



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 14.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 977 952	5 416 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 977 952</b>	<b>5 416 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		564 532	403 991
Annen driftskostnad		12 791 119	3 474 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 355 650</b>	<b>3 878 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 377 699</b>	<b>1 538 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 142	2 559
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 142</b>	<b>2 559</b>
Annen finanskostnad		361 587	261 089
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>361 587</b>	<b>261 089</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-338 445</b>	<b>-258 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 716 144	1 280 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 082	203 176
Andre fordringer		71 280	160 647
Sum fordringer		90 362	363 822
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 367 938	4 282 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 367 938	4 282 334
Sum omløpsmidler		3 458 299	4 646 156
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 458 299</b>	<b>4 646 156</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		12 612 207	4 896 063
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 612 207</b>	<b>-4 896 063</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 612 207</b>	<b>-4 896 063</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 298 316	9 183 825
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 298 316</b>	<b>9 183 825</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 298 316</b>	<b>9 183 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138 306	104 735
Leverandørgjeld		3 471 080	44 355
Skyldige offentlige avgifter		33 718	27 873
Annen kortsiktig gjeld		129 086	181 432
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 772 191</b>	<b>358 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 070 507</b>	<b>9 542 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 458 299</b>	<b>4 646 156</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 686075

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 14.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 971 280 077  
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 977 952	5 416 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 977 952</b>	<b>5 416 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		564 532	403 991
Annen driftskostnad		12 791 119	3 474 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 355 650</b>	<b>3 878 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 377 699</b>	<b>1 538 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 142	2 559
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 142</b>	<b>2 559</b>
Annen finanskostnad		361 587	261 089
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>361 587</b>	<b>261 089</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-338 445</b>	<b>-258 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 716 144	1 280 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>



Organisasjonsnr: 971 280 077  
BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 082	203 176
Andre fordringer		71 280	160 647
Sum fordringer		90 362	363 822
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 367 938	4 282 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 367 938	4 282 334
Sum omløpsmidler		3 458 299	4 646 156
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 458 299</b>	<b>4 646 156</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		12 612 207	4 896 063
Sum opptjent egenkapital		-12 612 207	-4 896 063



Sum egenkapital	-12 612 207	-4 896 063
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 298 316	9 183 825
Sum annen langsiktig gjeld	12 298 316	9 183 825
Sum langsiktig gjeld	12 298 316	9 183 825
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	138 306	104 735
Leverandørgjeld	3 471 080	44 355
Skyldige offentlige avgifter	33 718	27 873
Annen kortsiktig gjeld	129 086	181 432
Sum kortsiktig gjeld	3 772 191	358 395
Sum gjeld	16 070 507	9 542 220
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 458 299</b>	<b>4 646 156</b>



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





# Årsmøte 2023

Boligsameiet Borggata 12

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 2431





## 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 11. mai kl. 18:00 og lukker 14. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2431>

Det holdes også et frivillig møte 11. mai kl. 18:00 , Teams .

### 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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styret foreslår å øke felleskostnadene.
7. Rådgivende spørsmål om hvordan styret skal finansiere prosjekter
8. Garasjesameievedtekter
9. Vinterhage / hagestue
10. Beplantning rundt vinterhagen (tiltaket forutsetter vedtak sak 10 nr. 1 eller nr. 2)
11. Uteplass ved vinterhagen (tiltaket forutsetter vedtak sak 10 nr. 1 eller nr. 2)
12. Gjerde (tiltaket forutsetter vedtak om alternativ 1a)
13. Oppgradering av mur
14. Sykkelservice-stasjon for sykler



- 15. Oase/steinbed
- 16. Sittegruppe
- 17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Boligsameiet Borggata 12**



Sak 1

## **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 2

## **Møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Ola Hulbak

Sak 3

## **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**

Gunhild Bjørnsgaard og Veronica Natviker valgt.

Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

## **Vedlegg**

1. 2431 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 350.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår samme styrehonorar som i fjor, 150 000, bare med konsumprisindeksjustering.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til styrehonorar godkjennes

Sak 6

## **Styret foreslår å øke felleskostnadene.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke felleskostnadene. Årsaken er at vi nå har veldig høy belåningsgrad (og tilhørende høye rentekostnader), det har vært en stor prisøkning i samfunnet generelt, særlig merker vi det med veldig dyr strøm, og vi har behov for å ha penger nok til å kunne betale for løpende prosjekter fremover. Av viktige prosjekter vi vet om er heis-oppgradering, men det kan også komme på andre prosjekter vi ikke nå vet om. I mange år har det nå kun vært prisjustering i sameiet, men nå foreslår vi en faktisk økning fra andre halvår 2023 (01.07), og varsler at styret vil legge opp til en større økning i årene fremover ved behov. Behovet for finansiering vil bli mye større om ikke mange nok betaler inn ekstraordinært til høsten for vindusprosjektet\*. Styret setter egentlig felleskostnadene selv, men vi ønsker å både forklare behovet og forankre beslutningen i årsmøtet. Styret planlegger uansett å øke felleskostnadene med rundt



10% 01.01.2024 (ca 5% mer enn forventet prisjustering). I tillegg foreslår vi en økning allerede fra 01.07.2023:

#### **Forslag til vedtak**

Felleskostnadene økes med 5 % fra og med 01.07.2023.

Sak 7

## **Rådgivende spørsmål om hvordan styret skal finansiere prosjekter**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at fremover kan styret legge opp til å finansiere store prosjekter gjennom ekstraordinære innbetalinger, og ikke bare lånefinansiering slik vi har gjort i dag. For sameier er det egentlig ekstraordinære innbetalinger som er standarden. Årsaken til at styret stort sett har foreslått lånefinansiering er for å unngå for mye press på sameiere som av ulike grunner ikke lett får privat lånefinansiering, samt for å bidra til å spre kostnadene utover. Samtidig er det ikke til å komme fra at det er en god del dyrere for sameiere å låne penger enn for private sameiere, da sameier ikke har noen eiendeler å stille som pant. Den type mellomløsning vi besluttet for vindusprosjektet, med mulighet for at noen av sameiere kan betale ned på lånet, uten at alle må, er også ganske dyre – og kan ikke brukes fritt.

Styret kommer, som før, til å legge frem konkrete finansieringsløsninger ved behov. Vi ser for oss at det kan bli behov for ekstraordinære innbetalinger til enkelte større prosjekter, som når vi skal bytte ut heisene. Styret planlegger allerede nå å legge frem et forslag om heisbytte til våren 2024, så ønsker å si ifra om det, og at det er godt mulig forslaget vil innebære ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Som overordnet prinsipp er styrets forslag at vi forsøker å ligge nærmere et maksimum på 10-15 millioner i gjeld. I forrige runde fikk vi bekreftet at vi har mulighet til å låne opp maks 20-25 millioner kroner, og vi har nå lånt opp mesteparten av det. Vi har derfor veldig lite mulighet til å finansiere nye prosjekter. Vi tenker ikke å gjøre noe plutselig for å få ned belåningsgraden, men ønsker å jobbe mot det målet i årene som kommer.

#### **Styrets innstilling**

Sameiet anbefaler styret å i større grad finansiere større prosjekter gjennom ekstraordinære innbetalinger fremover.

#### **Forslag til vedtak**

Sameiet anbefaler styret å i større grad finansiere større prosjekter gjennom ekstraordinære innbetalinger fremover.



Sak 8

## Garasjesameievedtekter

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en endring av garasjesameievedtektene, for å redusere unødige merkostnader. Det har ikke vært ført egen kostnadsoversikt for garasjeseksjonen i nyere tid, men garasjespesifikke kostnader blir kun fakturert ut til de med parkeringsplass, som også er de som betaler fellesutgiftene for garasjesameiet. Forslag til ny paragraf er som følger:

### §10 Forretningsfører

Innkrevning av fellesutgifter fra sameierne med bruksrett utføres av forretningsfører.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

Sak 9

## Vinterhage / hagestue

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Styret har søkt om støtte til en vinterhage der det er lagt opp til gjenbruk gamle vinduer fra vindu- og balkongprosjekt. 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. Eksempler på bruksområder: Bursdagsselskaper, arrangementer, lekseklubb, middager, sosialisering av ulike former og anledninger, hagearbeid osv.

Vinterhagen er tenkt å bli et populært samlingssted for beboerne. Det er et ønske å forlenge sesongen i bakgården og øke samholdet blant beboerne. Det å ha en flott bakgård er et stort gode, og for mange er det en viktig grunn til å etablere seg i et sameie, men også for eksisterende beboere til å bruke og ta del i sameiet. Det at mange kan møtes ute og spise sammen vår, sommer og høst, vil bidra til økt trivsel, og uterommet blir en deilig utvidelse av leiligheter som for mange har liten plass. En oppvarmet vinterstue vil utvide sesongen og gjøre at vi kan møtes ute til ulike anledninger, og dyrke sammen både vår, sommer og høst. Det er vedlagt illustrasjonsbilder i vedlegg 2 og 3 «Illustrasjonsbilde av Vinterstue».

Grovtestimat fra entreprenør AZ Bygg AS = 1-1,2 MNOK. Sameiet har selv sett på byggekostnaden for bolig og ved en byggekostnad i nedre sikte på 27 000 kr per kvm Bygge enebolig: Hva koster det? (2023-pris) (byggstart.no) gir det ved 35-40 kvm en kostnad på 0,945 – 1,08 MNOK. Styret mener derfor at kostnaden for prosjektet bør ligge under 1 MNOK fordi vinterhagen har enklere konstruksjon og innhold enn et ferdig hus. Men gitt entreprenørens erfaring, legges estimatets til entreprenør til grunn for forslag til vedtak.

Vinterhagen vil bygges slik at den ifølge arkitekt ikke er søknadspliktig. Se vedlegg 4 «Plassering av Vinterstue - Skisse» for tenkt foreløpig plassering av vinterhagen.

Vinterhagen kan i tillegg ses i sammenheng med sameiets fellesrom, siden vinterhagen i stor grad vil fylle det samme behovet for et fellesrom i sameiet. Med det som bakgrunn åpner derfor – dersom sameiet ønsker det – vinterhagen opp for å selge fellesrommet som ligger ved E-oppgangen, samtidig som sameiet ivaretar behovet for et fellesrom. Styret – basert på informasjon fra arkitekt i 2022 – sitt grove estimat er at fellesrommet på 50m<sup>2</sup> alene vil kunne gi mellom 2,5-3 MNOK (før skatt) i fortjeneste ved salg. Byggingen av vinterhagen og samtidig salg av fellesrommet vil derfor - uavhengig av støtte fra Bomiljøtilskuddet – gi et overskudd til sameiet og i all vesentlighet dekke sameiets behov for et fellesrom.

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vinterhage / hagestue
- Mot Vinterhage / hagestue

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal bygge vinterhagen med et budsjett på ca. 1,2 MNOK. Vinterhagen skal realiseres innen sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter (1) innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden og (2) at styret selger fellesrommet med minimum 2 MNOK i fortjeneste (på salget alene og før skatt).
2. Styret skal bygge vinterhagen med et budsjett på ca. 1,2 MNOK. Vinterhagen skal realiseres innen sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter (1) innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden og (2) at styret selger fellesrommet med minimum 2 MNOK i fortjeneste (på salget alene og før skatt).

**Vedlegg**

2. Plassering av vinterstue.pdf
3. Vedlegg 2 Illustrasjonsbilde av Vinterstue.pdf
4. Vedlegg 3 Illustrasjonsbilde av Vinterstue.pdf
5. Vedlegg 1 WORKSHOP.pdf
6. Bakgårdsprosjektet Borggata 12.docx

Sak 10

**Beplantning rundt vinterhagen (tiltaket forutsetter vedtak sak 10 nr. 1 eller nr. 2)****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Denne deler gjelder beplantning rundt vinterhagen, og er ment å bidra til økt trivsel for beboergruppen, og til økt sosialt samvær som følge av en triveligere bakgård. Vinterhagen blir ikke komplett uten. Styret vil legge til rette for at beplantningen kan utføres på dugnad, og vi vil også forhøre oss om prosjektet er aktuelt for Bydelen som sommerjobb for deres ungdomsprosjekt.

Estimert kostnad til planter på 30 000 – 50 000 kr (basert på tall fra landskapsarkitekt).

Planteplan fra landskapsarkitekt = 20 000 kr (basert på tilbud fra landskapsarkitekt). Det er behov for å lage 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.

**Forslag til vedtak**

Styret skal innhente en planteplan og foreta beplantning rundt vinterhagen med et budsjett på 70 000 NOK.

Sak 11

**Uteplass ved vinterhagen (tiltaket forutsetter vedtak sak 10 nr. 1 eller nr. 2)****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Tiltaket består av opparbeidelse av grunnen og varige hagemøbler (ca. 20 000 – 30 000 kr basert på erfaringstall). Den delen vil bli en naturlig forlengelse av vinterhagen, særlig om sommeren, og hører fint til lekeplassen, da foreldrene lettere kan sosialisere



og passe på barna som leker. Tiltaket vil bidra til økt trivsel for beboergruppen, og til økt sosialt samvær.

#### **Forslag til vedtak**

Styret skal lage en uteplass i forlengelse av vinterhagen med et budsjett på ca. 100 000 NOK.

Sak 12

### **Gjerde (tiltaket forutsetter vedtak om alternativ 1a)**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi vil gjerde inn området vinterhagen slik at det blir tryggere å bruke for små barn. Estimert ca. 20 000 - 30 000 kr.

#### **Forslag til vedtak**

Styret skal gjerde inn området rundt lekeplassen og vinterhagen med et budsjett på ca. 30 000 NOK.

Sak 13

### **Oppgradering av mur**

#### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

#### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

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

#### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av mur
- Mot Oppgradering av mur

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal oppgradere muren med et budsjett på ca. 100 000 NOK. Dette skal realiseres innen utgangen av sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden.

2. 2 Styret skal oppgradere muren med et budsjett på ca. 100 000 NOK. Dette skal realiseres innen utgangen av sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden

Sak 14

### **Sykkelservice-stasjon for sykler**

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å montere en sykkelservice-stasjon i tilknytning til opprettet sykkelbod. Det vil forhåpentligvis øke bruken av sykler i sameiet, og kan også være en lokasjon som øker den sosiale interaksjonen i sameiet. Det er i dag god dekning på sykkelparkering, men det er ikke tilrettelagt for reparasjon av sykler.

Det krever opparbeidelse av grunnen der stasjonen skal plasseres, fordi det i dag er plen på området (som ikke brukes til noe). Den estimerte prisen basert på erfaring (fra byggingen av sykkelboden) vil ligge på ca. 30 000 kr. Og det krever investering i servicestasjon der prisene varierer. Egnede sykkelservicestasjon som er funnet ligger på ca. 30 000 kr: Modell «BikeRepair extra»: 8 stk verktøy + vandalisme sikker pumpe + horisontale sykkelholdere + vaskestasjon (kr 27800)» fra Sykkel servicestasjon - Laud Produkter. I tillegg kommer montering og fremføring av vann estimert til 30 000 – 50 000 kr.

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sykkelservice-stasjon for sykler
- Mot Sykkelservice-stasjon for sykler



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret monterer en sykkelservice-stasjon i tilknytning til sykkelboden utendørs med et budsjett på ca. 110 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden.

2. Styret monterer en sykkelservice-stasjon i tilknytning til sykkelboden utendørs med et budsjett på ca. 110 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden.

Sak 15

## Oase/steinbed

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tiltaket gjelder opprettelsen av Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen (området ved flaggstanga) (se vedlegg 2 Borggata 12 Landskapsplan), og vi mener denne vil bidra til økt trivsel for beboergruppen.

Estimat fra landskapsarkitekt i 2022 på 50 000 kr. Det legges til 20 % prisøkning.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oase/steinbed
- Mot Oase/steinbed

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden.

2. Styret får plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden.



Sak 16

## Sittegruppe

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tiltaket gjelder utplassering av hagebenker i bakgården som anvist på vedlegg 2 Borggata 12 Landskapsplan. Dette er ment å gjøre bakgården mer trivelig og invitere til sporadisk bruk. Økt aktivitet i bakgården gir økt trivsel.

Estimert kostnad basert på erfaring er ca. 40 000 kr i 2022 tall.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sittegruppe
- Mot Sittegruppe

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får på plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden
2. Styret får på plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden



Sak 17

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Damsgaard
- Mohammad Bilal Razzaq

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Frøkedal
- Fred Carlsen
- Marco Matassa



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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
Varamedlem	Fred-Alexander Carlsen	Borggata 12 A
Varamedlem	Dag Johan Haugerud	Borggata 12 D
Varamedlem	Veronica Natvig	Borggata 12 D

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kontaktes primært via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

Du er også mulig å sende e-post til [post@borggata12.no](mailto:post@borggata12.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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, herav 97 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon.

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 bebygd 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



## Styrets årsberetning 2022/2023 Boligsameiet Borggata 12

### Styret

Ola Hulbak, styreleder (ikke på valg)  
Ragnhild Aarvik, styremedlem (ikke på valg)  
Asbjørn Karlsrud, styremedlem (ikke på valg)  
Joakim Damsgaard, styremedlem (på valg)  
Fred Carlsen, vara - (på valg)  
Tomme verv: 1 styremedlem og 2 varaer

### Overordnet

Året har vært preget av prosjekter som er ganske synlige og støyende, både oppgradering av bakgård og det største prosjektet vi har hatt på mange år: bytte av vinduer og balkongdører. Dette gir forhåpentligvis bedre isolasjon for lyd og varme, og vil være en investering vi nyter godt av i lang tid. Vi har ellers vært underbemannet hele styreåret, da medlemmet fra Oslo kommune og 2 varaer måtte trekke seg. Vi ligger nå godt an med vedlikeholdsplanen, etter mange år med vedlikeholdsetterslep, men har nå også en strammere økonomi i sameiet, og vil kunne trenge innbetalinger for å finansiere fremtidige prosjekter, i alle fall uplanlagte.

### Prosjekter i styreåret som har vært

#### Bytte av vinduer og balkongdører

Dette er tiårets største og dyreste prosjekt, og innen årsmøtet skal alle vinduer være byttet, med en standard som skal vare oss i 60 år. Det har vært en stor jobb, og styret opplever at det generelt er tålmodige og løsningsorienterte folk som bor i blokka vår. Om det er noen som har noe som gjenstår eller mangler, er det viktig at alle så raskt som mulig melder det inn. Takk til alle dere som har bidratt med å få dette i land – det ser ut som at det blir bra!

#### Bytte av forretningsfører og digitale systemer

Det er nå snart to år siden vi byttet til OBOS som forretningsfører og Vibbo som system. Styret opplever at dette fungerer bedre og bedre, og at særlig Vibbo bidrar til at alle kan få nødvendig informasjon på enklere vis enn før, samt kan stille spørsmål og få svar på det de lurte på. Det er likevel en god del sameiere og beboere som ikke har registrert seg i Vibbo ennå – vi oppfordrer alle til å gjøre det.

#### Rør og ventilasjon

Det er fremdeles mange sameiere som ikke har fulgt opp styrets oppfølging rundt vifter koblet på ventilasjonsanlegget, noe som ødelegger for naboene. Disse vil bli fulgt opp fortløpende, så om noen fremdeles ikke har fulgt opp pålegg om å koble av elektrisk vifte fra ventilasjonsanlegget så oppfordrer vi til å gjøre det raskt, før dere pådrar dere ekstra kostnader ved at styret må iverksette tiltak.



## Bakgård

Bakgården har fått en ny oppgradering, med blant annet ny sykkelbod som i første omgang er tenkt for B-oppgangen, som i dag ikke har aktivitetsrom/sykkelbod. Det vil gis informasjon på Vibbo når den er klar for å tas i bruk (med lås på døra).

Landskapsarkitekter fra Bjorbekk og Lindheim har i samarbeid med beboere utforma en plan for hvordan vi kan forbedre bakgården slik at den kan tas mer i bruk, og vi har nå gjennomført første del av denne, som innebærer at pergolaen er flyttet og delt, for å lage en mer skjermet atmosfære, samt at det er plass til flere grupper mennesker samtidig. Beplantning og flere andre deler gjenstår.

## Omgjøring av aktivitetsboder/fellesrom

I henhold til årsmøtevedtak 2022 gjør styret en undersøkelse av i hvilken grad det er lønnsomt å omgjøre aktivitetsbodene til seksjoner for salg. Det er her sendt inn søknad til Plan og bygningsetaten (PBE). Styret forventer å motta svar på søknaden i slutten av 2. kvartal 2023. Om tillatelse til bygging gis og om det er lønnsomt nok, gir vedtaket fullmakt til å selge. Fellesrommet ser vi i utgangspunktet ikke på i første omgang. Styret minner om at beboere og sameiere kan disponere fellesrommet - ta kontakt på Vibbo for detaljer.

## Svalganger i B

Styret har innhentet tilbud fra et malerfirma om å male svalgangene i de etasjene det er malt og legge nytt tregulv i første etasjen. Dette har ligget lenge, så styret er glade for å informere om at arbeidene skal gjennomføres i løpet av våren 2023.

## Leverandør av lås- og kamera-system

Styret har hatt problemer med Stanley og oppfølging på lås- og kamera-systemet over lang tid, og har brukt mye tid på dette. I 2022 ble det ekstra ille med låser som ikke ble fikset, ingen svar på forespørsler, slettede nøkkelbrikker, samt problemer med uvedkommende som fikk tilgang til områder de ikke skulle ha tilgang til. Styret har nå sagt opp avtalen med Stanley og bytter til Automatikk-service AS, som bl.a. er leverandør til vår nabo Enerhaugen Borettslag. Styret forventer at dette vil bedre kvaliteten betraktelig, samt frigjøre kapasitet i styret til andre ting.

## Heisoppgradering

Styret har brukt Heisteknisk Rådgivning AS til å foreta en tilstandsvurdering av heisene i sameiet. Rådgiver har vurdert hvorvidt sameiet bør 1. beholde heisene (vedlikehold ved behov), 2. oppgradere heisene eller 3. bytte ut heisene. Den klare anbefalingen til rådgiver er å bytte ut heisene. Den totalt estimert kostnad fra mai 2022 fra rådgiver er på 9 625 000 kr inkl. mva. Styret har ingen oppdatert informasjon, men anser dette som det høyest prioriterte nye prosjektet når sameiet har penger til å sette i gang.

## Energirådgivning

I overenstemmelse med årsmøtevedtak 2022 har styret engasjert Entro for å utføre energirådgivning. Formålet med rådgivningen er å identifisere lønnsomme energieffektiviserende tiltak som sameiet kan gjennomføre. Styret forventer at arbeidet er ferdigstilt innen utgangen av 2. kvartal 2023.



## Økonomi

Kortversjonen er at sameiet har sunn økonomi. Styret har i mange år jobbet etter planen om at vi forsøker å unngå økninger i fellesutgiftene utover prisjustering, men ser at behovet nå krever større økninger enn hva som lar seg gjøre på den måten. Som et sameie har vi veldig mye dårligere muligheter for å ta opp lån enn for eksempel en privatperson eller også et borettslag, fordi et sameie som vårt ikke har noe å stille som sikkerhet. Dette gjør også at vi får mye dårligere betingelser på lån, så om vi tar opp store lån som sameie blir det mye dyrere enn om sameierne tok opp lån personlig. Vi oppfordrer derfor alle som har anledning til å benytte muligheten til å nedbetale sin andel av lånet for vindusprosjektet, slik at sameiet får frigjort penger til å betale for nye prosjekter. Nå ser vi på store prosjekter som vil legge beslag på veldig store deler av sameiets ressurser, og det gjør at vi fremover i større grad må se på alternativer for finansiering, som økte fellesutgifter eller ekstraordinære innbetalinger. På den positive siden er jo at når det nå gjøres flere langsiktige og helhetlige oppgraderinger, vil risikoen for plutselige kostnader også reduseres.

## Annet:

### Boder

Bodene er nå kartlagt og vi har fått laget skilt til alle bodene som manglet dette. Alle skal nå straks ha et skilt på boden sin med seksjonsnummer (ikke bare en tussj-merking). Styret minner om at eventuelle bytter av boder mellom sameiere skal avklares med styret i forkant.

### OBOS-lås og garasjeporter

Det er nå smartlås på oppgangsdørene, port fra Jens Bjelkes og garasjeportene. Disse kan åpnes med Unloc-appen, da dette ga flere funksjoner og var en rimeligere løsning enn Parqio-appen. Parqio-appen er ikke lenger mulig å bruke. Hver enkelt seksjon kan også bestille installasjon av smartlås på inngangsdøren til sin leilighet. Se mer informasjon på Vibbo hvis du ønsker dette.

### 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 minigjenbruksstasjon i Sigurds gate/Kolstadgata som er åpen på tirsdager 16:00-17:30.

### Postkasseskilt

Styret ser at det fremdeles er mange som henger opp hjemmelagde lapper på postkassene. Ved behov for nye postkasseskilt kan beboere nå bestille dette ved å følge rutine som ligger på Vibbo under teamet "Postkasseskilt". Denne rutinen er styrets anbefaling, men beboere står fritt til å bestille fra andre leverandører så lenge de passer postkassenes format.

### Samarbeid med naboene/nabolagsforum.

Styret har deltatt i "Nabolagsforum", som er i regi av bydelen og oss i Borggata 12. Her møtes styremedlemmer fra oss i nabolaget på Enerhaugen jevnlig, og vi snakker om



utfordringer og muligheter knytta til området. Gjennom dette har vi også vært i dialog med politiet og bydelsmødrene, og diskutert saker som støy og uro i nabolaget, muligheter for arrangementer og liknende. Vi har også deltatt i prosessen med å lage nye planer for "Enerløkka", som er det nye navnet på området ved fotballbanen, kommunens område. Informasjon om disse planene vil bli gitt på et allmøte (altså åpen for alle interesserte) den 25. April. Her vil det være mulig å gi innspill, selv om det meste av planene nå er ferdige. Se informasjon på Vibbo.

Vennlig hilsen Styret

Ola Hulbak	Joakim Damsgaard	Asbjørn Karlsrud	Ragnhild Aarvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Fred Carlsen  
Vara



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 361 952 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo Kommune og Klimaetaten.

Driftskostnadene er kr 1 088 550 enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vindusprosjektet kom lenger i 2022 enn planlagt, samt svært høye strømutfgifter

Finanskostnader er kr 822 044 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 313 892.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 12 500 000 i lån hos Nordea og en økning av felleskostnader og garasjeleie på 6,9 % fra 01.01.2023

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det hensyntatt større vedlikehold som omfatter nye balkongdører/vinduer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Borggata 12.

### Lån

Boligsameiet Borggata 12 har 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 2023.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene og garasjekostnader fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Borggata 12

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Borggata 12 som viser et underskudd på NOK 7 716 144. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 (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 mistligheter 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1

22 av 45

2431 Årsrapport 2022.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/s is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 0BZT5-EVNFY-BISCF-10G8W-41D7E-5ZEM



Revisors beretning 2022 for Boligsameiet Borggata 12

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 25. april 2023

RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 08ZT5-EVNFY-BISCF-10G8W-41D7E-5ZEM



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 485 746	5 236 104	5 616 000	5 822 000
Garasjer		131 400	122 385	0	140 500
Ladeinntekter EL-bil		6 745	2 966	0	14 000
Andre inntekter	3	354 061	55 412	0	5 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 977 952</b>	<b>5 416 866</b>	<b>5 616 000</b>	<b>5 981 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-414 532	-323 991	-344 100	-397 000
Styrehonorar	5	-150 000	-80 000	-80 000	-160 350
Revisjonshonorar	6	-13 188	0	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-134 488	-119 419	-132 500	-139 000
Konsulenthonorar	7	-65 038	-70 230	-50 000	-325 000
Drift og vedlikehold	8	-10 210 322	-1 072 872	-9 545 000	-8 110 000
Forsikringer		-382 745	-362 210	-386 000	-421 000
Kommunale avgifter	9	-1 006 961	-971 006	-996 000	-1 190 950
Garasjer		0	-28 620	0	-20 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-14 000
Energi/fyring		-325 909	-89 345	-15 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 265	-234 279	-245 000	-216 000
Andre driftskostnader	10	-423 203	-526 250	-463 500	-485 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 355 650</b>	<b>-3 878 222</b>	<b>-12 267 100</b>	<b>-11 792 299</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 377 699</b>	<b>1 538 645</b>	<b>-6 651 100</b>	<b>-5 810 799</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 142	2 559	0	0
Finanskostnader	12	-361 587	-261 089	-243 000	-1 128 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-338 445</b>	<b>-258 530</b>	<b>-243 000</b>	<b>-1 128 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 716 144</b>	<b>1 280 114</b>	<b>-6 894 100</b>	<b>-6 938 799</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 280 114		
Udekket tap		-7 716 144	0		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 702	21 411
Kundefordringer		19 082	203 176
Forskuddsbetalte kostnader		13 655	109 840
Andre kortsiktige fordringer	13	35 923	29 396
Driftskonto OBOS-banken		3 332 270	4 265 311
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 191	16 028
Sparekonto OBOS-banken		16 476	995
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 458 299</b>	<b>4 646 156</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 458 299</b>	<b>4 646 156</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-12 612 207	-4 896 063
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 612 207</b>	<b>-4 896 063</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 298 316	9 183 825
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 298 316</b>	<b>9 183 825</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 511	142 987
Leverandørgjeld		3 471 080	44 355
Skyldige offentlige avgifter	16	33 718	27 873
Påløpte renter		78 875	37 774
Påløpte avdrag		59 431	66 961
Annen kortsiktig gjeld	17	33 575	38 445
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 772 191</b>	<b>358 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 458 299</b>	<b>4 646 156</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2023

Styret i Boligsameiet Borggata 12

Ola Borgersen Hulbak/s/  
Asbjørn Karlsrud/s/

Ragnhild Aarvik/s/

Joakim L. Damsgaard/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	5 208 720
Bredbånd	234 546
Etterfakturering KPI-justering jan/feb	42 480
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 485 746</b>

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

Sameiet Smedgata 35, utleie fellesrom årsmøte	500
Lokalleie fra Oslo kommune, Bomiljøprosjekt Tøyen	28 000
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	4 400
Tilskudd fra Olso kommune Klimaetaten	91 126
Tilskudd fra Bydel Gamle Oslo	230 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>354 061</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-155 269
Ordinær lønn, vikarer	-155 570
Påløpte feriepenger	-33 575
Arbeidsgiveravgift	-69 712
Yrkesskadeforsikring	-406
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-414 532</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 182, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 188.

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

OBOS Prosjekt AS	-6 890
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 181
Bjørbekk & Lindheim AS, landskapsarkitekter	-33 688
Rådgivende Ingeniør Breistein AS, konstruksjonsteknisk bistand	-6 000
Andre konsulentonorarer	-279
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-65 038</b>

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

Prosjektledelse	-167 500
Sequoia Utvikling AS, konsulentonorar	-32 375
AZ Bygg AS	-822 707
Takst & Vindu Spesialisten AS	-8 517 355
Oslo kommune, tillatelse Plan- og bygningsetaten	-29 540
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 569 477</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-298 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 925
Drift/vedlikehold heisanlegg	-215 987
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 254
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 582
Kostnader dugnader	-4 401
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 210 322</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-510 291
Renovasjonsavgift	-496 670
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 006 961</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 538
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 916
Driftsmateriell	-409
Lyspærer og sikringer	-2 246
Vakthold	-55 133
Renhold ved firmaer	-208 125
Snørydding	-21 303
Andre fremmede tjenester	-55 927
Trykksaker	-2 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-182
Andre kontorkostnader	-3 270
Porto	-420
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 289
Velferdskostnader	-600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-423 203</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 501
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 074
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 142</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-18 467
Renter og gebyr på lån i Nordea	-343 120
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-361 587</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	35 923
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35 923</b>

**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 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 116 175	
Nedbetalt i år	385 509	
		-8 798 316

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 500 000

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 298 316</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 552
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-33 718</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-33 575
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-33 575</b>



## Annen informasjon om sameiet

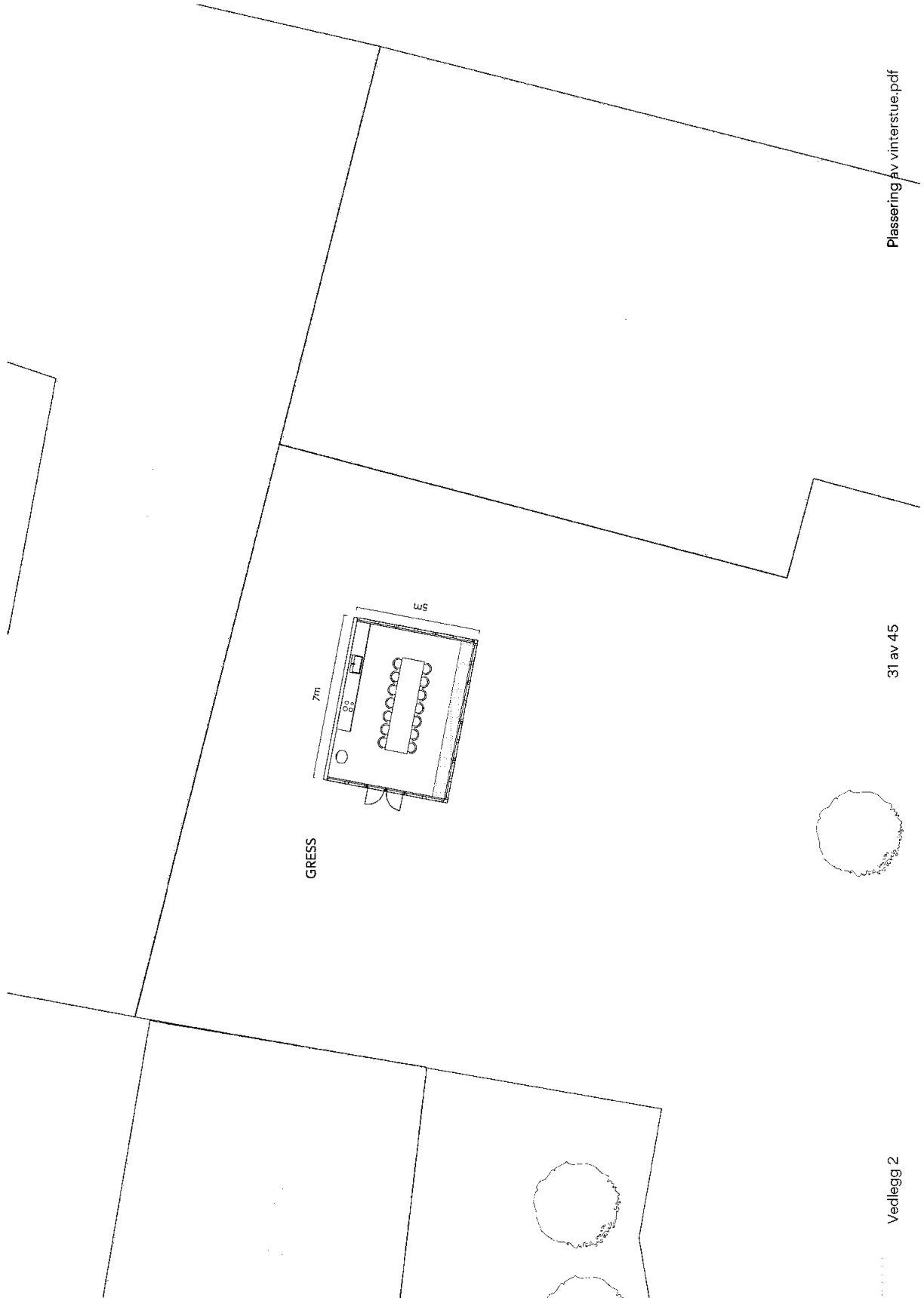
### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret Protector forsikring med polisenummer 1364286-4.2. 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

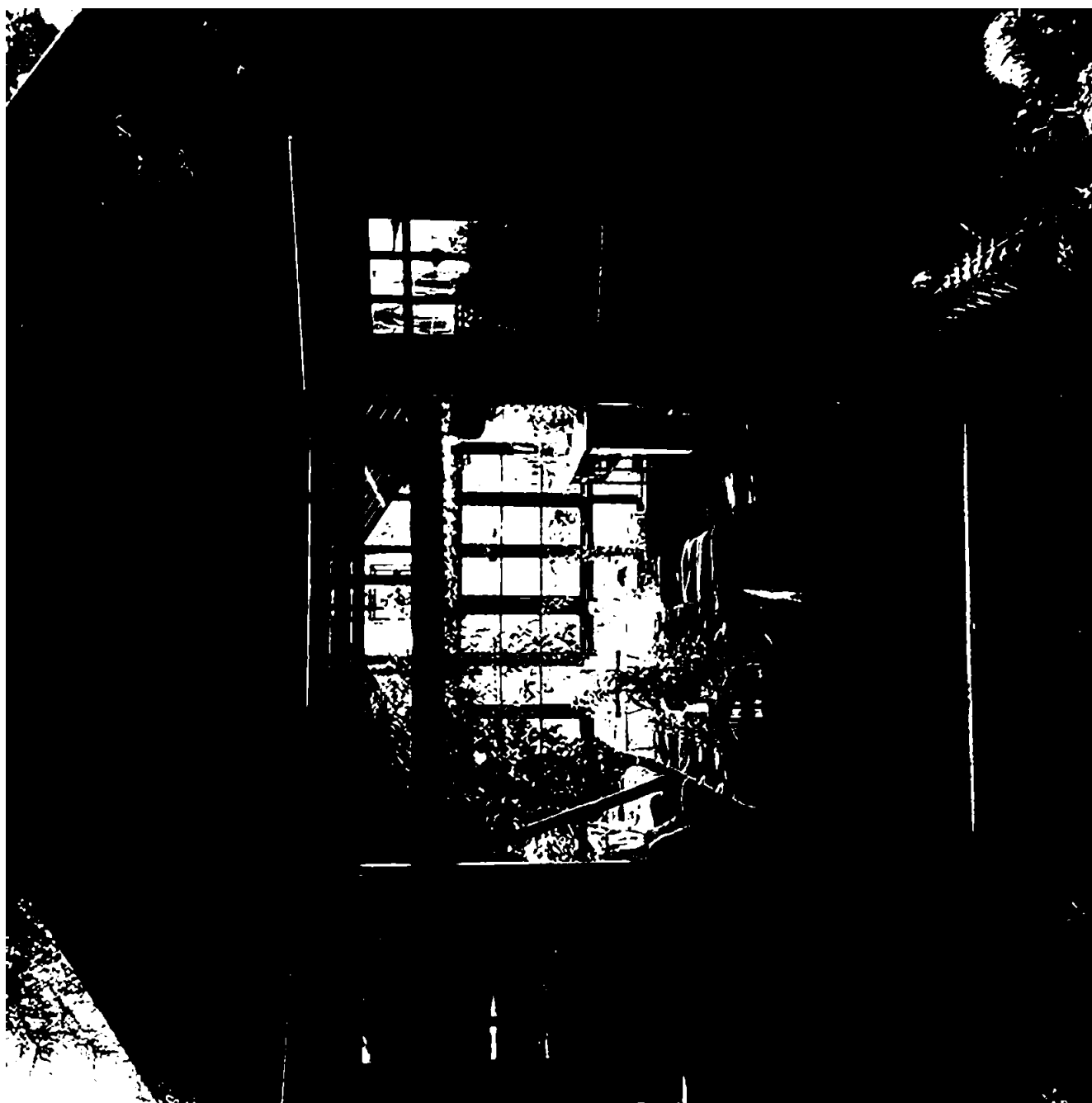
2023	Vedlikehold av svalganger	
2022 - 2023	Bytte av vinduer	
2019 - 2019	Oppussing av oppgangene	Vi pusset opp oppgangene i 2019
2019 - 2019	Oppussing bakgård	Vi pusset opp bakgården i 2019
2012 - 2012	Nytt tak	Vi fikk nytt tak høsten 2012
2010 - 2010	Nye balkonger og fasade	Vi fikk nye balkonger og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



Plassering av vinterstue.pdf

31 av 45

Vedlegg 2





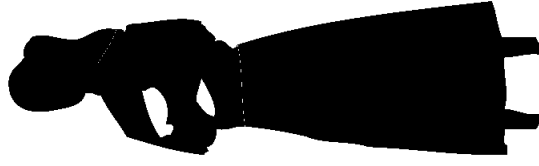
## IDÉVERKSTED FOR UTVIKLING AV UTEOMRÅDET TIL BORRGATA 12

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



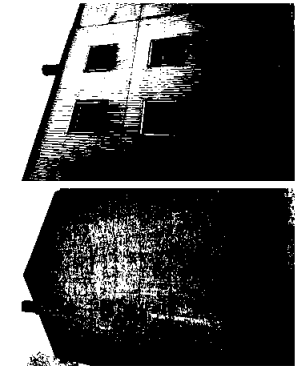
**PERGOLA MED POTENSIALE**

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?



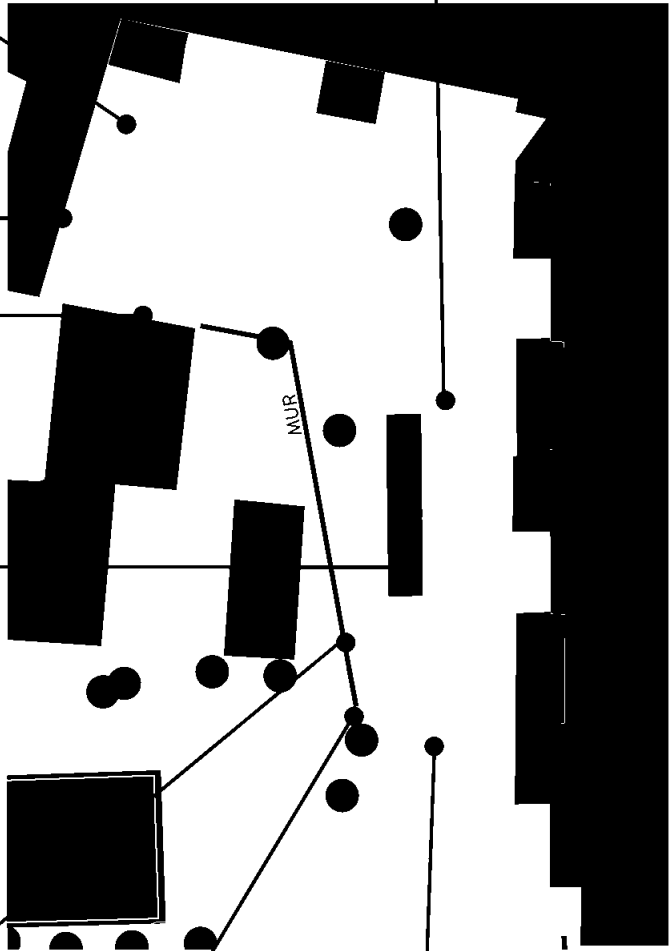
**SMALTVERRSNIITT**

korridorfølelse, utnyttede sidearealer. Lite oppholdsplasser



**UTYDELIG OVERGANG**

Uklart skille mellom privat og offentlig område



**WORKSHOP BORRGATA 12- REGISTRERING: EKSISTERENDE SITUASJON**



Bydel Gamle Oslo



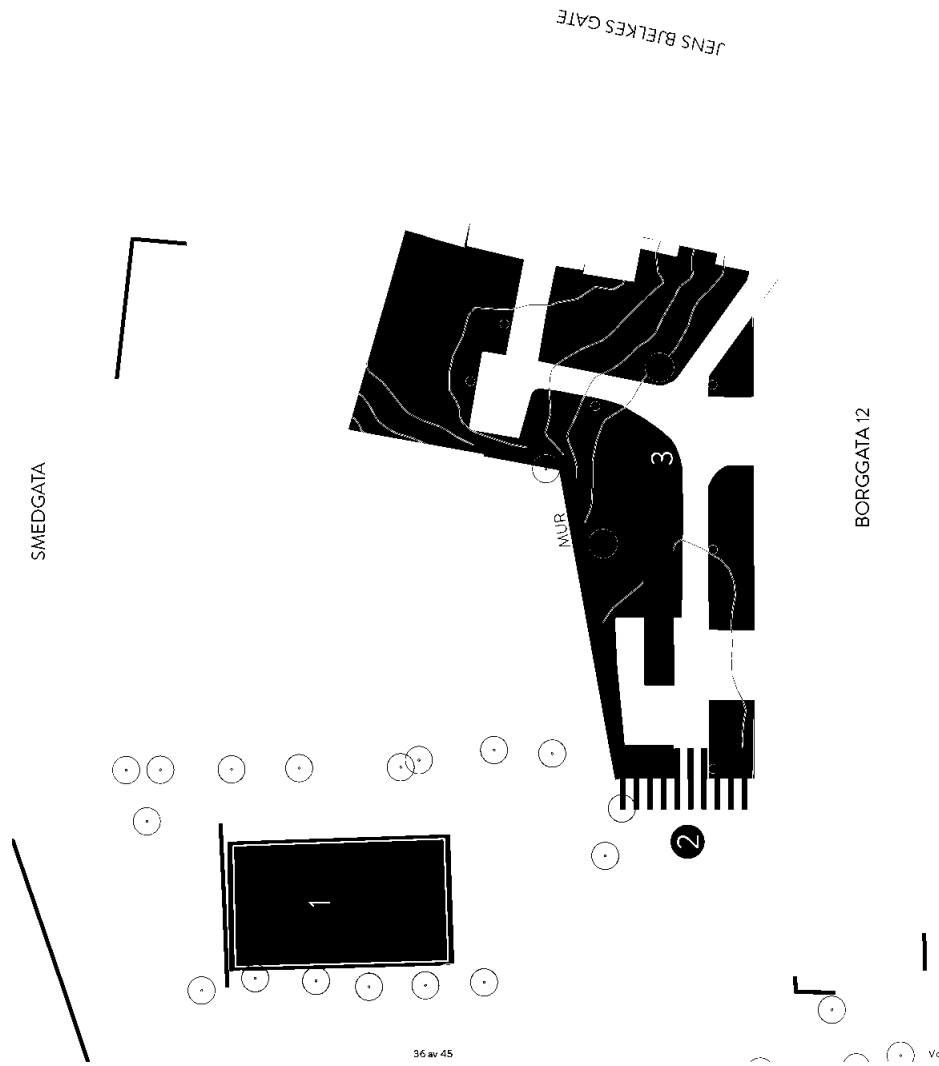
## 3 hovedgrep for å endre bruken

Voolegg 5

- 1 UNGDOMSMAGNET**  
utvikles som en attraktiv, sosial møteplass for unge

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

- 3 GIBAKGÅRDEN ET LØFT**  
- økt bruk blant beboerne  
- identitet og stolthet  
- eierskap og varetakelse



36 av 45

Voolegg 1/WORKSHOP.pdf

## WORKSHOP BORRGATA 12- 3 hovedgrep for endret bruk



1



2



3



Bydel Gamle Oslo





Voolegg 5

**PERGOLA**

Nye bord og benker under pergolien.



Vestre AIR



Vestre VROOM

**SITTEPLASS/PLANTEKASSE/MEKKESTATIV**

Tilføye enten flere sitteplasser, plantekasser eller mekkestasjon til sykkel.



Vestre STRIPES bank



Vestre STRIPES plantekasse



Vestre PARKLETS mekkestasjon

**SOLVEGG**

Utnytte gode søfforhold med solbanker



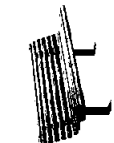
Vestre BLOCK solbank

**BENKER**

To nye benker langs gangvei.



Vestre APRIL bank



Vestre URBAN bank



Vestre BLOCK bank

**PIKNIK/BORD**

To nye piknikbord på grasset.



Vestre BERG



Vestre HVILAN

**STENGE GANGSTI**

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

**BELYSNING**

Bytte ut markerte lysstrøleren vil lette bakgården og gi bedre belysning, som videre er viktig for trygghetsfølelsen.

**BLOMSTERBED**

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

**PUSSING OG MALING AV VEGG**

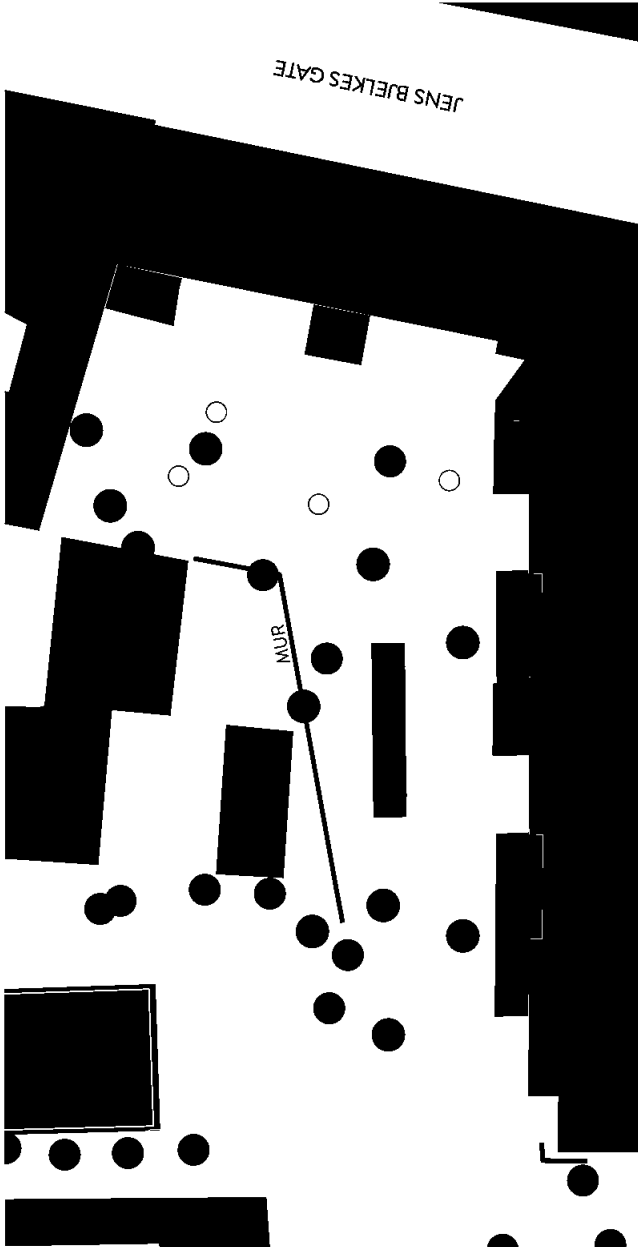
Pussing, sparkling og maling vil forsikjerne bakgården, og i større grad gjøre at bakgården inviterer til bruk.

**MALE OG PUSSE MUR**

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

**SYKKELPARKERING**

Forslag til plassering av sykkelparkering



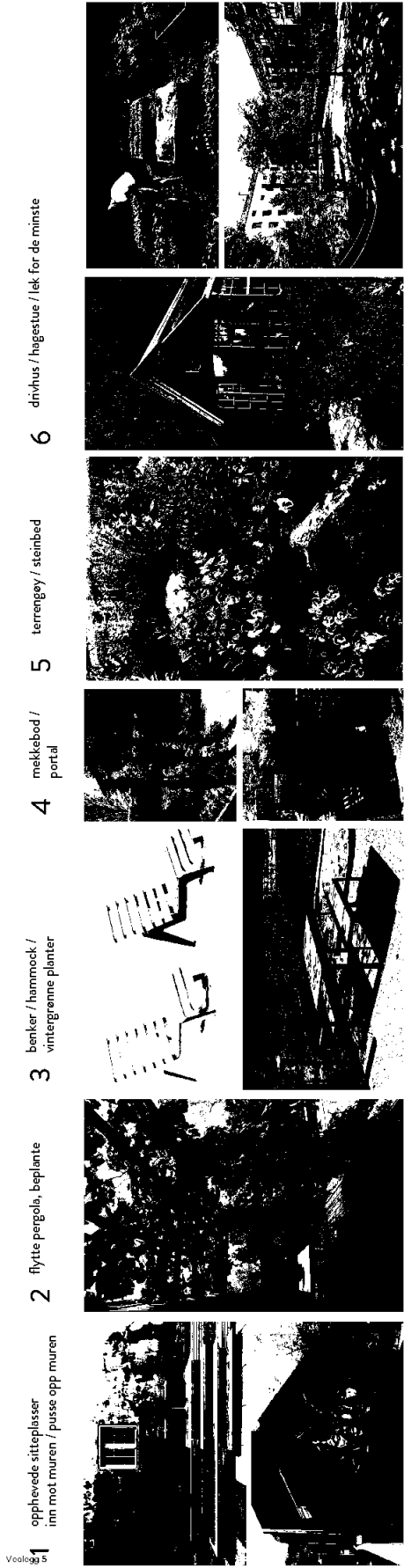
## WORKSHOP BORRGATA 12- EKSISTERENDE INNSPILL

Voolegg 1/WORKSHOP.pdf



Bydel Gamle Oslo





1 opphevede sitteplasser inn mot muren / pusse opp muren

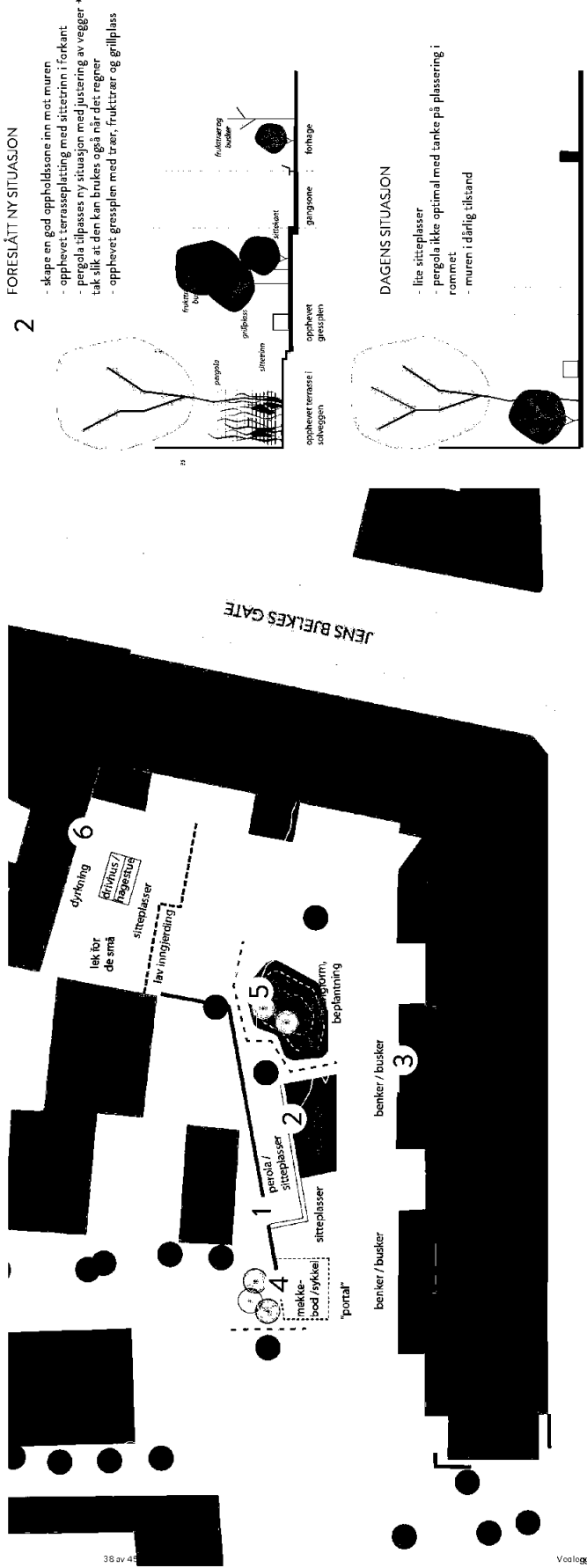
2 flytte pergola, beplante

3 benker / hammock / vintergrønne planter

4 mekkebod / portal

5 terrengøy / steinbed

6 divhus / hagestue / lek for de minste



## 2 FORESLÅTT NY SITUASJON

- skape en god oppholdssone inn mot muren
- opphevet terrasespløtting med sittesinn i forkant
- pergola tilpasses ny situasjon med justering av vegger + tak slik at den kan brukes også når det regner
- opphevet gressplen med trær, frukttrær og grillplass

## DAGENS SITUASJON

- lite sitteplasser
- pergola ikke optimal med tanke på plassering i rommet
- muren i dårlig tilstand

BORGGATA  
 WORKSHOP BORRGATA 12- NYE INNSPILL



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 11.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.05.23

**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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Møteleder</b></p> <p>Ola Hulbak</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gunhild Bjørnsgaard og Veronica Natviker valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets forslag til styrehonorar godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 6 Styret foreslår å øke felleskostnadene.**

Felleskostnadene økes med 5 % fra og med 01.07.2023.

- For  
 Mot

**Sak 7 Rådgivende spørsmål om hvordan styret skal finansiere prosjekter**

Sameiet anbefaler styret å i større grad finansiere større prosjekter gjennom ekstraordinære innbetalinger fremover.

- For  
 Mot

**Sak 8 Garasjesameievedtekter**

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 9 Vinterhage / hagestue**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For vinterhage / hagestue  
 Mot vinterhage / hagestue

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret skal bygge vinterhagen med et budsjett på ca. 1,2 MNOK. Vinterhagen skal realiseres innen sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter (1) innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden og (2) at styret selger fellesrommet med minimum 2 MNOK i fortjeneste (på salget alene og før skatt).
- Styret skal bygge vinterhagen med et budsjett på ca. 1,2 MNOK. Vinterhagen skal realiseres innen sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter (1) innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden og (2) at styret selger fellesrommet med minimum 2 MNOK i fortjeneste (på salget alene og før skatt).

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 10 Beplantning rundt vinterhagen (tiltaket forutsetter vedtak sak 10 nr.1 eller nr. 2)**

Styret skal innhente en planteplan og foreta beplantning rundt vinterhagen med et budsjett på 70 000 NOK.

For

Mot

**Sak 11 Uteplass ved vinterhagen (tiltaket forutsetter vedtak sak 10 nr. 1 eller nr. 2)**

Styret skal lage en uteplass i forlengelse av vinterhagen med et budsjett på ca. 100 000 NOK.

For

Mot

**Sak 12 Gjerde (tiltaket forutsetter vedtak om alternativ 1a)**

Styret skal gjerde inn området rundt lekeplassen og vinterhagen med et budsjett på ca. 30 000 NOK.

For

Mot

**Sak 13 Oppgradering av mur**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For oppgradering av mur

Mot oppgradering av mur

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styret skal oppgradere muren med et budsjett på ca. 100 000 NOK. Dette skal realiseres innen utgangen av sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden.

2 Styret skal oppgradere muren med et budsjett på ca. 100 000 NOK. Dette skal realiseres innen utgangen av sommeren 2024. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 14 Sykkelservice-stasjon for sykler**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For sykkelservice-stasjon for sykler
- Mot sykkelservice-stasjon for sykler

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret monterer en sykkelservice-stasjon i tilknytning til sykkelboden utendørs med et budsjett på ca. 110 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden.
- Styret monterer en sykkelservice-stasjon i tilknytning til sykkelboden utendørs med et budsjett på ca. 110 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden.

**Sak 15 Oase/steinbed**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For oase/steinbed
- Mot oase/steinbed

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret får plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden.
- Styret får plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden.

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 16 Sittegruppe**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For sittegruppe

Mot sittegruppe

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styret får på plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 50 % av kostnaden

Styret får på plass en Oase/Steinbed i tilknytning til Pergolaen med et budsjett på ca. 60 000 NOK. Vedtaket er forutsetter innvilgelse av bomiljøtilskudd som skal dekke ca. 70 % av kostnaden

**Sak 17 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Joakim Damsgaard

Mohammad Bilal Razzaq

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Anne Lise Frøkedal

Fred Carlsen

Marco Matassa

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.