

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Mandag 09.05.2022 - kl. 18:00

Sted: auditoriumet på Byåsen Vgs

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2021

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2021

Årsberetning 2021

Vi har i 2021/2022 etablert 91 nye el-parkeringsplasser med abonementsløsning, uten tilknytningskostnader og flere vil suksessivt tilkomme når borettslaget har midler til dette. Dette gir oss en total på 131 parkeringsplasser med el-lademulighet.

Borettslaget har skrevet kontrakt med Kompan Norge AS som lekeplass-leverandør. Riving av de gamle lekeplassene starter opp så fort vær og føre tillater. Nye lekeplasser med nytt bunndekke og nye, flotte lekeapparater til våre barn og ungdommer, moteres fortløpende og ferdigstilles sommeren 2022.

Digital nøkkel fra Unlock /Tobbnøkkelen er etablert. Denne tillater av vi bruker app på mobil til bruk som nøkkel. Via denne appen kan vi også dele nøkler slik at gjester o.l kan låse opp selv.

Hva pågår.

Det innhentes anbud på rørfornyng i to stk prøveblokker, dette i samarbeid med TOBB. Målet er igangsettelse høst 2022. Med dette håper vi å avdekke bebyggelsens egentlige behov i rørfornyng, resterende blokker vil utbedres på bakgrunn av erfaringene gjort i disse blokkene.

Styret jobber videre med utvidelse av tomt ved Alette Beyers vei, forløpig er det kun en entreprenør som har meldt sin interesse. E&Y bistår borettslaget juridisk.

Vi jobber med etablering av parselhage på borettslagets areal, til bruk og glede for borettslagets beboere/andelshavere. Her vil det bli mulighet til å leie hageparsell til egen dyrking etter foretakets reglement og retningslinjer. Dette blir et juridisk uavhengig foretak som ikke vil påbeløpe kostnader for andelseiere i borettslaget. Parsellhagen skal driftes med støttemidler, leieinntekter og dugnadsarbeid.

Det har gjennom hele styreperioden blitt gjennomført styremøter, kontordager og generalforsamlinger, alt i henhold til en hver tids gjeldende smitteverns-regler.

Avfallscontainer har vært tilgjengelig hver første torsdag i mnd under hele perioden.

I løpet av styreåret har vi igangsatt sosiale kvelder i Grendahuset for beboere i borettslaget. Her varieres det mellom håndarbeid, matlaging, spillkvelder osv.. Et supert tiltak som de oppmøtte har satt veldig stor pris på.

Hva er under utredning.

Rehabilitering av tak og fasader. Her har boligmassen vår stort behov da regelmessig vedlikehold ikke har blitt gjennomført etter dagens standarder. Styret jobber hardt med kartlegging og mulige løsninger økonomisk. Selsbakkhøgda Borettslag har store utfordringer med finansiering av nødvendig vedlikehold, da det gjennom mange år ikke har vært satt av nødvendige midler til dette.

Mvh.

Styret

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2021-2022

Kr 540 900,-

5. Saker fra styret/andelseierne

5.1 Erstatning for garasjer

Det bes om at BL jobber med erstatning for garasjer vedrørende bygging i Alette Beyers veg.

Forslag til vedtak: Borettslaget er ikke forpliktet til å erstatte garasje plasser ved evt riving av garasjer på tomte i Alette beyers veg.

Jmf advokat Per Refseth, TOBB.

Vi vil imidlertid jobbe for å erstatte parkeringsmuligheter andre steder.

5.2 Låsbar Sykkeloppbevaring

I mange år har sykkeltyveri vært et gjentakende problem her i BL.

I forbindelse med pågående oppgraderinger i hele BL ønsker vi at det nå ses på muligheter for innlåsing av sykler og lignende i låsbare boder utendørs. Det vil alltid være et innslag av mulighet for tyveri, men det trenger ikke være den store kostnaden for Borettslaget.

Tidligere var det noen skur til blant annet å oppbevare sykler. Det er også et reelt problem at de som eier Mopeder eller Motorsykler ikke har noen

mulighet til å oppbevare disse på forsvarlig vis i Borettslaget. Man blir altså tvunget til å leie seg en garasje. Vi har jo mangel på garasjeplasser her allerede, så denne løsningen bes vurdert.

Det er mange som ikke er i stand til å bære sykler opp og ned av trapper fra kjeller. Spesifikt nå som Elsykler har gjort sitt inntog, så er det ikke trygt å oppbevare Elsykler i kjeller. Brennverdien på slike Elsykkelbatterier er godt kjent fra flere branner rundt omkring. Og slik bør ikke Elsykler oppbevares i kjellere her i BL i det hele tatt.

Undertegnede ber styret gå i dialog med en leverandør av Sykkelboder som også kan huse mopeder og motorsykler som gir oss beboere en større trygghet for å kunne oppbevare slike kjøretøy på en trygg og sikker måte. Og som ikke skaper brannfarlig oppbevaring.

Med hilsen
Heidi Falk Hjortdahl

Styrets innstilling: Styret har søkt om midler.

Hvis dette er av interesse så fortsetter styret å utrede dette.

5.3 Avsetning til Rehabilitering

Vi har tidligere foreslått å opprette et rehabiliteringsfond i Selsbakkhøgda Borettslag. Normalt bør man sette av ca 4 prosent av boligmassens totale verdi. Det er ikke avsatt større prosentandeler til rehabilitering over tid her i BL

I og med at her er store økonomiske utfordringer fremover foreslår vi at Generalforsamlingen ser på vårt forslag.

Det går i korthet ut på å øke husleien flatt med 500 kroner per leilighet per måned til et Rehabiliteringsfond. Dette bør innrettes slik at hver enkelt boenhet får goder av dette i andre enden. I praksis betyr dette egentlig å betale for den rehabilitering som uansett må gjøres.

Dette vil frem til 2028 utgjøre rett i underkant av 20.millioner.
For hvert kalenderår vil det bli ca. 3,7 millioner.

Det vil jo alltid lønne seg uavhengig av hvor lenge man eventuelt kan tenke seg å bo her.

Pluss at dette beløpet øremerkes slik at det direkte går til fradrag for fellesgjeld. Et så stort borettslag bør til enhver tid holde seg med øremerket midler. Slik jeg har sett de siste årenes årsregnskap med videre er det så langt ikke opprettet slikt fond.

Det kan jo være interessant i forhold til at de fleste her er interessert i å tåle en husleie økning som ikke akkurat blir mindre om man ikke starter allerede nå.

Med hilsen
Per Magnus Heggund
Heidi Falk Hjortdahl

Styrets innstilling: Styrets innstilling: vi øker husleien med 5% pr. år, det blir ikke riktig i i henhold til fordelingsbrøk og pålegge andelseier 500 kr. flatt.

5.4 Ny ordensregel om røyking på veranda

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at folk bruker sunn fornuft og prater med hverandre hvis det skulle oppstå utfordringer.

5.5 Parselhage

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til etablering av parsellhage

6. Valg

6.1 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Hanne Hagen
Torgrim Wårum

6.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Anne Skar

Lilja Kristjansdottir

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Asbjørn Bakås

Mari Dyrset

Kjersti Heggdal

Hanne Strøm

Harald Reitan

Styrets innstilling: Styret foreslår at valgkomiteen tar gjenvalg.

6.4 5 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Styrets innstilling: Sittende styre stiller som delegater

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

27.04.2022

Selsbakkhøgda Borettslag
Styret

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader		22 122 900	21 477 972	22 123 040	23 230 784
Inntekter garasjer		354 600	354 600	345 000	345 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 037 440	2 903 040	3 037 400	3 037 400
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 686 761	1 507 322	1 118 900	1 118 900
Sum driftsinntekter		28 276 901	27 318 134	27 699 540	28 807 284
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-2 208 836	-1 882 808	-2 089 500	-2 089 500
Styrehonorar	4	-539 800	-524 100	-539 800	-539 800
Forretningsførerhonorar		-396 014	-485 748	-500 000	-361 300
Eksterne honorar	5	-465 428	-186 393	-198 000	-169 400
Avskrivninger	12	-42 349	-60 652	-39 500	-34 285
Kontingent boligbyggelag		-221 100	-202 200	-200 000	-221 100
Drifts- og serviceavtaler	6	-1 274 081	-1 968 768	-1 764 000	-1 559 800
Løpende vedlikehold	7	-1 586 716	-1 240 723	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-3 663 956	-3 081 528	0	-15 117 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 927 596	-2 927 977	-3 037 500	-3 037 500
Forsikring	9	-2 088 124	-1 469 108	-1 587 000	-1 710 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 193 220	-4 160 852	-3 978 000	-4 325 000
Eiendomsavgifter		-2 805 125	-2 486 568	-2 790 000	-2 887 800
Energi, felles	10	-587 063	-507 770	-633 000	-600 000
Andre driftsutgifter	11	-1 092 136	-518 555	-668 083	-675 200
Sum driftskostnader		-24 091 544	-21 703 750	-20 024 384	-35 327 885
DRIFTSRESULTAT		4 185 357	5 614 385	7 675 156	-6 520 601
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		184 075	189 956	30 000	10 000
Finanskostnader		-856 217	-1 419 927	-1 232 000	-1 593 000
Netto finansposter		-672 142	-1 229 971	-1 202 000	-1 583 000
Ordinært resultat før skatt		3 513 215	4 384 414	6 473 156	-8 103 601
Ordinært resultat etter skatt		3 513 215	4 384 414	6 473 156	-8 103 601
ÅRSRESULTAT	16, 20	3 513 215	4 384 414	6 473 156	-8 103 601
Disponering av totalresultat:		3 513 215	4 384 414	6 473 156	-8 103 601
Overført til annen egenkapital		3 513 215	4 384 414	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	179 128 599	179 128 599
Maskiner	12	114 371	63 873
Andre anleggsmidler	12	2 874 468	2 882 878
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	13	467 768	0
Sum anleggsmidler		182 585 207	182 075 351
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		873 936	1 347 233
Kundefordringer	14	68 318	58 405
Andre fordringer	14	1 868	237
Mellomregning BBL Finans	14	341 140	305 510
Opptjente renter	14	3 435	13 863
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	6 116 596	5 498 741
Sum omløpsmidler		7 405 293	7 223 989
SUM EIENDELER		189 990 500	189 299 339

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	94 835 252	91 322 037
Sum egenkapital		94 891 252	91 378 037
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	77 932 660	81 289 972
Borettsinnskudd	17, 19	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	17, 19	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		91 774 190	95 131 502
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		390 237	345 153
Leverandørgjeld		2 472 096	2 058 282
Skyldig off. myndigheter		170 409	133 077
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		174 957	158 582
Påløpte kostnader		56 909	44 628
Annen kortsiktig gjeld		60 450	50 078
Sum kortsiktig gjeld		3 325 058	2 789 801
Sum gjeld		95 099 248	97 921 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 990 500	189 299 339
Pantstillelser	17	91 441 190	94 798 502

Sted: _____, dato: _____

Anniken Thomsen Tervåg
Leder

Kristin Gautvik
Styremedlem

Kristian Malmedal Bersvendsen
Styremedlem

Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem

Torgrim Wårum
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2021	2020
Andre tillegg		
Vakthold	168 000	168 000
Tillegg Vasking	907 200	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2021	2020
Strømvavgift eluttak	25 935	57 966
Inntekt parkering	781 788	689 666
Salg anleggsmidler	400 000	0
Tilskudd	173 125	368 503
Inntekt grendahus/bomiljøareal	82 850	67 850
Kompensasjon/erstatning	44 016	0
Forliksoppgjør	0	27 996
Inntekt brøyting/strøing	95 715	94 521
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	200	8 075
Tilknytningsavgift	0	3 000
Utleie av utstyr og areal	47 431	184 090
Viderefakturerings av tjenester	28 000	0
Salg fra Vippsløsning	7 701	5 655
Sum andre inntekter	1 686 761	1 507 322

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Lønn	1 455 124	1 191 060
Arbeidsgiveravgift	340 274	273 956
Feriepenger	174 957	158 582
Pensjonskostnader	91 090	92 157
AFP-premie	19 713	35 197
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	1 292
Reisekostnader	2 657	1 145
Andre lønnskostnader	125 021	129 420
Sum personalkostnader	2 208 836	1 882 808

Samlet antall årsverk: 2,76.

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - STYREHONORAR

	2021	2020
Styrehonorar	539 800	524 100

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 500	44 781
Fakturerte tjenester	177 115	51 211
Juridisk rådgivning	263 181	88 320
Teknisk rådgivning	7 631	2 081
Sum eksterne honorarer	465 428	186 393

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder hovedsakelig utgifter til byggingeniør, arkitekt, Ernst & Young og administrasjon av sporadisk utlønning.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2021	2020
Vedlikeholdsplan	18 600	18 024
Avtale om sekretærtjenester	82 555	87 432
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	76 753	74 520
Avtale om HMS-tjenester	42 549	41 715
Andre administrasjonsavtaler	46 979	57 888
Avtale om vintervedlikehold	0	11 939
Avtale om sommervedlikehold	0	420 225
Avtale om renholdstjenester	848 321	941 458
Avtale om vakt- og sikringstjenester	133 699	212 275
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 750	103 292
Avtale om parkeringskontroll	16 875	0
Sum drifts- og serviceavtaler	1 274 081	1 968 768

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, flere kategorier felleskostnader, lønn og hovednøkler.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Budsjettetert (uten formål)	0	306
Snekkerarbeid	51 345	24 507
Lekeplasser	41 332	7 979
Flaskeleie, fylling m.m.	5 319	5 109
Rørleggerarbeid	356 993	317 807
Malearbeid og -utstyr	92 854	25 220
Elektrikerarbeid	339 034	180 189
Dør og vinduer	75 139	40 619
Feiing areal/tømt sandfang	14 350	11 014
Takarbeid	13 900	16 594
Blikkenslagerarbeid	20 138	28 588
Murerarbeid	7 140	0
Gjerde og områdesikring	8 868	0
Pukk	5 054	0
Snøbrøyting, sandstrøing	26 252	52 446
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	49 644	-41 769
Garasjeanlegg	2 969	2 740
Vaskerianlegg	3 013	0
Egenandeler, differanser skader	50 276	80 000
Forsikringsskade	0	54 549
Skadeforebyggende tiltak	0	25 988
Avfallstømming/søppelsuganlegg	117 252	198 354
Renholdartikler/renhold	23 641	11 425
Forbruksmateriell	89 345	51 057
Frakt av driftsmateriell	0	324
Nøkler, lås	126 269	81 794
Byggesaksgebyr	56 590	25 125
Leie stillas/maskiner	0	23 128
Annet vedlikehold	0	10 000
Sum vedlikehold	1 586 716	1 240 723

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Snekkerarbeid	0	303 953
Lekeplasser	499 830	0
Rørleggerarbeid	0	153 272
Malearbeid og -utstyr	16 221	0
Elektrikerarbeid	58 364	82 020
Takarbeid	449 838	98 888
Blikkenslagerarbeid	0	45 000
Grunnarbeid	1 693 425	769 288
Asfaltering	0	50 044
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	41 769
Garasjeanlegg	0	284 375
Heisanlegg	0	107 525
Skadeforebyggende tiltak	0	89 063
Forsikringsskader	0	44 569
Avfallstømming/søppelsuganlegg	845 775	0
Forbruksmateriell	600	0
Prosjektvedlikehold	99 904	69 848
Sum periodisk vedlikehold	3 663 956	3 081 528

Note 9 - FORSIKRING

	2021	2020
Forsikring	2 088 124	1 469 108

Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2021	2020
Energikostnader		
Energikostnader strøm	587 063	507 770
Sum energikostnader	587 063	507 770

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2021	2020
Utgifter lokaler	0	11 436
Leiekostnader	152 490	16 388
Verktøy, driftsmateriell, inventar	136 676	78 645
Kontorrekvisita, trykksaker	11 504	4 363
Telefon og porto	1 476	1 240
Drift maskiner	615 057	275 526
Gaver	3 775	16 049
Kostnader vedr. styrearbeid	39 955	0
Generalforsamling/årsmøte	15 850	12 000
Kurskostnader	5 508	8 000
Bankgebyrer	25 648	16 084
Andre gebyrer	22 237	8 384
Tilskudd bomiljø	16 674	8 727
Hjemmeside/internett/TV-abo	19 010	42 857
Dagligvarer	6 432	10 305
Alarmutrykning	853	0
Julebord/ styresamling	8 178	3 428
Erstatning	11 950	0
Operasjon dagsverk	250	0
Medlemskontingent	563	563
Elbilanlegg	-4 480	4 480
Andre kostnader	128	-14 162
Sum andre driftsutgifter	1 092 136	518 555

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	3 058 979	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	84 437	0	0
Årets avgang :	0	0	0	1 587 773	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	1 555 643	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	3 029 043	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	114 372	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	33 938	0	0
Antatt levetid i år :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 270 390	0	142 646 397
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 270 390	0	142 646 397
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	31 114	100 712	1 262 866	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	20 743	0	7 524	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	3 224	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	565 261	1 897 482
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	565 261	1 897 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 897 482
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	565 261	0
Antatt levetid i år :		5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Note 13 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2021	2020
Langsiktige fordringer	467 768	0

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 14 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2021	2020
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	95 755	68 085
Bankinnskudd	6 020 841	5 430 656
Sum bankinnskudd	6 116 596	5 498 741

Note 16 - EGENKAPITAL

	2021	2020
SUM EGENKAPITAL 01.01	91 378 037	86 993 623
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	91 322 037	86 937 623
Årets resultat	3 513 215	4 384 414
Annen egenkapital 31.12	94 835 252	91 322 037
SUM EGENKAPITAL 31.12	94 891 252	91 378 037

Andelskapitalen er kr 56 000,- fordelt på 560 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2021
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	179 128 599
Restgjeld 31.12	91 441 190

Pålydende pantstillelser var 105 040 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Selsbakkhøgda Borettslag	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Internt garasjelån		
Lånenummer:	garasje	90517311978	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2013	2001
Rentesats:	1.80 %	1.60 %	0.719 %
Betingelser:	Internt garasjelån	3 mnd NIBOR + margin 0,75	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2021	30.03.2048	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	721 267	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	849 024	79 643 935	1 646 037
Avdrag i perioden:	849 024	3 063 232	294 080
Lånesaldo 31.12:	0	76 580 703	1 351 957
Saldo 5 år frem i tid:	0	64 807 547	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	2 689	457 130
	85	2 571	218 535
	110	2 420	266 200
	55	2 319	127 545
	102	2 102	214 404
	15	1 933	28 995
	23	1 699	39 077
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517311978	170	152 314	25 893 380
	85	145 652	12 380 420
	110	137 099	15 080 890
	55	131 342	7 223 810
	102	119 088	12 146 976
	15	109 466	1 641 990
	23	96 224	2 213 152
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90517311978 har første avdrag 30.03.2022 med kr 765 808	170	152 314	508
	85	145 652	486
	110	137 099	457
	55	131 342	438

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

102	119 088	397
15	109 466	365
23	96 224	321

Note 19 - INNSKUDD

	2021	2020
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

Note 20 - DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Disponible midler 01.01	4 434 188	3 337 486
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	3 513 215	4 384 414
Tilbakeført avskrivning	42 349	60 652
Tilgang av anleggsmidler	-84 437	0
Avdrag lån	-3 357 312	-3 348 364
Opparbeidet langsiktig fordring	-487 500	0
Reduksjon langsiktig fordring	19 732	0
Årets endring i disponible midler	-353 953	1 096 702
Disponible midler i periodens slutt	4 080 235	4 434 188
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 080 235	4 434 188

Note 21 - AVDELINGSREGNSKAP GARASJE

	2021	2020
Driftsinntekter		
Felleskostnader	354 600	354 600
Sum driftskostnader	354 600	354 600
Driftskostnader		
Drifts-og serviceavtaler	-70 357	-74 520
Løpende vedlikehold	-2 969	-47 353
Forsikring	-20 100	-19 402
Energi	-160 998	-184 406
Andre driftsutgifter	-85 743	-14 243
Sum driftskostnader	-340 167	-339 925
DRIFTSRESULTAT	14 433	14 675
Finansinntekter og kostnader		
Finanskostnader	-14 433	-14 675
Netto finansopster	-14 433	-14 675
Ordinært resultat før skatt	0	0
ÅRSRESULTAT	0	0

Note 22 - AVDELINGSREGNSKAP AKTIVITETSHUS

	2021	2020
Driftsinntekter		
Felleskostnader	77 850	65 850
Sum driftskostnader	77 850	65 850
Driftskostnader		
Drifts-og serviceavtaler	-146 824	-180 262
Løpende vedlikehold	-3 013	-1 084
Periodisk vedlikehold	0	-204 578

2021

2020

Note 22 - AVDELINGSREGNSKAP AKTIVITETSHUS

Energi	-31 688	-18 752
Andre driftsutgifter	-6 171	-12 032
Sum driftskostnader	-187 694	-429 395
DRIFTSRESULTAT	-109 844	-363 545
Finansinntekter og kostnader		
Ordinært resultat før skatt	-109 844	-363 545
Ordinært resultat etter skatt	-109 844	-363 545
ÅRSRESULTAT	-109 844	-363 545

Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Selsbakkhøgda Borettslag

Styreleder	Anniken Thomsen Tervåg (sign.)	24.04.2022
Styremedlem	Kristian Malmedal Bersvendsen (sign.)	24.04.2022
Styremedlem	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	23.04.2022
Styremedlem	Kristin Gautvik (sign.)	24.04.2022
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	24.04.2022

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selsbakkhøgda Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2021 • Resultatregnskap for 2021 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 11:20:05 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Ny ordensregel om røyking

Som mange andre borettslag i Norge opplever flere utfordringer i forbindelse med røyking på veranda.

Helsedirektoratet sier følgende om dette: «Eierseksjonsloven og borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Det vil kun være «vanlige ordensregler» som kan fastsettes.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i **utgangspunktet*** også for eiernes terrasse o.l.

Det kan innføres ordensregler på fellesarealer i boligsameier/borettslag der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. I borettslag er det **styret som kan fastsette slike ordensregler**, mens det i sameier er sameiemøte med alminnelig flertall.»

***I utgangspunktet**, MEN dersom det er en vesentlig ulempe kan man ifølge borettslagsloven lage ordensregler som er tidsbestemt på samme måte som nattero. Dette er noe TOBB også har sagt at styrene i borettslagene kan vurdere ved vesentlig ulempe.

Samtidig er det mange barn i borettslaget, og disse har rett på et røykfritt miljø; Lov om vern mot tobakksskader (tobakksskadeloven);

§ 28. Vern av barn mot passiv røyking

Barn har rett til et røykfritt miljø. Den som er ansvarlig for barn skal medvirke til at denne retten blir oppfylt.

Det er en vesentlig ulempe for barn å bli utsatt for passiv røyking. Når flere verandaer vender mot soveromsvindu er det vanskelig å beskytte barna mot dette. Jeg har ingen mulighet til å beskytte barnet mitt mot passiv røyking med mindre jeg pakker sakene og flytter.

I vårt tilfelle røyker naboen i naboblokka rett utenfor soveromsvinduet, og naboen ved siden av røyker på verandaen, og det lukter kraftig røyk i trappeoppgangen enkelte ganger. Med andre ord er det umulig for oss å lufte og ventilere leiligheten uten høy risiko for å få inn tobakksrøyk. For å kunne ha et sunt innemiljø er man avhengig av å lufte ut da leilighetene ikke er utstyrt med noen form for aktiv ventilasjon. Og for ordens skyld kommer det røyklukt ut fra sjakten, så vi må holde luftventilene mot naboen stengt.

Med en 4 måneder gammel baby er det fortvilt at vi ikke kan ha opp vinduet når hun sover, og at man ikke har mulighet til å kunne la henne sove ute i frisk luft. Hun har rett til et røykfritt miljø.

Forslag til ny ordensregel: Forbudt mot røyk på veranda etter klokken 18.30 alle dager da de fleste små barn legger seg da. Forbud mot røyk inkludert e-sigaretter i alle fellesarealer inkludert tilrettelagte fellesareal som lekeplasser, grillplasser og ved inngangen til blokka.

Forslag til vedtak: Anbefaler på det sterkeste å vedta forslaget. Dette er tillatt i henhold til lovverket, og verner små barn i borettslaget så langt det lar seg gjøre etter dagens lovverk.

Linn Grubba

Selsbakk Parselhage

Grønne planter, ivrige spirer og rødflammete, fyrrige chili.
Duftende urter, ranker av sukkererter og saftige agurker med snirklede gripehender som yrer av liv.

Inngjerdet til skjerm for spenstige rådyr med sultne mager og nysgjerrige og (do-trengende) kattepusser.

Flankert av benker med plass til snakkesalige naboer, frodige busker og sentrert rundt ei bålpanne som inviterer til hyggelige sammenkomster for både store og små.

Gryende, irgrønne lunger på en solfylt plen i nærende jord som en fryd for øyet, nøye plassert for ikke å sjenere tilnærmende naboer som nyter finværet fra verandaen sin.



Slik er det vi i arbeidsgruppa for Selsbakk Parselhage ser for oss at vår kommende, felles kjøkkenhage-drøm skal bli. Vi har vært på befaring hos Brundalen borettslag, som har inspirert oss til å lage en herlig hage hvor beboerne kan få sin egen hagedel til disposisjon.

Estetisk grønt, bærekraftig og økonomisk løft for borettslaget

Vi vil gi de hageinteresserte beboerne i nabolaget muligheten til å leie en liten hageflekk - kalt parsell, hvor man kan dyrke grønnsaker, urter og blomster alt etter hva man ønsker og interesserer seg for.

Parsellhager har mange fordeler, viser både små og store studier fra den vide verden. De kan ha positiv innvirkning på vår fysiske helse i form av for eksempel økt matkunnskap. I tillegg kan det ha en god innvirkning på vår psykiske helse: En parsellhage vil åpne for å knytte bånd på tvers av både alder, nasjonalitet og religion, samt at hageområdet åpner for sosiale sammenkomster *både* for de med grønne og visne fingre! Hvem vet, kanskje man får et nytt forhold til naboen sin, som man foreløpig bare er på «hei» med?

I disse grønne tider skal det også påpekes at en parsellhage er et skikkelig «sales-point». Det er ikke til å stikke under en stol at vi i Selsbakkhøgda borettslag er bortskjemt med herlige, store, grønne lunger som innbyggerne i et nybygg kan se langt etter. Og det å dyrke sine egne grønnsaker er sunt både for kroppen, og for a Moder Jord. Om du for øvrig planlegger å selge leiligheten din, vil parsellhagen gi en ekstra stor stjerne i margin i boligannonse din.

Må fellesskapet betale for det her?

Nei! Selsbakk Parsellhage vil jobbe som en frittstående gruppe, og organisasjonen vil bli meldt inn i frivillighetsregisteret. Etablering og drift av parsellhagen vil basere seg på økonomisk tilskudd søkt fra kommunen og andre støtteordninger.

Dersom du ønsker å leie en hageflekk, må du betale en symbolsk sum (ca. 300 kr/år). Detaljer rundt leieforhold får du vite mer om senere.

Men, kan dåkker bare bestemme det her sjøl om vi ikke har lyst på sånn her hage, da?

Neida! Vi i arbeidsgruppa tar med ideen inn på årsmøtet, og så stemmer vi på det, sammen - så klart!

Nysgjerrig?

Har du spørsmål til arbeidsgruppa? Eller ønsker du å være med å bidra i styret - enten med grønne eller tastaturtrykkende fingre? Ta kontakt med oss!

Meld deg gjerne inn i Facebookgruppa vår, «*Parsellhagen i Selsbakkhøgda BL*» (<https://www.facebook.com/groups/194878389398049>).



Med grønn og frodig hilsen fra oss i arbeidsgruppa for Selsbakk Parsellhage,

Kristin Gautvik – leder - tlf. 93809627 - gautvikkristin0@gmail.com

Ronja Kjelstad - tlf. 99500374 - ronja.m.kjelstad@gmail.com

Marte Hegstad - tlf. 97541404 - martehegstad@hotmail.com

Innstilling til styreverv Selsbakkhøgda Borettslag, Generalforsamling mai 2022

Valgkomiteen søkte etter kandidater til til styreverv ved Selsbakkhøgda Borettslag med frist 20. mars 2022.

Styrets sammensetning og verv på valg er:

Anniken Thomsen Tvervåg - styreleder, ikke på valg
Kristin Gautvik - styremedlem, ikke på valg
Kristian Malmedal Bersvendsen - styremedlem, ikke på valg
Hanne Hagen - styremedlem, **på valg for to år**
Torgrim Wårum - styremedlem, **på valg for to år**

Varamedlemmer:

Anne Kristin Skar Vigtil - **på valg for ett år**
Lilja Kristiansdottir - **på valg for ett år**

Valgkomite:

Hanne Elisabeth Strøm - **på valg for ett år**
Kjersti Heggdal - **på valg for ett år**
Asbjørn Bakås - **på valg for ett år**
Harald Reitan - **på valg for ett år**
Mari Dyrset - **på valg for ett år**

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har ikke mottatt henvendelser fra nye kandidater, alle eksisterende kandidater på valg stiller på nytt til sine verv. Valgkomiteens innstilling er at sittende styre og varamedlemmer gjenvelges.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Selsbakkhøgda Borettslag
28.03.22

Innstilling til styreverv Selsbakkhøgda Borettslag, Generalforsamling mai 2022

Valgkomiteen søkte etter kandidater til til styreverv ved Selsbakkhøgda Borettslag med frist 20. mars 2022.

Styrets sammensetning og verv på valg er:

Anniken Thomsen Tvervåg - styreleder, ikke på valg
Kristin Gautvik - styremedlem, ikke på valg
Kristian Malmedal Bersvendsen - styremedlem, ikke på valg
Hanne Hagen - styremedlem, **på valg for to år**
Torgrim Wårum- styremedlem, **på valg for to år**

Varamedlemmer:

Anne Kristin Skar Vigtil - **på valg for ett år**
Lilja Kristiansdottir - **på valg for ett år**

Valgkomite:

Hanne Elisabeth Strøm - **på valg for ett år**
Kjersti Heggdal - **på valg for ett år**
Asbjørn Bakås - **på valg for ett år**
Harald Reitan - **på valg for ett år**
Mari Dyrset - **på valg for ett år**

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har ikke mottatt henvendelser fra nye kandidater, alle eksisterende kandidater på valg stiller på nytt til sine verv. Valgkomiteens innstilling er at sittende styre og varamedlemmer gjenvelges.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen i Selsbakkhøgda Borettslag
28.03.22