



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 801 144  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8  
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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

### 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, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 109 625	4 918 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 109 625</b>	<b>4 918 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	228 200
Annen driftskostnad		3 195 490	3 565 609
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 457 920</b>	<b>3 793 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 651 705</b>	<b>1 124 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 174	2 567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 174</b>	<b>2 567</b>
Annen finanskostnad		150 145	122 239
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 145</b>	<b>122 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 971</b>	<b>-119 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 515 735	1 004 997
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 374	-31 373
Andre fordringer		278 820	327 521
Sum fordringer		311 194	296 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 416 611	2 414 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 416 611	2 414 017
Sum omløpsmidler		3 727 805	2 710 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 727 806</b>	<b>2 710 167</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>			
Annen egenkapital		309 991	
Udekket tap			1 205 743
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>309 991</b>	<b>-1 205 743</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>309 991</b>	<b>-1 205 743</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		3 274 898	3 585 403
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 274 898</b>	<b>3 585 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 274 898</b>	<b>3 585 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 023	678
Leverandørgjeld		80 265	262 901
Annen kortsiktig gjeld		61 629	66 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>142 917</b>	<b>330 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 417 815</b>	<b>3 915 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 727 806</b>	<b>2 710 167</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473981

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 801 144  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BORGGATEN 4-6-8  
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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

**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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 975 801 144  
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 109 625	4 918 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 109 625</b>	<b>4 918 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	228 200
Annen driftskostnad		3 195 490	3 565 609
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 457 920</b>	<b>3 793 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 651 705</b>	<b>1 124 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 174	2 567
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 174</b>	<b>2 567</b>
Annen finanskostnad		150 145	122 239
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 145</b>	<b>122 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 971</b>	<b>-119 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 515 735	1 004 997
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>



Organisasjonsnr: 975 801 144  
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 374	-31 373
Andre fordringer		278 820	327 521
Sum fordringer		311 194	296 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 416 611	2 414 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 416 611	2 414 017
Sum omløpsmidler		3 727 805	2 710 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 727 806</b>	<b>2 710 167</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>		
Annen egenkapital	309 991	
Udekket tap		1 205 743
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>309 991</b>	<b>-1 205 743</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>309 991</b>	<b>-1 205 743</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 274 898	3 585 403
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 274 898</b>	<b>3 585 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 274 898</b>	<b>3 585 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 023	678
Leverandørgjeld	80 265	262 901
Annen kortsiktig gjeld	61 629	66 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>142 917</b>	<b>330 507</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 417 815</b>	<b>3 915 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 727 806</b>	<b>2 710 167</b>



Organisasjonsnr: 975 801 144  
SAMEIET BORGGATEN 4-6-8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Borggata 4-6-8 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 12. mars 2023

Selskapsnummer: 5296





## Velkommen til årsmøte i Borggata 4-6-8 Sameie

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 8. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5296>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 8. mars kl. 09:00.

Det holdes også et frivillig møte 8. mars kl. 09:00 , Tirsdag 7. mars kl. 18:00 arrangerer vi et TEAMS-møte der formålet er å kunne diskutere innkomne forslag..

### 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. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utskifting av belysning på fellesområder
6. TV og bredbånd
7. Undersøke felles varmtvann eller varme til blokka
8. Nytt call anlegg til blokka
9. Parkeringsplasser
10. Kameraovervåking inne i heis
11. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i Borggata 4-6-8 Sameie



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

## **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**

Kumaran Shanmuganathan, eier seksjon nr. 27

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5296 Årsrapport 2023.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra tidligere år og settes til kr 230.000 ihht. budsjett.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230.000.

Sak 5

## Utskifting av belysning på fellesområder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i perioden 2020-2022 sporadisk byttet ut noe av belysningen på sameiets fellesområder. F.eks er lys i garasjen, sportsboder, sykkelrom og søppelrom byttet til LED. Gjennom 2022 har vi hentet inn tilbud på utskifting av ytterligere belysning som f.eks alle lamper i fellesområder/etasjer og loftet. Vi har ikke konkrete tilbud på belysning på uteområdet og lekeplassen vår, men ser også et behov for modernisering der.

Til informasjon blir de tradisjonelle lysstoffrørene som brukes på loftet ulovlige i 2023 (miljøkrav fra EU om at de ikke blir produsert lenger og skal fases bort. Nye lysstoffrør vil etterhvert som lagrene tømmes ikke lenger bli mulig å få kjøpt). Utskifting av lyskilder og reparasjoner av lamper er i utgangspunktet en oppgave som styret kan iverksette uten vedtak fra årsmøte (ordinær drift og vedlikehold). Grunnet behov for å bruke et større pengebeløp ønsker vi denne gangen å forankre beslutningen på årsmøtet.

På bakgrunn av erfaringen vår siste 2 år, samt foreløpige pristilbud, ber styret om mandat til å bruke inntil 500.000 kroner for modernisering av belysning og overgang til LED på sameiets fellesområder. Evt. økonomisk støtte fra kommune/OBOS vil komme til fratrekk.

### Forslag til vedtak

Bruke inntil 500.000 kroner på modernisering av belysning og overgang til LED på sameiets fellesområder. Prosjektet finansieres ved bruk av oppstarte midler.



Sak 6

## TV og bredbånd

### Forslag fremmet av:

Alexander Amiri fremmet også et tilsvarende forslag som ble sendt i retur da forslaget ikke var gjennomførbart i 2023 og styret allerede hadde utredet mulighetene som presenteres i forslaget

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Idag har sameiet en kollektiv TV-avtale fra Telenor som koster 294 kroner pr. leil./mnd. (totalt 448.160 kr året). Denne kostnaden dekkes gjennom felleskostnadene og er forventet å øke noe i pris i 2023. Denne avtalen med Telenor har en binding frem til 01.02.2024, men den kan reforhandles når som helst med en ny 3 års bindingsperiode dersom sameiet ønsker dette.

### Inkludert i dagens avtale:

- T-We
- T-We boks II med HDD (opptak)
- Pluss+ kanalpakke
- Kollektive rabatter på bredbånd (individuell valg)

### IKKE inkludert i dagens avtale:

- Bredbånd/internett

Telenor har ikke fibernett i bygget vårt. Lynet Internett er en annen leverandør som har fibernett i bygget vårt, men de har ikke leveranse av TV, TV-dekoder og lignende.

Eksempel på internett-priser (som våre beboere må betale) for å sammenligne disse to leverandørene:

Telenor: 300 Mbit/30 Mbit: 589 kr mnd

Lynet: 250 Mbit/300 Mbit: 899 kr mnd

### Hvor høy hastighet trenger vi på internett/bredbånd?

Styret ber hver enkelt beboer om å sette seg inn i hvilken hastighet på internett/bredbånd man egentlig har behov for. Her er en enkel veiledning (<https://www.elkjop.no/magazine/pc/guide-hvor-raskt-internett-trenger-du>):

Den lille familien (inntil 3 personer): 25-50 Mbit

Normalfamilien: 50-80 Mbit

Storforbrukeren: 150-250 Mbit



## VURDERING AV NYTT TILBUD FRA TELENOR

Styret har innhentet et nytt tilbud fra Telenor som vi ønsker årsmøtets vurdering på (FRIHET M). Prisen er 385 kr pr. leil/mnd (totalt 586.740 pr år). Innebærer ingen endring på infrastruktur, kabeltrekking etc).

### Nytt tilbud inkluderer følgende:

- T-We abonnement
- T-We boks II med HDD (opptak)
- Individuell fleksibilitet for hver enkelt beboer hvor mye TV og/eller internett de vil ha. F.eks kan 1 beboer ha fleksibel grunnpakke med TV + 100 Mbit internett (standard pakkeløsning), mens en annen beboer kan velge bort TV og få 300 Mbit internett med muligheter for å kjøpe seg ytterligere opp i hastighet (f.eks 116 krekstra for å få 600 Mbit internett).
- Hver enkelt beboer kan selv endre kanalpakken så ofte de ønsker (flere ganger om dagen og mikse mellom tilgang til f.eks HBO, Viasat, TV2 Play m.fl.)

### Forslag til vedtak 1

Beholde dagens Telenoravtale som utløper 01.02.2024 og ta stilling til ny TV-/internett-leveranse først i 2024.

### Forslag til vedtak 2

Fornye Telenor-avtalen nå i 2023 og inngå FRIHET M som koster 385 kr pr leil/mnd (mot dagens kostnad som er 294 kr)

### Vedlegg

2. Produktark Frihet M (3).pdf
3. Kollektiv - Tilbud - Frihet (2).pdf

Sak 7

## Undersøke felles varmtvann eller varme til blokka

### Forslag fremmet av:

Alexander Amiri

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Idag har hver enhet en varmtvanns tank og elektrisk oppvarming. Det kan være muligheter i vårt nærområde for fjernvarme eller at vi installerer felles varmtvannstank og/eller felles oppvarming. Det kan vise seg at det lønner seg men det må undersøkes



## Forslag til vedtak

Undersøke muligheter for felles oppvarming og felles varmtvann.

Undersøke fjernvarme fra industrier i nærområde.

Sak 8

## Nytt call anlegg til blokka

### Forslag fremmet av:

Alexander Amiri

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bytte ut dagens call anlegg med en digital løsning fra defigo. Flere borrettslag i oslo bruker disse og de er lettvinte å sette opp og krever ikke at man verken fjerner eller erstatter dagens løsning. Hver beboer får en app og kan bruke appen til å svare når de blir ringt. Den har innebygd kamera og mikrofon

<https://www.getdefigo.com/no/product>

### Styrets innstilling

Styret har vurdert bytte av callinganlegg flere ganger tidligere, men forkastet dette grunnet:

1) Dagens callingsanlegg fungerer og virker etter intensjonen. Alle leverandører som har vært på befaring har påpekt at anlegget vårt har OK infrastruktur (kabling) og enkelt lar seg reparere og supplere med nytt utstyr når det er behov for service. Dette er også styrets erfaringer. feil og mangler som avdekkes skyldes at eiere selv har tuklet med anlegget under f.eks oppussing, meget sjelden feil/mangler på sentralanlegget som er styrets/sameiets ansvar.

2) Digitale systemer (som også er vurdert tidligere) innebærer at fysiske svarapparater inne i leiligheten vil bli overflødig (ikke fungerende). Beboere blir da 100% avhengig av en mobil enhet for å åpne døren (telefon/nettbrett). For å ikke være ekskluderende for enkelte beboere og vise hensyn til alle behov og ønsker, vurderte styret den gangen at nytt fysisk svarapparat i alle leiligheter var en nødvendighet.

2) Prusbildet på nytt callinganlegg som tidligere er vurdert har ligget et sted mellom 3-400.000 kroner for alle oppganger/leiligheter (inkl. nye svartelefoner, montering og avgifter). Overgang til kun digitalt system uten fysisk svarapparat vil være noe rimeligere. Styret har ikke ønsket å bruke oppsparte midler på noe som egentlig fungerer, når vi vet at pengene er sårt trengt til andre forefallende oppgaver for drift og vedlikehold av eiendomsmassen.



Styret ser behov for å disponere oppstarte midler annerledes der nytt calling ikke står øverst på ønskelisten. På et senere tidspunkt hvor større vedlikehold på tak og fasader må tas, kan det kanskje være aktuelt å se på calling samtidig.

Dersom årsmøtet vedtar og ønsker å bruke penger på nytt callinganlegg ber vi om at styret ikke tvinges til å bruke Defigo (ref. forslagsstiller), men at styret får mandat til å innhente flere løsninger fra ulike tilbydere og velge den løsningen vi mener er til det beste for sameiet. Styret ber samtidig om forståelse og aksept fra årsmøtet at et slikt prosjekt vil kunne koste sameiet opptil 400.000 kroner.

### **Forslag til vedtak**

Erstatte dagens call anlegg med Defigo digitalt anlegg

Sak 9

## **Parkeringsplasser**

### **Forslag fremmet av:**

Silje Elisabeth Austnes

### **Krav til flertall:**

Tilslutning (100%)

Ønsker st det undersøkes om mulighet for å seksjonere parkeringsplassene i kjeller. Dette vil gi leilighetene som eier parkering og parkeringsplassene en god verdøkning.

### **Styrets innstilling**

Dette er vurdert tidligere og i samarbeid med Oslo Kommune som eier 23 av garasjeplassene (av totalt 64). Det var Oslo Kommune som var initiativtaker til utredningen da de den gangen ønsket å selge seg ut av garasjeanlegget under forutsetning av garasjeplassene ble omgjort til et tinglyst objekt.

Løsningen som ble skissert av kommunens advokater var omseksjonering av hele sameiet der garasjeanlegget ble omgjort til seksjon nr. 128 (vi har 127 boligseksjoner), og videre at hver enkelt garasjeplass deretter ble 1/64-del av seksjon nr. 128. En slik løsning ville videre trigge et behov for å etablere et eget garasjelag/sameie nettopp fordi det kun er en del utvalgte beboere + eksterne eiere av garasjeplasser. Et eget garasjesameie som rådet over seksjon nr. 128 ville utløse et krav om å ha et eget styre med adskilt økonomi, regnskapsførsel og årsrapportering. Re-seksjonering av hele sameiet innebærer også noen engangskostnader (gebyr) til kommunen. Hvem som skulle ta denne kostnaden var også et spørsmål som dukket opp (sameiet i fellesskap eller de få beboere som faktisk disponerer garasjeplass?). En re-seksjonering av sameiet ville også kreve enstemmig flertall (100%) på sameiets årsmøte.



Argumentet til forslagsstiller om at reseksjonering gir en verdiøkning for de som idag har bruksretts på garasjeplass er en påstand som styret og Oslo Kommune ikke la vekt på den gangen. Dette kjenner ikke styret til om er reelt.

Oslo Kommune valgte den gangen å trekke seg fra tanken om å re-seksjonere sameiet/garasjeanlegget. Idag er garasjeanlegget fortsatt å anse som en del av fellesarealet til Sameiet Borggata 4-6-8 der hver enkelt garasjeplass betaler en fast månedssum til sameiet for dekning av driftskostnader som f.eks strøm, renhold, kameraovervåking og garasjeport. "Eiere" av garasjeplass eier idag en eksklusiv bruksrett til en angitt garasjeplass som ikke lar seg tinglyse. Denne "bruksretten" kan omsettes fritt til markedspris internt i sameiet (ikke til personer utenfor sameiet), ref. vedtektene §4.

Styret er verken for eller imot forslagsstiller, men ønsker med dette å tilføre historikk og kunnskap om tidligere lignende prosesser. Dersom positivt vedtak vil det innebære at bl.a kostnadene for reseksjonering må plasseres.

#### **Forslag til vedtak**

Seksjonere parkeringsplasser i kjeller.

Sak 10

### **Kameraovervåking inne i heis**

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

Alminnelig (50%)

Styret erfarer over tid at det gjøres hærverk, tagging og urinering/avføring inne i heis. For å montere kamera inne i heis trenger vi lovlig beslutning fra generalforsamling om utvidelse av kameradekning.

Styret har ikke fått innhentet løsningsforslag og pristilbud på kamera inne i heis, men vil be om mandat til å implementere kamera innenfor en kostnadsramme på 100.000 kroner (+/- 20%)

#### **Forslag til vedtak**

Planlegge og implementere kameraovervåking i 3 heiser innenfor en kostnadsramme på 100.000 kroner (+/- 20%)



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Amiri

Jeg vil nominere Alexander Amiri (Meg selv) for å ordne opp i dører, lys og TV/bredbånd og se på avtalene vi har per i dag og se om vi kan forbedre de, samtidig se på tallene for borrettslaget.

Jeg jobber som data scientist (analytiker) og evner til å jobbe med både tall og data og kan bidra med å skape et oversiktsbilde over borrettslaget. Jeg har en tidligere bakgrunn fra elektronikk og data som kan bringe kompetanse verdi inn til styret for å ta riktig avgjørelser på dagens løsninger av dører og lys.

Jeg har stå-på vilje, mot og evne til å gjøre gode avgjørelser.

- Knut Kaasa

Knut Kaasa stiller til gjenvalg som styremedlem. Knut har bodd i sameiet siden det var nytt (1991) og er i dag vaktmester. Han har hatt styreverv i sameiet i over 10 år og kjenner godt til eiendommen og beboere.

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Amiri

Jeg vil nominere Alexander Amiri (Meg selv) for å ordne opp i dører, lys og TV/bredbånd og se på avtalene vi har per i dag og se om vi kan forbedre de, samtidig se på tallene for borrettslaget.

Jeg jobber som data scientist (analytiker) og evner til å jobbe med både tall og data og kan bidra med å skape et oversiktsbilde over borrettslaget. Jeg har en tidligere bakgrunn fra elektronikk og data som kan bringe kompetanse verdi inn til styret for å ta riktig avgjørelser på dagens løsninger av dører og lys.

Jeg har stå-på vilje, mot og evne til å gjøre gode avgjørelser.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mads Skotheimsvik	Grefsenkollveien 14 C
Styremedlem	Knut Erik Kaasa	Borggata 6
Styremedlem	Mathushan Mayilvaganam	Borggata 4
Varamedlem	Michael H Bergem Steckmest	Borggata 8

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i 1. etasje som benyttes til styremøter og administrative oppgaver for vaktmester. Se sameiets VIBBO-sider på [www.vibbo.no/borggata-4-6-8](http://www.vibbo.no/borggata-4-6-8) for ytterligere informasjon.

### Generelle opplysninger om Borggata 4-6-8 Sameie

Sameiet består av 127 seksjoner.

Borggata 4-6-8 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801144, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 6

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

Borggata 4-6-8 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

#### Aktivitet

Styret har avvirket 8 stk. formelle styremøter i tillegg til mye daglig og oppdykkende saksarbeid. Spesielt i prosjektet med utskiftingen av EL-tavlene hadde styret døgkontinuerlige vurderinger og beslutningsmøter, og en langdryg avslutning og konfliktfylt overlevering som vedvarte gjennom hele 2022 og inn i 2023. Styrets medlemmer er ellers i daglig dialog på telefon / epost og det har også i 2022 vært behov for befaringer og leverandøroppfølging med blant annet håndverkere, elektrikere, kommune og naboer ifm. pågående saker.



## Informasjonsflyt

Informasjon har i 2022 i all hovedsak blitt gitt ut på [www.vibbo.no/borggata-4-6-8](http://www.vibbo.no/borggata-4-6-8) og noe begrenset ved oppslag i oppgangene. All praktisk og nødvendig informasjon sett fra en beboer sitt ståsted skal finnes på VIBBO. Styret vil henstille alle beboere og eiere om å søke etter informasjon på VIBBO. [www.borggata.com](http://www.borggata.com) er avsluttet.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere om å registrere seg på VIBBO og legge inn kontaktinfo på seg selv og evt. leietakere. På den måten vil dere også kunne få automatisk varsel når styret gir ut nyheter og informasjon. Styret er meget tilfreds med VIBBO og har fått mange positive tilbakemeldinger fra både seksjonseier/beboere og leietakere.

## Økonomi

Styret økte felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2022. Bakgrunnen for dette er generell prisstigning på varer og tjenester vi kjøper inn og at vi i tiden fremover ser behov for å imøtekomme større vedlikeholdsoppgaver. Fra 01.01.2023 viste vi moderasjon for å ta hensyn til at mange kanskje opplevde trangere hverdagsøkonomi (høye energipriser, matpriser og renter), og justerte felleskostnadene med kun 2,5 %.

Også tidligere årsberetninger har synliggjort økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer, noe vedlikeholdsplanen også støtter oppunder. Å øke oppsparte midler og felleskostnadene i årene som kommer vil være fornuftig for økonomien til Sameiet Borggata 4-6-8. Årlige økninger mellom 5-10% må forventes.

## Vedlikehold og fremdriftsplan

Det store løftet i 2022 var ferdigstilling av nytt EL-anlegget i hele bygget. Hovedstrømtavlen og alle 3 undersentraler ble skiftet ut til mer fremtidsrettet teknologi og brannsikre elementskap. Underveis i dette prosjektet ble det også besluttet å skifte ut all belysning i garasjeanlegget som nå består av LED. Etter søknad fikk vi økonomisk støtte fra Oslo Kommune som ble utbetalt i 2022. Det er verdt å nevne at prosjektet fikk en meget vanskelig avslutning. OneCo ferdigstilte ikke prosjektet som avtalt og det oppstod en konflikt knyttet til avtalt leveranse og betaling av slutfaktura som styret holdt tilbake som vår garanti. En vesentlig mangel var blant manglende montering av nye strømmålere, som også har ført til at sameiet ikke har blitt fakturert for faktisk strømforbruk gjennom hele året 2022. Først i februar/mars 2023 er det forventet at OneCo ferdigstiller prosjektet. Styret har satt av penger for å dekke en forventet faktura på kalkulert strømforbruk gjennom 2022.

Andre småreparasjoner og daglig vedlikehold er noe som påregnes og gjennomføres løpende. Det er uforklarlig vanninntregning, hærverk, tagging, ødelagte dørpumper, utskifting av utvalgte lyskilder/armaturer, knust glassrute og lignende.

Styret har kommunisert i mange år at sameiet vil stå overfor større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. Det mest nærliggende i 2023 er utskifting av lyskilder (overgang til LED) og fremmer dette som eget forslag til avstemning på generalforsamling. Videre vil vi i 2023 oppgradere PC på styrerommet og ny software til kamerasystemet vårt.

For 2024/25 må det kommuniseres et fremtidig behov der hovedsakelig tak og fasader må vurderes nærmere i et forprosjekt.



## ENØK-tiltak

Generalforsamlingen 2021 påla styret å utrede mulighetene for ENØK-tiltak i sameiet. Dette har vi jobbet aktivt med gjennom året 2022. Følgende oppsummering:

- Tilbud på nye LED-lamper inne i fellesområder + loft er innhentet. Inkludert sensorstyring på lamper i garasje. Inkludert oppgradering av lys utendørs har styret fremmet egen sak på generalforsamlingen om investering i nye lyskilder på fellesareal.
- Solceller på taket er frarådet da vi har et relativt lavt strømforbruk (ingen felles varmtvann / oppvarming / ventilasjon). Investeringen vil aldri bli lønnsomt.

## Brannvern

Alle våre systemer og anlegg for brannsikring blir sertifisert hvert år av ekstern leverandør. I 2018 monterte vi brannmannspaneler i hver oppgang, samt utarbeidet visuelle rømningsplaner som ble gjort tilgjengelig ved hver oppgang og i garasjen. 2019 har vært gjenstand for løpende vedlikehold og noen flere utrykninger etter hærverk og tyveri av brannmeldere enn andre år. 2020 og 2021 har vært ordinære driftsår med tanke på brannvern. I forbindelse med utskifting av EL-tavlene er det noen utvalgte brannrør som ikke lenger holder på magnetkontakten. Dette ble utbedret våren 2022, sammen med flere andre feil og mangler som dukket opp gjennom året.

## Byggeprosjekt Smedgata og nabomiljø

Styret har vært aktiv sammen med våre naboer for å kunne påvirke at det prosjekterte nybygget i Smedgata skal bli så godt som mulig for våre beboere. Det har vært helt stille fra prosjektet gjennom året 2022. Styret er ikke kjent med status og videre fremdrift.

Ellers har vi hatt flere felles befaringer med ulike etater fra kommunen for å se på forskjønnelse av nærmiljøet vårt og gjøre det til et tryggere uterom for store og små. Vi er med i det offisielle Nabolagsparlamentet der alle våre naboer, bydel Gamle Oslo og egne representanter fra Byutviklingsteamet (kommunen) og politiet møtes ca. hver 6-8 uke.

Av raske og kortsiktige resultater kan det nevnes at vi har fått etablert mer gate- og parkbelysning, flere parkbenker og søppelbøtter, utendørs treningsapparat, fjernet tagging, økt hyppighet for søppelplukking og oppsyn. Arbeidet vil fortsette gjennom 2023.

## Rydding av balkonger

Styret jobbet aktivt hele våren og sommeren for å etterleve bestemmelsene i husordensreglene der det kreves at balkonger skal ryddes innen 1. mai.

Dette er et evigvarende prosjekt som vi vil komme til å følge opp hvert år. De fleste viste forståelse når de fikk henvendelse fra styret, mens enkelte krevde mer tid og involvering fra styret før endringer ble synlig. Balkonger skal ikke være en bod/lagerplass for det du ikke lenger har bruk for.

I 2022 ble det gjennomført fasadevask med høytrykk som gjorde rydding av balkonger enklere for styret. Vi var veldig fornøyd med resultatet og håper også at andre ser verdien av å ha et ryddig og fint rundt oss.



## Avtaler

Styret har inngått avtale med ny leverandør på dør- og vinduer som beboere kan benytte seg av når de selv velger å bytte ut på sine respektive seksjoner. 2 leiligheter har allerede benyttet seg av muligheten med godt resultat.

Informasjon om leverandøren og bilder fra utførte prosjekter finnes på VIBBO.

## Loftsboder

Vi benytter anledningen til å be alle sammen om å bruke loftsbodene til oppbevaring av gjenstander som du ikke trenger til daglig bruk. Ikke bruk balkongen!

Bodarealet har en ryddig oversikt over hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon. Det er seksjonseier sitt ansvar å ha lås på sin boddør.

Loftet er kameraovervåket og tilgang til loftet reguleres med den enkeltes dørbrikke.

## Leieavtaler

Telenor har 6 antenner som de leier plass til på taket (avtalen ble forlenget med 10 nye år i 2021).

TeliaSonera 8 antenner som de leier plass til på taket. I 2020 har de gjennomført en oppgradering av sitt anlegg og utvidet med 2 nye antenner. I den anledning forhandlet vi frem en liten økning i det årlige honoraret.

Totale inntekter for sameiet er med dette ca. 95.000 kr. pr. år. Inntektene kommer godt med til drift av sameiet.

## Søppel og avfall

Styret må regelmessig besørge bortkjøring av gjenstander, møbler, hvitevarer med mere fra søppelrommet. I tillegg er det bestilt 9 søppelcontainere i 2021. Vi erfarer at gjenstander settes på andre steder enn søppelrommet nå som styret i noen år har benyttet muligheten for å gi gebyr ved overtredelser. Dette gjør jobben vår vanskeligere og skaper naturlig nok mye merarbeid for styret.

Vi jobber aktivt for å beholde et godt bomiljø og trivsel. Ber alle beboere om å vise hensyn til sine omgivelser og ta vare på både bygningsmasser og miljø.

## Skadeverk

Styret har dessverre måtte bruke noe tid på å rydde opp etter tilsiktede skadeverk på f.eks dørmiljø og knust glassrute.

Dette har vært både frustrerende og tidkrevende og ikke minst gitt oss uforutsette utgifter. Enkelte av sakene har vi klart å oppklare ved bruk av logg fra adgangskontrollsystemet og bilder fra kameraovervåking og de tilfellene har vi klart å inndrive erstatning for. Andre tilfeller har blitt dekket og reparert av styret.

## Heiser

Styret opplever generelt god drift på heisene i det daglige, men ser samtidig tendenser til økte utgifter og flere tilfeller av driftsstans mellom servicebesøkene som gir oss store ekstrakostnader. Heiskonsulenten AS støtter styret i faglig oppfølging av Thyssen Elevator og deres forpliktelser.



Styret har erfart noe hærverk og forsøpling som burde være unngått. Vi vurderer løpende om det skal installeres kameraovervåking i heisene.

### **Garasjer**

Sameiet har 8 garasjeplasser (av totalt 64). Utleie av plassene gir oss noen ekstra inntekter (kr. 1.200 pr mnd pr plass). Ved utgangen av 2022 var det 3 ledige plasser.

### **Skadedyr**

Styret jobbet aktivt for å forebygge og sanere alt av skadedyr så raskt vi blir gjort kjent med tilfellene. Vi er derimot helt avhengig av å bli informert fra beboerne. Styret betaler for behandlingen for de som varsler. Finner styret ut at du har skadedyr uten å ha meldt ifra om dette, vil styret besørge for sanering på seksjonseier sin kostnad. Ved sanering av veggdyr må seksjonseier selv dekke kostnader for bortkjøring/transport av eiendeler (dekkes ikke av styret/forsikring).

Gjennom 2022 har styret behandlet 2 henvendelser knyttet til skadedyr. Begge tilfellene viste seg å ikke være skadedyr med behov for ekstern kjemikaliebehandling.

### **Klager**

Styret har behandlet totalt 11 ulike naboklager i 2022. Klagene retter seg på alt fra støy fra fest og oppussing til uryddige balkonger og forsøpling på fellesareal. Vi merker en økning i antall henvendelser til styret etter at VIBBO ble tatt i bruk. Dette skyldes nok at det nå oppleves som mye enklere å ha løpende dialog/chat med styret. Vi ønsker at alle sammen søker etter praktisk informasjon på VIBBO før styret kontaktes. Gi oss gjerne tips om det er informasjon som mangler på VIBBO.

### **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.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader.

### **Resultat**

Årets resultat, kr 1 515 735,-, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 584 889.



## 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 beregnet kr 1 100 000 til normal drift og generelt vedlikehold.

### 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 vi 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 Borggata 4-6-8 Sameie.

### Lån

Borggata 4-6-8 Sameie har lån i OBOS-banken. 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 2,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Borggaten 4-6-8

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Borggaten 4-6-8.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3Z55G-SUA0X-GU1U4-DG5I5-DG14A-GXH4Z



**SAMEIET BORGGATEN 4-6-8**  
**ORG.NR. 975 801 144, KUNDENR. 5296**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 841 121	4 794 996	4 885 000	4 972 060
Andre inntekter	3	268 504	123 482	100 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 109 625</b>	<b>4 918 478</b>	<b>4 985 000</b>	<b>5 102 060</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 430	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-230 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 471	-15 606	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-231 313	-224 793	-232 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-1 370	-1 655	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-619 244	-1 009 155	-1 010 000	-1 100 000
Forsikringer		-186 156	-173 276	-192 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-1 122 479	-1 083 626	-1 107 000	-1 282 000
Energi/fyring	10	-1 406	-124 099	-120 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-436 733	-408 789	-446 000	-463 000
Andre driftskostnader	11	-581 319	-524 609	-566 000	-592 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 457 920</b>	<b>-3 793 809</b>	<b>-3 920 000</b>	<b>-4 291 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 651 705</b>	<b>1 124 669</b>	<b>1 065 000</b>	<b>811 060</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 174	2 567	0	0
Finanskostnader	13	-150 145	-122 239	-111 000	-171 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-135 971</b>	<b>-119 672</b>	<b>-111 000</b>	<b>-171 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 515 735</b>	<b>1 004 997</b>	<b>954 000</b>	<b>640 060</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		309 991	0		
Reduksjon udekket tap		1 205 744	1 004 997		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	66 998
Kundefordringer		32 374	-31 373
Forskuddsbetalte kostnader		278 820	260 523
Driftskonto OBOS-banken		1 391 942	1 999 063
Sparekonto OBOS-banken		2 024 670	414 955
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 727 806</b>	<b>2 710 166</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 727 807</b>	<b>2 710 167</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		0	-1 205 743
Opptjent egenkapital		309 991	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>309 991</b>	<b>-1 205 743</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 274 898	3 585 403
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 274 898</b>	<b>3 585 403</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 384	66 998
Leverandørgjeld		80 266	262 901
Påløpte renter		1 023	678
Annen kortsiktig gjeld	16	245	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>142 918</b>	<b>330 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 727 807</b>	<b>2 710 167</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2023

Styret i Sameiet Borggaten 4-6-8

Mads Skotheimsvik /s/

Styreleder

**NOTE: 1**

Knut Erik Kaasa /s/

Styremedlem

M. Mayilvaganam /s/

Styremedlem



## 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.

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom	4 185 204
Felleskostnader, kabel-TV	446 234
Felleskostnader, garasje	211 200
Felleskostnader, leie	1 250
Felleskostnader, kreditnota/tilbakebetalt	-2 767
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 841 121</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Telia	53 716
Oslo kommune	132 000
Nøkler	5 900
Skilt	2 000
Telenor	50 253
Utleie	24 635
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>268 504</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-32 430
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 430</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 471.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 370
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 370</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-47 387
Drift/vedlikehold elektro	-29 730
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-582
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 692
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 417
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-386 436
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-619 244</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-544 736
Renovasjonsavgift	-577 743
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 122 479</b>

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

Elektrisk energi	-1 406
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 406</b>

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

Container	-50 687
Annen leiekostnad	-9 984
Lyspærer og sikringer	-2 786
Vaktmestertjenester	-225 000
Renhold ved firmaer	-265 795
Snørydding	-12 433
Tjenester OBOS	-1 620
Kontor- og datarekvisita	-2 083
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 300
Andre kontorkostnader	-108
Telefon u/mva	-1 348
Porto	-660
Vedlikehold biler/maskiner	-3 125
Bankgebyr	-4 390
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-581 319</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 715
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 421
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 174</b>

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

Pantegjeldsrenter	-150 145
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-150 145</b>

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

Videokameraer		
Tilgang 2014	194 998	
Avskrevet tidligere	-194 997	
Avskrevet i år	0	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>



14

Borggata 4-6-8 Sameie

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2012 -7 000 000

Nedbetalt tidligere 3 414 597

Nedbetalt i år 310 505

-3 274 898

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-3 274 898**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - fakturagebyr -245

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -245**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7728014. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nye LED-lys	I garasje, sykkel og barnevognrom
2021/22	EL-forsyning til bygget	Ny hoved EL-tavle + 3 undersentraler
2021	Ladestasjoner EL-bil	Etablert infrastruktur og ladeløsning 64 plasser i garasjeanlegget
2019/20	Div. elektro, lyskilder og dørmiljø	Skiftet ut.
2019/20	Inngangsparti	Oppgradering
2018	Brannvarsling	Nymontering brannmannspaneler
2017/18	Diverse	Lysutskifting, utebelysning, utvalgte dørmiljø, rep. tak div.
2017	Brannvarsling	Nytt nødlysanlegg.
2017	Søppelrom og treningsrom	Oppgradert
2016	Kameraovervåking	
2015	Nøkkelfritt dørmiljø	Nøkkelbrikker installert på alle fellesareal
2012 - 2013	Skiftet ut 3 stk. heiser	
2012 - 2014	Oppganger/uteareal og ventilasjonsanlegg	Oppussing oppganger og nye postkasser. Oppgradering uteareal og ventilasjonsanlegg / rens.
2009 - 2010	Maling av vinduer og fasade	Maling vinduer og fasade
2008 - 2008	Brannvarsling	Nytt brannvarslingsanlegg er installert.
2007 - 2007	Jordfeilbrytere	2 jordfeilbrytere til hver leilighet.
2006 - 2006	Inngangsdører	Inngangsdører er skiftet.





# Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha.

Uten TV	T-We Basis	Valgfritt innhold	20 Mbps	100 Mbps	200 Mbps	350 Mbps	600 Mbps	1000 Mbps
0 poeng Vedlegg Z	100 poeng	120 poeng	0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng Produkt	440 poeng Frihet M (S), på f

## Alltid med Telenor:

### Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

### Nettvern

Et filter som ligger i Telenor-nettet, og stopper deg hvis du er i ferd med å gå inn på utrygge sider – slik at du surfer enda tryggere.

### Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

### TV- og strømme-tjenesten T-We

Telenor T-We samler TV- og strømme-tjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

### Familiebonus

Samle TV, bredbånd og mobil hos Telenor og få Familiebonus – ekstra mobildata hver måned, helt uten ekstra kostnad. Alt på ett sted lønner seg.



## Telenor T-We

Vi har forhåndsvalgt T-We Basis (100 poeng) og et startoppsett med de mest populære kanalene (inntil 120 poeng). Disse er markert i blått. Valgfritt innhold kan endres så ofte du vil. Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

### T-We Basis

Basispakke med de mest populære kanalene. Inkluderer også ukesakriv på kanalene og programarkivet til TVNorge.

**NRK 1 NRK 2 NRK 3 NRK 4**

**2 Direkte 2 Zebra 2 Nyheter**



Vedlegg 2

100 poeng

### Valgfritt innhold

Strømmetjenester



20 poeng



60 poeng



70 poeng



50 poeng



35 poeng



10 poeng



Kommer som tillegg

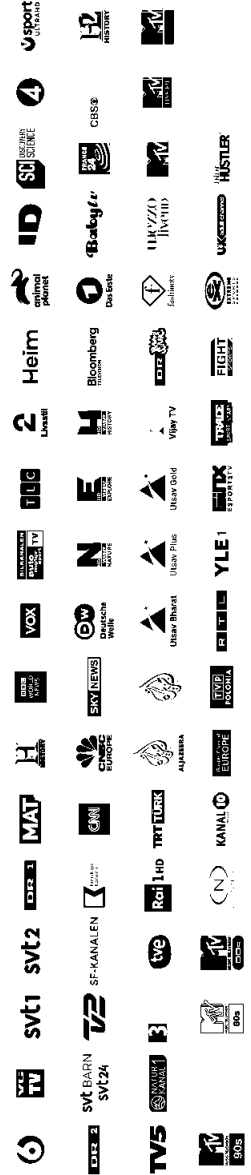


Kanalpakker og strømmeinnhold  
Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker

30 poeng	15 poeng	12 poeng	6 poeng	6 poeng	4 poeng	4 poeng	2 poeng

### Valgfrie kanaler

1-3 poeng per kanal





# Tilbud på Frihet M

til Sameiet Borggaten 4-6-8





Borggata 8  
v/ Mads Skotheimsvik

Fornebu, 07.02.2023

## Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

## Tilbud på fellesavtalen Frihet M

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg.

## Totalpris per boenhet: 385 kr/mnd

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen:

Produkt	Pris	Antall	Sum
Frihet M	385,00 kr per mnd	127	48 895,00 kr
WiFi Ruter	0,00 kr per mnd	127	0,00 kr

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 36 måneders avtaletid for 127 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 08.03.2023.

## Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen  
Telenor Norge AS

Gro Spjelkavik  
Key Account Manager



## 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 8.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 12.03.23

**Selskapsnummer:** 5296 **Selskapsnavn:** Borggata 4-6-8 Sameie

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 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kumaran Shanmuganathan, eier seksjon nr. 27</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></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><b>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 230.000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Utsifting av belysning på fellesområder</b></p> <p>Bruke inntil 500.000 kroner på modernisering av belysning og overgang til LED på sameiets fellesområder. Prosjektet finansieres ved bruk av oppstarte midler.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 6 TV og bredbånd**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Beholde dagens Telenoravtale som utløper 01.02.2024 og ta stilling til ny TV-/internett-leveranse først i 2024.
- Fornye Telenor-avtalen nå i 2023 og inngå FRIHET M som koster 385 kr pr leil/mnd (mot dagens kostnad som er 294 kr)

**Sak 7 Undersøke felles varmtvann eller varme til blokka**

Undersøke muligheter for felles oppvarming og felles varmtvann.  
Undersøke fjernvarme fra industrier i nærområde.

- For
- Mot

**Sak 8 Nytt call anlegg til blokka**

Erstatte dagens call anlegg med Defigo digitalt anlegg

- For
- Mot

**Sak 9 Parkeringsplasser**

Seksjonere parkeringsplasser i kjeller.

- For
- Mot

**Sak 10 Kameraovervåking inne i heis**

Planlegge og implementere kameraovervåking i 3 heiser innenfor en kostnadsramme på 100.000 kroner (+/- 20%)

- For
- Mot

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



**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Alexander Amiri

Knut Kaasa

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Alexander Amiri

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.