangene	Vi pusset opp oppgangene i 2019
2019 - 2019	Oppussing bakgård	Vi pusset opp bakgården i 2019
2012 - 2012	Nytt tak	Vi fikk nytt tak høsten 2012
2010 - 2010	Nye balkonger og fasade	Vi fikk nye balkonger og ny fasade i 2010





Om rapporten



Befaringsdato: 15.02.2023
Rapportdato: 05.05.2023



Forfatter
Sigurd Skoglund



Oppdragsgiver:
Boligsameiet Borggata 12



KS-ansvarlig
Christer Kvarnstrøm



På befaring fra Entro: Sigurd Skoglund og Christer Kvarnstrøm

Kartleggingen er gjennomført som en del av en Enova-støttet energikartlegging for Boligsameiet Borggata 12

Ali Unsal deltok på befaringen.

Nøkkeltall



224 000 kWh
estimert energibesparelse



336 000 kr
estimert besparelse fra tiltak
1,5 kr/sparte kWh



67 200 kg
estimert CO₂-besparelse
300 g CO₂ /sparte kWh



5
tiltak kartlagt



4 855 000 kr
estimert investeringsbeløp

Vedlegg 2

30 av 55

Vedlegg 1 Kartleggingsrapport Borggata 12.pdf



Byggspesifikasjoner



Byggeår: 1988



Estimert energiforbruk: Fellesmålere ca 127.000 kWh/år. Simulert totalforbruk inkl beboermålere ca 780.000 kWh/år



Totalt oppvarmet areal: 8 700 m²



Energibærere:
• Direkte el



Bygningskategori:
Boligblokk



Energimerker:

Tekniske anlegg



SD-anlegg: Nei



EOS: Nei



Kjøling:
• Ingen kjøling



Oppvarming:
• Panelovner



Luftbehandling:
• Avtrekksventilasjon



Andre tekniske anlegg:
• Varmekabler i takrenner og taknedløp og rister ved porter
• Elbil-ladere



Befaring:

- **Energioppfølgingssystem og målere:**
 - Ingen SD eller EOS.
- **Ventilasjon:**
 - Tilluft gjennom spalter i vinduer og ventiler på bad og kjøkken i hver leilighet, og kjøkkenvifte i hver leilighet.
 - Fellesavtrekk fra boligene hvor viftene er plassert i garasjen, og varmen blir tilført garasjen.
 - Evt. noen avtrekksvifter på loft som ikke ble befart.
- **Belysning:**
 - Godt belyst med LED og bevegelsessensorer i trappehus og garasje.
- **Annet:**
 - Varmekabler i takrenner og taknedløp uten styring annet enn on/off

Sammendrag

Om bygget

- Bygget er fra 1988
- Fasadene består av en blanding av isolerte betongvegger samt lettvegger
- Vinduer er byttet i 2023

Energiforbruk

- Det er ikke målt forbruk på bygget, men det er estimert ut ifra TEK87 standarden for slike bygg. Dette ligger på ca. 780 000/år

Energisparingstiltak

		Tiltak						
Prioritering	Levetid [år]	Beskrivelse	Energi [kWh]	CO ₂ [kg]	Beløp [kr]	1,5 kr/kWh	1 kr/kWh	0,8 kr/kWh
1	10	Styring av varmekabler	36 000	10 800	50 000	1	1	2
2	15	5 stk Varmepumper til trappehus	50 000	15 000	145 000	2	3	4
3	25	Solceller	73 000	21 900	860 000	8	12	15
4	10	Oppgradering til direkte-drevne vifter.	13 000	3 900	100 000	5	8	10
5	30	Etterisolering fasader	130 000	39 000	3 700 000	19	28	36
Total			224 000	67 200	4 855 000			

Kommentarer



Payback for tiltakene i tiltakslista er beregnet ut fra erfaringstall og estimerte antagelser når det gjelder tiltakenes investeringsbehov (gjenspeiler seg i kolonne payback). Det tilsier at dersom tiltak av noen størrelse skal gjennomføres så må det innhentes eksakt pristilbud fra entreprenør. Tiltakene kan ha gjensidig påvirkning på hverandre avhengig av hvilke tiltak som gjennomføres først. Det kan bety at inntjeningstiden på enkelttiltak kan øke avhengig av hvor langt ut i tiltaksgjennomføringen de kommer.



Tiltak

- **Etablere styring av varmekabler**

- Dagens varmekabler i takrenner og taknedløp har ikke styring. Kun on/off. Selvregulerende kabler trekker alltid noe energi. Også når det er varmt ute. Slik at de må aktiv skrur av Effekt mellom 3-20 W/m avhengig av utetemperatur. Slik det er nå vil det ligge effekt inne hele året. Ved å installere en styreenhet, for eks Aiwell 3000 automatikk, med utetemperaturføler vil man stenge av varmekablene når det ikke er behov. Det vil redusere driftstiden på varmekablene med 90% som vil gi en besparelse på 36 000 kWh i løpet av et år.

- **Installere varmepumper**

- Ved å montere luft/luft i garasjen å tilføre dette i trappehusene vil den produserte varmen erstatte noe oppvarming inne i leilighetene.. Man vil da hente ut overskuddsvarmen fra leilighetene som blåses ut i garasjen. Det foreslås å installere 5 stk, en i hvert trappehus. Hver varmepumpe vil levere ca 3.5 kW varme, ved å kun bruke 0.9 kW strøm hver.

- **Installere solceller på tak**

- Ved å installere totalt 410 m² med solceller på tak, vil dette anlegget kunne produsere 73 000 kWh i løpet av et år. Se egen PV-sol analyse.

- **Oppgradere ventilasjonsaggregater**

- Dagens ventilasjonsaggregater benytter gamle, reimdrevne vifter som har en relativt dårlig SFP (specific fan power). Ved å oppgradere dette aggregatet til en nyere og bedre løsning med direkte drevne vifter vil dette kunne spare 13 000 kWh i løpet av et år.

- **Etterisolere utvendige fasader**

- Eksisterende fasader er mesteparten betongfasade på 15 cm som er innvendig isolert med 10 cm mineralull. Eksisterende U-verdi er ca 0,36 W/m² K. Ved å etterisolere utvendig med 10 cm isolasjon vil man oppnå en U-verdi på ca 0,18 W/m² K. Utvendig må det da etableres et nytt klimaskal. For eks platekledning eller utvendig frostsikker puss. Nye beslag rundt vinduer samt vinduesbrett må etableres.

Effektreduseringstiltak

Tiltak		
Prioritering	Beskrivelse	Effekt [kW]
1	Styring av varmekabler	6
2	5 stk Varmepumper til trappehus*	
3	Oppgradering til direktdrevne vifter.	2
Total		8

Inntjeningstiden for tiltakene i tiltakslista er beregnet ut fra erfaringstall og estimerte antagelser når det gjelder tiltakenes investeringsbehov (gjenspeiler seg i kolonne inntjeningstid). Det tilsier at dersom tiltak av noen størrelse skal gjennomføres så må det innhentes eksakt pristilbud fra entreprenør. Tiltakene kan ha gjensidig påvirkning på hverandre avhengig av hvilke tiltak som gjennomføres først. Det kan bety at inntjeningstiden på enkelttiltak kan øke avhengig av hvor langt ut i tiltaksgjennomføringen de kommer.

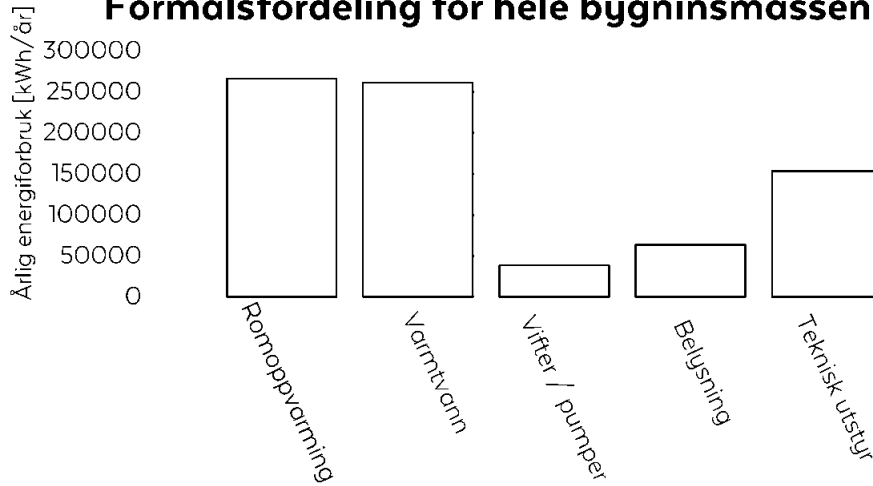
Kommentarer



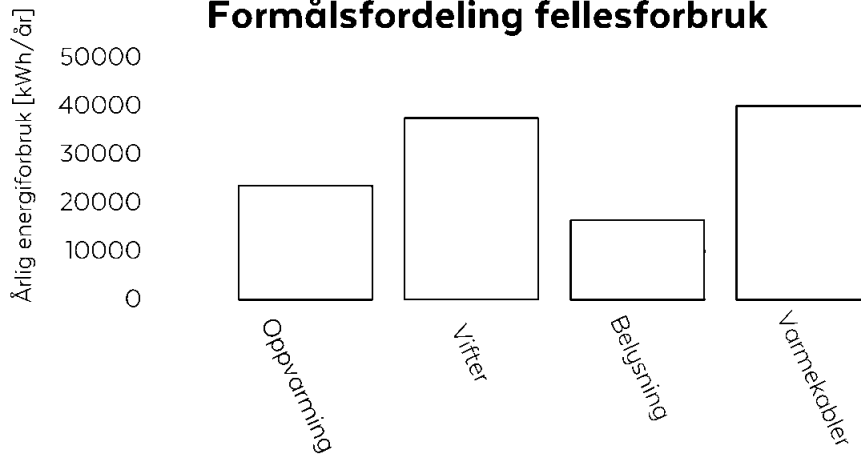
- *Varmepumpetiltaket vil gi effektreduksjon på leietakermålere
- Eksisterende Elbil-lading har effektbegrensning



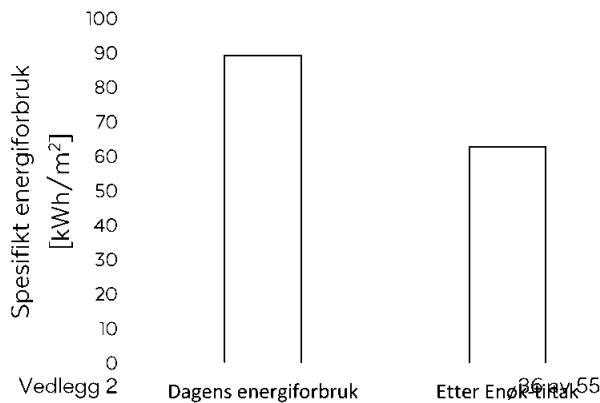
Formålsfordeling for hele bygningsmassen



Formålsfordeling fellesforbruk



Estimert besparelse



Det totale årlige energiforbruket er simulert til: 780 000 kWh/årlig.
Hvis samtlige tiltak blir gjennomført blir den totale besparelsen på **224 000 kWh/årlig**

I grafen er besparelsen synliggjort i kWh/m² som er mer beskrivende spesielt ved sammenligning av flere bygg.

Dette tilsvarer en reduksjon i energiforbruket på **30 %** dersom alle Enøk-tiltakene utføres.



Vinterhage med mer – Borggata 12

En gyllen mulighet for vårt sameie!

Ved å samarbeide med avdeling Lokalsamfunn har vi identifisert hvordan vi kan gjøre vår bakgård mer innbydende og funksjonell. Vi har nå en unik mulighet til å transformere vårt fellesområde til et pulserende hjerte i vårt boligsameie gjennom bydelens bomiljø-satsning.

Hva har vi oppnådd så langt? Landskapsarkitektene Bjorbekk og Lindheim har med vår input utformet detaljerte planer som inkluderer både estetiske og praktiske forbedringer: ny sykkelbod, forbedret pergola og ikke minst en tryggere og mer brukervennlig bakgård. Vi har allerede realisert sentrale deler av disse planene, inkludert en flott pergola og en romslig sykkelbod primært for beboerne i B-oppgangen.

Hva foreslår vi nå?

Vi står overfor en spennende mulighet til å ytterligere berike vårt fellesområde gjennom følgende tiltak, støttet av et generøst bomiljøtilskudd på 1,4 millioner kroner fra kommunen:

1. **Vinterhage:** En allsidig hagestue med plass til 15 personer, utstyrt med kjøkken og peis, perfekt for sosiale samlinger året rundt. Tenk deg bursdagsfeiringen eller en varm middag på en kjølig høstkveld!
2. **Oppgradert mur:** En oppusset og ny-malt mur vil heve estetikken og atmosfæren rundt vår nye pergola.
3. **Sykkelservice-stasjon:** En dedikert stasjon for vedlikehold og reparasjon av sykler vil fremme en grønnere livsstil og forbedre tilgjengeligheten til sykkelparkering.
4. **Oase/Steinbed:** Et nytt, vakkert steinbed ved pergolaen vil tilføre farge og natur til vårt fellesområde.
5. **Sitteplasser:** Flere behagelige sittegrupper vil invitere til avslapning og sosialisering i vår oppgraderte bakgård.

Hvorfor stemme ja til prosjektet?

Dette prosjektet representerer en enestående mulighet for oss alle i Borggata 12 til å oppgradere og forbedre vårt felles bosted. Med et bomiljøtilskudd på 1,4 millioner kroner, som er langt mer enn forventet, har vi en unik sjanse til å realisere et prosjekt som vil berike vår daglige livskvalitet.

1. **Forbedret bruk av bakgården:** Gjennom å realisere disse tiltakene vil vi transformere bakgården til et mer innbydende og funksjonelt sted, som innbyr til sosialt samvær og aktivitet året rundt.



2. **Økonomisk gjennomførbart:** Med en finansiell støtte som overstiger forventningene, har vi fått en gylden mulighet til å utføre disse forbedringene uten betydelige økonomiske belastninger for den enkelte sameier. Vår egenandel på 600 000 kr betyr at kostnaden per sameier blir omtrent 6 000 kr, en rimelig investering i betraktning av de langsiktige fordelene.

3. **Økt eiendomsverdi:** Forbedringer i bomiljøet har vist seg å øke eiendomsverdier. Vår investering i bakgården vil ikke bare forbedre hverdagen vår, men også potensielt øke verdien av våre hjem.

4. **Livskvalitet og trivsel:** Ved å stemme for dette prosjektet, stemmer du for mer enn bare estetiske forbedringer. Du støtter initiativer som vil gjøre det enklere å nyte tiden sammen med naboer, venner og familie i trygge, attraktive og funksjonelle omgivelser.

Styret oppfordrer alle sameiere til å se verdien dette prosjektet bringer til vår fellesskap. Dette er vårt hjem, og dette er vår sjanse til å gjøre det enda bedre. La oss stemme ja for et mer levende og trivelig Borggata 12! 😊

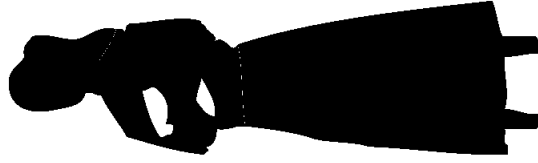
IDÉVERKSTED FOR UTVIKLING AV UTEOMRÅDET TIL BORRGATA 12

7 MARS 2022

- Trivelige nabolag - rammer for prosjektet
- Hensikt med idéverkstedet
- Idéutvikling - konsept
- Gjennomføring

hva ønsker du deg for
sameiets utearealer?

fine sitteplasser
for beboerne!



WORKSHOP BORRGATA 12



Bydel Gamle Oslo





OPPSPRUKKET MUR

Lite velholdt mur med synlige sprekker



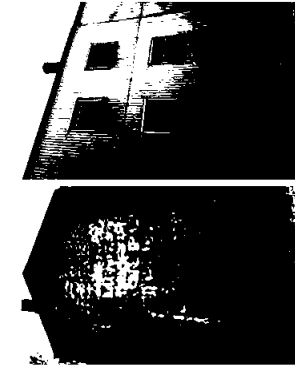
PERGOLA MED POTENSIALE

Fin pergola, mindre god plassering. Uønsket bruk fra folk utenfor sameiet



TRISTE FASADER

Lite velholdte fasader grenser mot bakgården



LITE PROGRAMMERING

Utnyttet areal, få steder som inviterer til bruk og lenger opphold



SPERRING

Sperring må forsterkes dersom man skal klare å hindre ferdsel



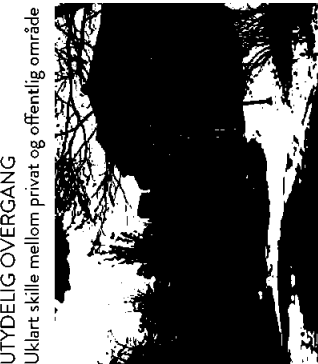
LITE BRUK AV BAKGÅRDEN

Føler man seg på utstilling når man er i bakgården?



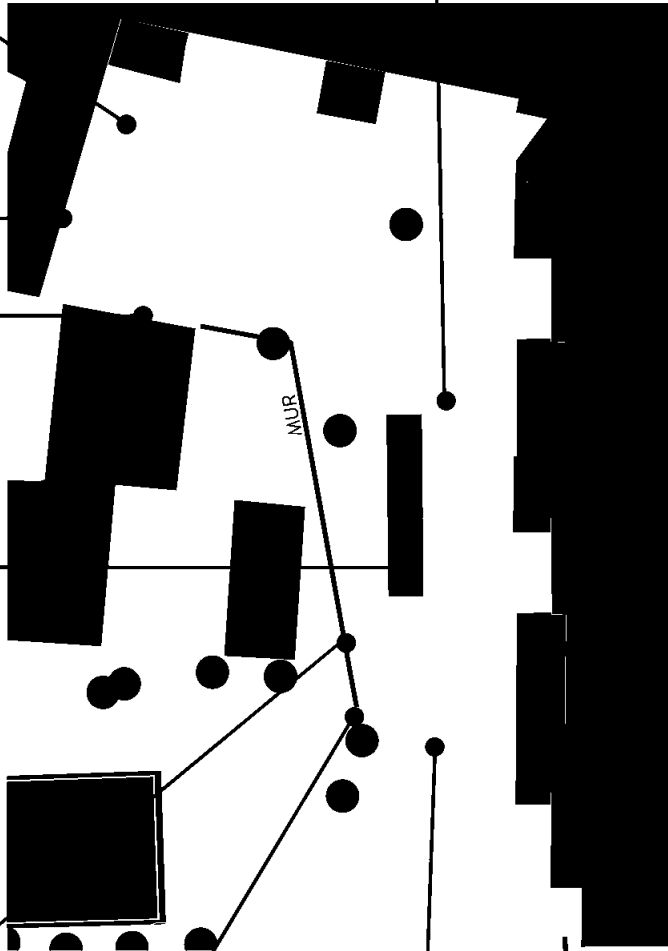
UTYDELIG OVERGANG

Uklart skille mellom privat og offentlig område



SMALT VERRSNITT

korridorfølelse, utnyttede sidearealer. Lite oppholdsplasser



WORKSHOP BORRGATA 12- REGISTRERING: EKSISTERENDE SITUASJON

Prosjekt - Vinterhage m.m., (5).pdf



Bydel Gamle Oslo

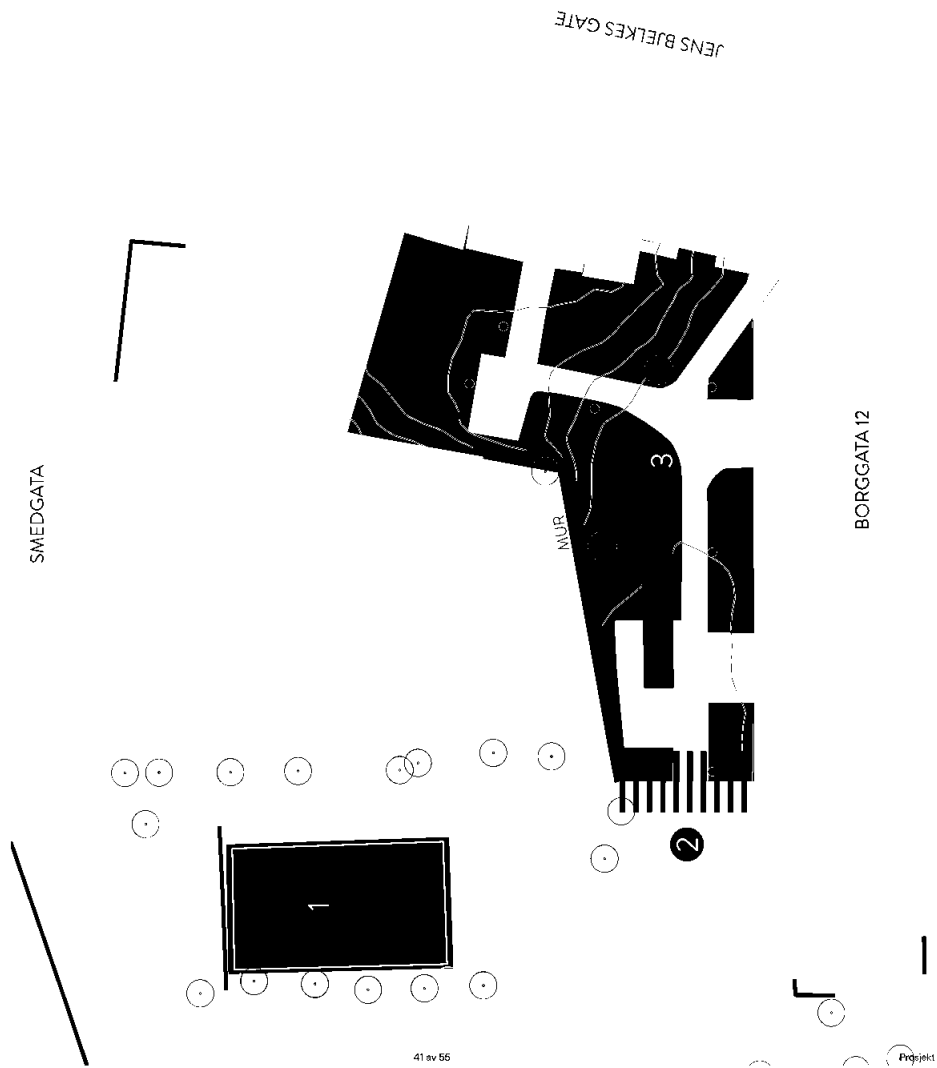


3 hovedgrep for å endre bruken

1 UNGDOMSMAGNET
utvikles som en attraktiv, sosial møteplass for unge

2 TYDELIG SKILLE
Etablere et tydelig skille mellom offentlig og private områder

3 GI BAKGÅRDEN ET LØFT
- økt bruk blant beboerne
- identitet og stolthet
- eierskap og varetakelse



1



2



3

WORKSHOP BORGGATA 12- 3 hovedgrep for endret bruk

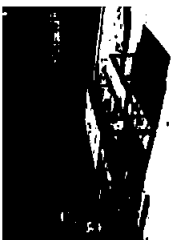
Prosjekt - Vinterhage m.m., (5).pdf



Vedlegg 3

PERGOLA

Nye bord og benker under pergolaen.



Vestre AIR

SITTEPLASS/PLANTEKASSE/MEKKESTATIV

Tilføre enten flere sitteplasser, plantekasser eller mekkestasjon til sykkel.



Vestre STRIPES benk



Vestre STRIPES plantekasse

Vestre PARKLETS mekkestasjon

SOLVEGG

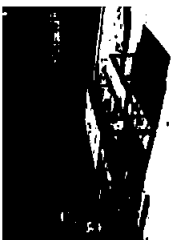
Unnytte gode solforhold med solbenker



Vestre BLOCK solbenk

BENKER

To nye benker i lange gangvei.



Vestre APRIL benk

BENKER

To nye benker i lange gangvei.



Vestre URBAN benk



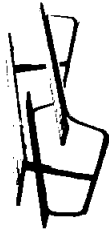
Vestre BLOCK benk

PIKNIKORD

To nye piknikbord på gresset.



Vestre STRIPES benk



Vestre BERG



Vestre HVILAN

STENGE GÅNGSTI

Avstengning av sti inn til bakgården, for å redusere trafikk gjennom bakgården.



Vestre BLOCK solbenk

BELYSNING

Bytte ut mørkere lyskilder eller løfte bakgården og gi bedre belysning, som videre er viktig for trygghetsfaktoren.



Vestre BLOCK solbenk

BLOMSTERBED

Eksisterende blomsterbed er utseilt og dårlig stand. Det er ønsket med ny beplantning, forslagsvis et tre som er lettere å ivareta.



Vestre BLOCK solbenk

PUSING OG MALING AV VEGG

Pussing, sparkling og maling vil forny og forny bakgården, og i større grad gjøre at bakgården inviterer til bruk.



Vestre BLOCK solbenk

MALE OG PUSSE MUJR

Pussing, sparkling og maling vil forny bakgården, og i større grad gjøre at bakgården inviterer til bruk.



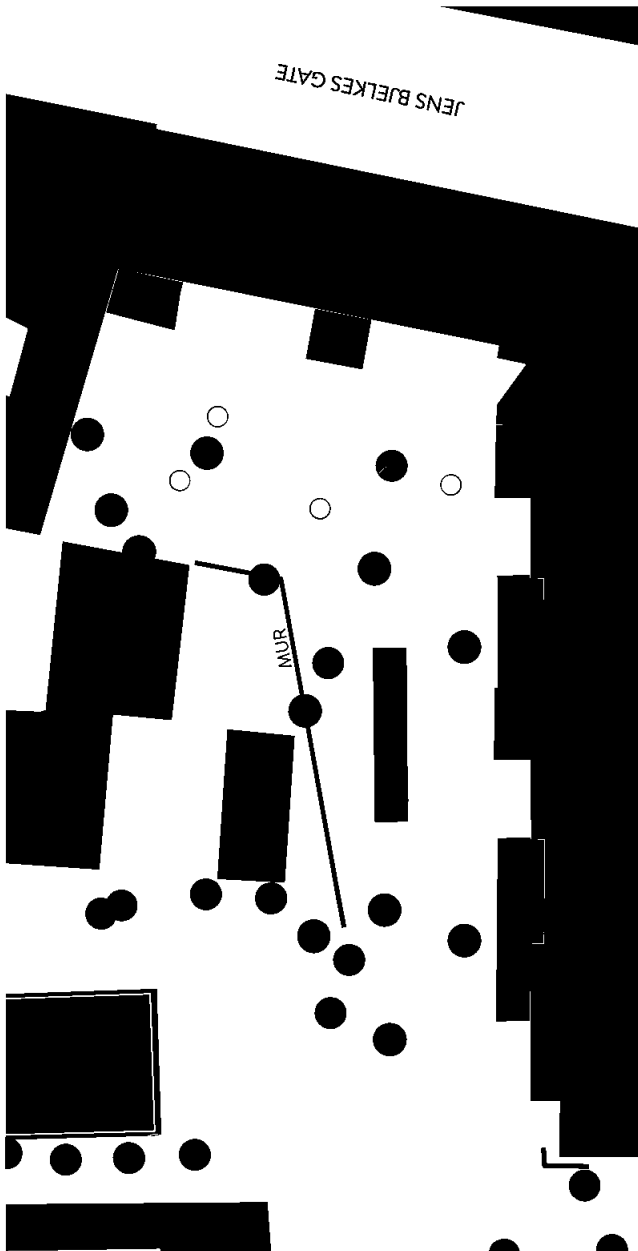
Vestre BLOCK solbenk

SYKKEPARKERING

Forslag til plassering av sykkelparkering



Vestre BLOCK solbenk



42 av 55

Prosjekt - Vinterhage m.m., (5).pdf

WORKSHOP BORRGATA 12- EKSISTERENDE INNSPILL



Bydel Gamle Oslo







GORAN ASANOVIC

KONTAKT

TELEFON:
971 54 518

E-POST:
goran.asanovic@gmail.com

ADRESSE:
Årvollveien 74
0590 Oslo

FØDT:
25.08.1980 (43 år)

HOBBYER

Fotball
Padel
Ha det sosialt med venner og familie

STYREERFARING OG ANDRE RELEVANTE FERDIGHETER

2024-03 - Styremedlem Oslo Padelklubb

2008-05 – 2016-05 Styreleder i Sameiet Sinsenveien 20-32
Har vært styreleder i stort sameie med 94 seksjoner. Gjennomført store prosjekter i denne perioden som blant annet total våtroms rehabilitering av alle seksjoner, fasaderehabilitering etc.

2006-01 – 2008-01 Fotballtrener i Skeid, både for barn og ungdom og seniorlag

Erfaring og ferdigheter i forhold til et styrelederverv:

Besitter svært gode ferdigheter i forhold til et eventuelt verv som styreleder. Har lang erfaring som styreleder selv. I tillegg har jeg opparbeidet meg masse erfaring som går direkte på forvaltning av borettslag og sameier etter å ha jobbet i OBOS i 8 år.

- Har leder veldig mange sameie/borettslagsmøter.
- Har satt opp forslag til budsjett for styrene
- Har deltatt i mange styremøter
- Har hatt korrespondanse med beboere
- Har laget kvartals økonomirapporter etc.

I TILLEGG HAR JEG OPPARBEIDET MEG MASSE KUNNSKAP I FORHOLD TIL DRIFT- OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOM ETTER Å HA JOBBET MED EIENDOM SIDEN 2005.

ARBEIDSERFARING

2020-01 - Studentsamskipnaden SiO (Eiendomsavdeling)
Facility Manager – Ansvar for drift av uteområder og renovasjon i hele SiO.

2014-09 - 2020-01 Eiendomsavdelingen ved Universitetet i Oslo, Eiendomsforvalter
Kontraktsforhandling, kontraktsinngåelse, oppfølging av leieforhold m.m.

2006-04 - 2014-09 OBOS Eiendomsforvaltning
Forvaltningskonsulent, Portefølje på ca. 30 sameier/borettslag i Oslo.

2005-05 - 2006-04 Linstow AS Forvalter - Ansvar for oppfølging og utfakturering av leiekontrakter på Aker Brygge Kjøpesenter.

2005-01 - 2005-05 Lofsrud ungdomsskole Lærervikar
45 av 55 Goran Asanovic - CV - Tar ansvar som styreleder (2).pdf

Vedlegg 4



UTDANNING:

2015-03 - 2015-06 Høgskolen i Telemark

Prosjektledelse. Samarbeid mellom Holte Consulting og Høgskolen i Telemark (25 studiepoeng).

2013-09 - 2014-06 Høgskolen i Østfold, Forvaltning og utvikling av eiendom

Studieprogram i samarbeid mellom Norges Eiendomsakademi (NEAK) og Høgskolen i Østfold (30 studiepoeng).

2002-08 - 2003-05 BI Diplomøkonom (Bachelor) i økonomi og administrasjon, spesialisering i markedsføring

2001-08 - 2002-05 Høgskolen i Agder Tysk grunnfag

1999-08 - 2001-06 Høgskolen i Agder Det økonomisk-administrative studiet

1996-08 - 1999-05 Mandal videregående skole



Tilbud ekstern styreledelse

Boligsameiet Borggata 12

Oslo / 10.04.2024



Vedlegg 5

Tilbud Boligsameiet Borggata 12 2 år.pdf



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både digitalt og fysisk**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Boligsameiet Borggata 12 org nr 971 280 077 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Goran Asanovic velges som ekstern styreleder for Boligsameiet Borggata 12 for en periode på to år fra våren 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Boligsameiet Borggata 12 skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, seksjonseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Boligsameiet Borggata 12 skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 150 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2025/26) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Goran Asanovic har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Boligsameiet Borggata 12



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.24

Selskapsnummer: 2431 Selskapsnavn: Boligsameiet Borggata 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mia Gabrielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Veronica Gyring og Vidar Landa</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr kr 169 971.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Råd til styret om hvordan finansiere prosjekter

Hvilket forslag stemmer du for?

- Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med innskudd fra sameierne
- Jeg foretrekker at prosjekter finansieres med lån

Sak 7 Energisparetiltak nr. 1: Varmepumper i trappoppgangene

Styret skal installeres varmpumper i oppgangene til sameiet.

- For
- Mot

Sak 8 Energisparetiltak nr. 2: Solceller

Styret skal installeres solceller på taket til sameiet med en kostnadsramme på 860 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

- For
- Mot

Sak 9 Energisparetiltak nr. 3: Oppgradering til direktdrevne vifter

Styret skal oppgradere ventilasjonen slik at disse drives med direktdrevne vifter. Estimert kostnad 100 000 kr. Beløpet må indeksjusteres iht. SSB hovedindeks.

- For
- Mot

Sak 10 Vinterhage med mer

Styret skal bygge vinterhagen m.m. som presentert, med et budsjett på inntil 2 MNOK + indeksjustering. Vedtaket er forutsetter at sameiet mottar bomiljøtilskudd på 70% (altså at sameiets egne kostnader er ca 600 000 + prisjustering).

- For
- Mot



Sak 11 Brantrapper

Styret skaffer tilbud om brantrappmontering og legger frem et forslag til neste ordinære årsmøte.

- For
- Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Goran Asanovic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Asbjørn Karlsrud

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Lise Frøkedal
- Ola Hulbak



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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