



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	931 483 374
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Verksgata Borettslag
Forretningsadresse:	c/o Magnus Andersen Fjellgata 2D 0566 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 065 914	6 646 067
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 065 914</b>	<b>6 646 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		240 703	89 612
Annen driftskostnad		4 200 999	3 554 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 441 702</b>	<b>3 643 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 624 212</b>	<b>3 002 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 074	1 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 074</b>	<b>1 054</b>
Annen finanskostnad		508 960	670 605
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>508 960</b>	<b>670 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-498 886</b>	<b>-669 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 125 326	2 332 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 174 770	36 087 340
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	135 001
Sum varige driftsmidler		36 309 771	36 222 341
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 309 771	36 222 341
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 175
Andre fordringer		232 026	141 215
Sum fordringer		232 026	143 390
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 761	1 237 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 761	1 237 676
Sum omløpsmidler		1 295 786	1 381 066
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 605 557</b>	<b>37 603 407</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 700</b>	<b>7 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 805 179	11 930 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 805 179</b>	<b>-11 930 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 797 479</b>	<b>-11 922 805</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		29 993 334	31 228 155
Øvrig langsiktig gjeld		18 187 000	18 187 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 180 334</b>	<b>49 415 155</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 180 334</b>	<b>49 415 155</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 008	3 038
Leverandørgjeld		219 695	54 310
Annen kortsiktig gjeld			53 709
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>222 703</b>	<b>111 057</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 403 037</b>	<b>49 526 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 605 557</b>	<b>37 603 407</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287441

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 483 374  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Verksgata Borettslag  
Forretningsadresse: c/o Magnus Andersen  
Fjellgata 2D  
0566 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 065 914	6 646 067
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 065 914</b>	<b>6 646 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		240 703	89 612
Annen driftskostnad		4 200 999	3 554 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 441 702</b>	<b>3 643 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 624 212</b>	<b>3 002 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 074	1 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 074</b>	<b>1 054</b>
Annen finanskostnad		508 960	670 605
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>508 960</b>	<b>670 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-498 886</b>	<b>-669 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 125 326	2 332 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 174 770	36 087 340
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	135 001
Sum varige driftsmidler		36 309 771	36 222 341

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		36 309 771	36 222 341
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 175
Andre fordringer		232 026	141 215
Sum fordringer		232 026	143 390

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 761	1 237 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 761	1 237 676

Sum omløpsmidler		1 295 786	1 381 066
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 605 557</b>	<b>37 603 407</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 700</b>	<b>7 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 805 179	11 930 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 805 179</b>	<b>-11 930 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 797 479</b>	<b>-11 922 805</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 993 334	31 228 155
Øvrig langsiktig gjeld	18 187 000	18 187 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>48 180 334</b>	<b>49 415 155</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 180 334</b>	<b>49 415 155</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 008	3 038
Leverandørgjeld	219 695	54 310
Annen kortsiktig gjeld		53 709
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>222 703</b>	<b>111 057</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 403 037</b>	<b>49 526 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 605 557</b>	<b>37 603 407</b>



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Verksgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 854





## Velkommen til årsmøte i Verksgata Borettslag

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:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/854>

### 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.

### Annen informasjon

I år som i fjor vil det bli gjennomført et informasjonsmøte på video. Dette finner sted 03.05.2022 kl 18:00. Gå inn på adressen: <https://meet.google.com/wqh-gyvw-tmb>

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag: A - Reklamasjonsarbeid
6. Innkomne forslag: B - Veggkroker for sykler
7. Innkomne forslag: C - Erstatt lås på port med tau
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,



Styret i Verksgata Borettslag



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**

Hege Aakre og Elizabeth Mathisen velges som protokollvitner.

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**

Styret foreslår at årsrapport og regnskap for 2021 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. Årsrapport Verkgata borettslag.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 204 000 i samsvar med budsjettet for 2021. I budsjettet er styrehonoraret justert i henhold til lønnsindeks fra SSB.

Det foreslås ikke et ekstraordinært styrehonorar.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 204 000.

Sak 5

## Innkommne forslag: A - Reklamasjonsarbeid

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslagsstiller:** Liv-Ragnhild Hånssett, leilighet 4001, Fjellgata 1

Saken gjelder to utestående punkter som andelseier har reklamert på i etterkant av Bo bedre-prosjektet. Det første punktet gjelder lekkasje fra takrennen montert under balkongen over hennes balkong. Det andre punktet gjelder det balkongglass som har sprukket. Andelseier har ventet lenge på utbedring, og har sendt inn forslaget til vedtak under.

### Styrets innstilling

Styret har full forståelse for den frustrasjon som andelseier har følt på over lengre tid. Dersom man hadde vist på forhånd hvor langvarig denne pandemien kom til å vare, hadde det vært valgt en helt annen fremgangsmåte i saken. Styret er enig med forslagsstiller.

### Forslag til vedtak

Arbeid i leiligheter som har lekkasje på sine verandaer, samt sprukne glassplater i rekkverket, skal prioriteres og igangsettes umiddelbart. Fremtidige sprukne glass skal meldes Styret og skiftes fortløpende. Ovenstående utvendige arbeider er et resultat av rehabiliteringen, skal gjennomføres i regi av borettslaget og er ikke den enkelte beboers ansvar eller kostnad.



Sak 6

## Innkome forslag: B - Veggkroker for sykler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslagsstiller:** Martin Kavli Lysgaard og Malene Hauge, leilighet 4007, Fjellgata 2A

**Beskrivelse:** Andelseier foreslår sykkelkroker til sportsboden i 2A.

**Forslag til vedtak:** «Henge opp veggkroker for sykler i «sykkelbod» i kjelleren i Fjellgata 2A, slik at alle får plass til sykkel sin (koster 109kr på Biltema per veggkrok).»

### Styrets innstilling

**Dagens situasjon:** Det er noe ulike vilkår for parkering av sykler i borettslaget.

Fjellgata 1: En veldig liten sportsbod i egen oppgang, men bruker også egen sykkelparkering i nedre garasjeplan. På begge disse områdene er det løsning for å henge opp sykler på veggen.

Fjellgata 2A: Sportsbod med trekant-form, og lite plass tilgjengelig i utgangspunktet. Fremstår som veldig fult, samtidig som det er ingen løsning for å henge opp sykler.

Fjellgata 2B: Har i utgangspunktet like romslig plass som 2B, 2C, 2D og 2E. Veldig mange sykler som gjør at det likevel er ganske trangt om plassen og ingen kroker. Hovedtavle for strøm legger begrensning på utforming.

Fjellgata 2C: Et større trapperom for trappen ned til nedre plan, tar noe av den tilgjengelige plassen. Ingen hovedtavle. Er som 2B godt benyttet og trangt om plassen og ingen kroker.

Fjellgata 2D: En del sykler, men fremstår med tilstrekkelig med plass. Noen helt enkle kroker på vegger mest for mindre sykler. Hovedtavle for strøm legger begrensning på utforming.

Fjellgata 2E: Den største boden, ingen reduksjoner av arealet. Ingen kroker, men sjeldent mer enn noen få sykler. Fremstår som veldig romslig.

Felles: Flere steder står det sykler som fremstår som at de ikke er brukt på lang tid, men som disponeres av beboere som fortsatt bor her. Det gjelder både sykler for voksne og barnesykler som enkelte har vokst fra.

**Utførte tiltak:** I fjor fikk styret satt opp et nytt sykkelstativ i bakgården ved 2C.



**Mulig fremtidig løsning:** Det kan tenkes at dagens søppelrom kan bli utnyttet som nye sykkelboder. Det krever at borettslaget finner en ny søppelhåndtering. For eksempel kan nedgravde søppelcontainere være en aktuell løsning. Da blir søppelrommene frigjort og dersom rommene settes i stand, kan de brukes som sykkelparkering. Dette ligger nok noe frem i tid.

I den grad det er mulig ønsker styret å unngå spesialløsninger for bare en oppgang. Siden flere oppganger har utfordringer med sykkelparkeringen, mener styret at forslagsstillers forslag blir for snevert.

Styret fremmer i stedet et alternativt forslag som gjelder alle oppgangene i Fjellgata 2. Det er også mulighet for at sportsboden i Fjellgata 2A kan bli utvidet. Den spesielle utformingen av denne sportsboden gjør at man kan forlenge sportsboden, ved å fjerne skillet mellom sportsboden og det tidligere tekniske rommet. Med et slikt grep forlenges sportsboden noe. Styret tror det vil vesentlig øke mulighetene for å utnytte en vegghengt løsning her.

**Alternativt forslag:** Styret får fullmakt til å finne en generell løsning for å henge opp sykler og barnesykler til alle sportsbodene i Fjellgata 2. Styret bes også se på muligheten til å få utvidet sportsboden i 2A.

Styret foreslår at man først stemmer for selve saken, deretter for forslag 2 (styrets forslag).

**a)**

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

- For Innkomne forslag: B - Veggkroker for sykler
- Mot Innkomne forslag: B - Veggkroker for sykler

**b)**

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

1. Henge opp veggkroker for sykler i «sykkelbod» i kjelleren i Fjellgata 2A, slik at alle får plass til sykkelen sin (koster 109kr på Biltema per veggkrok).
2. Styret får fullmakt til å finne en generell løsning for å henge opp sykler og barnesykler til alle sportsbodene i Fjellgata 2. Styret bes også se på muligheten til å få utvidet sportsboden i 2A.



Sak 7

## Innkomne forslag: C - Erstatt lås på port med tau

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslagsstiller:** Martin Kavli Lysgaard og Malene Hauge, leilighet 4007, Fjellgata 2A

**Beskrivelse:** Andelseier foreslår en ny løsning for porten ved Fjellgata 2A for å redusere støy.

**Forslag til vedtak:** «Erstatte lås på rød port mot bakgården med tau, da den bråker veldig mye når den blir åpnet og lukket.»

### Styrets innstilling

Styret kan forstå at man syns porten kan lage støy når denne lukkes og åpnes. Styret vurderer likevel ikke den foreslåtte løsningen som en forbedring fra dagens løsning. Vi er ikke kjent med at noen porter blir levert med tau. Dette fremstår som en improvisert løsning, som ikke er holdbar. Selv om selve låsemekanismen blir erstattet, er det også andre elementer er lagd av metall og som også vil kunne bråke dersom det ikke vises nok aktsomhet ved åpning og lukking.

Styret vil heller oppfordre beboerne til å utvise større aktsomhet ved åpning og lukking av porten. Det er mulig å gjøre dette på en skånsom måte. En tau-løsning kan vi uansett ikke anbefale. Styret foreslår derfor at man stemmer **MOT** forslaget.

### Forslag til vedtak

Erstatte lås på rød port mot bakgården med tau, da den bråker veldig mye når den blir åpnet og lukket.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Da ingen valgkomité ble valgt i 2021 på grunn av manglende kandidater, er det styret som her legger frem forslag om kandidater.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Andersen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjersti Riise Karlsen
- Marius Mortensen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jocelyne Clench Aas
- Trude Bang

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magnus Andersen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marius Mortensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Andersen	Fjellgata 2 D
Styremedlem	Kjersti Riise Karlsen	Fjellgata 2 E
Styremedlem	Marius Mortensen	Fjellgata 2 D
Styremedlem	Caroline Pisani	Fjellgata 2 A
Styremedlem	Lars Erik Thoralfsson	Fjellgata 1
Varamedlem	Jocelyne Clench Aas	Fjellgata 1
Varamedlem	Trude Bang	Fjellgata 1
Varamedlem	Stian Guttormsen	Fjellgata 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Magnus Andersen	Fjellgata 2 D
Varadelegert	Marius Mortensen	Fjellgata 2 D

### Valgkomiteen

Ingen

Caroline Pisani fratrådte styret 2. november 2021. Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Verksgata Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter. Verksgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931483374, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Borettslaget har adressene Fjellgata 1 og Fjellgata 2 A, B, C, D og E. Borettslagets gårds og bruksnummer er 227 og 135/470.

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3 602 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Verksgata Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

For et år siden meldte vi at mye av 20/21 handlet om å prøve å etablere oversikt og rutiner. Det siste året har fortsatt langs de linjer, i tillegg til at vi har fått påbegynt noen nødvendig investeringer og vedlikehold.

Styrearbeidet i Verksgata borettslag preges av at det er svært mye arbeid å gjøre og mange ulike saker. På hvert styremøte behandles et 20-talls saker. Det er tidvis vanskelig å følge opp alle sakene slik de burde. Fra tidligere styrearbeid, virker det som at det er vesentlig mer å gjøre i dette borettslaget, enn andre. Hvorfor er det slik?

Det er flere forhold som kompliserer driften av borettslaget. Næringslokalene er en fin inntektskilde, men gjør også at vi har flere forhold rundt disse som må følges opp. Det at vi har tre ulike brukergrupper til garasjen (andelseiere, bruksrettshavere, leieplasser) genererer både en del spørsmål og henvendelser. Garasjen medfører en stor del av merarbeidet til styret, både når det gjelder oppfølging av garasjevask og garasjeporter som ikke fungerer som de skal.

Vi avdekker stadig forhold som strekker seg tilbake mange år, som ikke har blitt tatt tak i og som generer arbeid.

## Informasjon

Boligguiden utvides stadig. Man må nok ikke lese alt, men man bør være kjent med denne og hva den dekker. Skal vi trekke frem noen av artikler kan vi nevne oppussing, nøkler og koder, instruksjoner for vedlikehold, elektrisitet, ventilasjon og skadedyr.

Det legges ut nyhetssaker fortløpende, omtrent ett innlegg i uken.

## Reklamasjoner

Det er stadig noen utestående reklamasjoner knyttet til «Bo bedre». Her har styret ikke ønsket å gjennomføre befaringer under pandemien. Dersom man hadde vist at pandemien ville blitt så lang varig, hadde nok styret valgt en annen tilnærming.

## Orden

Resultatene fra den store innsatsen i 20/21 med å få fjernet skrot fra kjeller og loft, holder seg fortsatt. Det er stadig noe som må følges opp, men i det store og hele er folk blitt ganske flinke til å ikke sette fra seg alt mulig rart rundt omkring. Men det er viktig at dette ikke slipper, og at vi alle fortsatt er flinke til å overholde ordensreglene.

En utfordring vi har, er at man kunne vært mye bedre på å brette sammen papir og esker når man kaster dette i papircontainerne.

I fjor fikk vi satt ut en container fra kommunen for innsamling av farlig avfall. Det ble ikke samlet inn så veldig mye, med da fikk vi prøvd ut det. Farlig avfall kan leveres til miljøstasjonen i Sofienbergparken.

### Nytt ladeanlegg

Det store prosjektet i 2021 ble det nye ladeanlegget for el-biler. Alle 109 parkeringsplasser har nå et tilbud, og omtrent en tredjedel tok i bruk den nye muligheten fra starten av. For de som bor i Fjellgata 2 var det nok en kollektivt delt opplevelse under installasjonen av anlegget, da elektriker stadig måtte bore nye huller i betongen for alle kablene og boksene som skulle på plass.

Det nye anlegget medførte også at de kompliserte bytte-avtalene for borettslagets parkeringsplasser nå kunne avvikles. Alle borettslagets plasser er nå leid ut på like vilkår, mens det før var noen til standard-pris på 1400 kroner per måned og noen til 350 kr eller 1050 kr, alt avhengig av om det var med eller uten lader, og intern eller ekstern bruker.

Et slikt prosjekt medførte mye behov for dialog med borettslagets ulike brukere av garasjen. Alle leiekontraktene på borettslagets utleieplasser, ble sagt og nye inngått. Dette skyldtes at vilkårene måtte tilpasses den nye lade-situasjonen.

En av de lærdommene vi har trukket fra tidligere prosjekter i borettslaget, er å prøve å få avsluttet alle løse tråder etter et prosjekt. Her medførte at vi fikk fjernet alle rester av det gamle anlegget, både ladebokser, kabler og sikringer som ikke lenger brukes har vi fått fjernet.

Bakgrunnen for at ladeanlegget var det første store prosjektet, etter Bo bedre, var endringene som kom i borettslagsloven slik at man nå kan kreve lading på egen parkeringsplass, og at det fortsatt var mulig å få ENØK-støtte fra Oslo kommune på å etablere eget anlegg.

### Året vi flyttet bilen

2021 var året vi stadig måtte be beboerne om å flytte bilen fra garasjen. Først var det vårvasken, så i forbindelse med installasjonen av ladeanlegget, og så igjen i forbindelse med ventilasjonsrensen hvor enkelte biler stod spesielt utsatt.

I 2022 blir forhåpentligvis ikke nødvendig å flytte bilen mer enn en gang i forbindelse med garasjevask.

### Små tiltak

Heldigvis er det ikke alt som krever et større prosjekt for å få plass. Nytt sykkelstativ til bakgården og pakkebokser både fra Posten og PostNord gikk raskt å få plass, til glede for mange.

### Dør-prosjektet

Dette året vil bli preget av dør-prosjektet. Med nær 40 år gamle dører, er dette prosjektet allerede på overtid. Styret har i skrivende stund hatt de første samtalene med OBOS-prosjekt og kartlagt antall dører. Vi har cirka 180 dører som omfattes av prosjektet. Ikke alle dørene skal byttes. Noen beholdes, men får en ny lås siden låse-systemet også skal byttes. Den er en stor variasjon av dører, selv der man skulle tro at det er fins like dører, så er det ofte noen unntak. Her gjelder det det å gjøre en best mulig kartlegging i forkant, og ta høyde for at det sikkert vil oppdages noe i etterkant.

### VVS-prosjekt

Det kommer til å komme et større VVS-prosjekt en gang. Det er veldig vanskelig å si noe om når, men dette er noe som vi nå må begynne å tenke på nå. Kanskje vil man starte

opp et slikt prosjekt i løpet av 3-5 år. Dette prosjektet vil innebære utskifting av alle avløpsrør, vannrør og sluk. Både kjøkken og bad vil bli berørt. For badene vil det innebære en total-rehabilitering. Økonomisk vil det være på linje med et Bo bedre prosjekt, med ett foreløpig grovestimat på cirka 25 millioner kroner.

Et VVS-prosjekt er nødvendig fordi alderen på avløpsrørene er langt forbi deres forventede brukstid. Avløpsrørene hos oss er lagd av en plasttype (ABS), som man på 70-tallet trodde skulle være evigvarende. Derfor kunne rørene bli støpt inn i konstruksjonen. I etterkant har man imidlertid lært at disse rørene har svært begrenset levetid. Plasten blir sprø og tar ikke opp bevegelser/ekspansjon, og disse rørene kan sprekke opp både på langs og på tvers. På grunn av at de er støpt inn i konstruksjonen kan det være vanskelig å oppdage hvor en eventuell lekkasje sitter.

Kobberrørene for varmt- og kaldtvann begynner å nærme seg sin forventede brukstid, og disse byttes normalt sammen med avløpsrørene, når man først skal inn å gjøre et så stort inngrep.

For beboerne i dag betyr dette først og fremst at man ikke bør legge for mye penger i oppussing av badene og kanskje heller ikke kjøkkenet. Man bør bare gjøre enklere grep som å male eller å legge flis-på-flis, fremfor større oppussing i egen regi.

Sannsynligvis vil det være fornuftig å begynne å tenke på hvordan et så stort prosjekt skal finansieres allerede nå. En løsning kan for eksempel være at man begynner å øke felleskostnadene noe i forkant og trappe opp over tid, og så tar man resten av økningen når prosjektet er ferdigstilt.

### **Vedlikehold**

Styret ønsker å gjøre informasjon om vedlikehold-statusen i borettslaget enklere tilgjengelig. Planen er å opprette en side hvor vi redegjør for vedlikeholdet som har vært gjennomført, ulike vedlikeholdsrapporter og styrets planer. Det gjenstår imidlertid noe arbeid på dette.

### **Rens av ventilasjonssystemet**

Høsten 2021 fikk vi rensset ventilasjonssystemet. I etterkant har vi hatt flere runder med ulike problemstillinger i flere leiligheter som slet fortsatt. For leilighetene som grenser til skillet 2B/2C, viste det seg at en feil-koblet strømkabel medførte at ventilasjonsmotorene for disse leilighetene ikke fungerte, og da ble det veldig dårlig avtrekk. Slik har det nok vært for disse leilighetene siden 2016 eller 2017. Det er noen hovedprinsipper rundt ventilasjon som alle trenger å vite om. Man trenger sirkulasjon. For å få til det, må gammel luft ut og ny luft tilføres. Har man ikke nok frisk-luftventiler åpne, vil det kunne være vanskelig å få avtrekket til å fungere. Man får et undertrykk i leiligheten, og luft vil kunne sige inn fra andre steder, som dørkarmen, vinduskarmen eller andre steder. Erfaringene er oppsummert på [ventilasjonssiden](#).

### **Ny avtale med Telia**

Vedtaket på fjorårets generalforsamling om ny [avtale med Telia](#) ble raskt fulgt opp. Telia rullet ut nye nettverksbokser og flyttet beboerne over på ny avtale. Med den nye avtalen kunne man velge mellom tre ulike hovedinnretninger, i tillegg til at det ble rimeligere å oppgradere internett-hastigheten. Tall fra Telia viser at 16 beboerne har oppgradert internett til 250 Mbps, 20 har oppgradert til 500, 16 har oppgradert til 750 og 2 har oppgradert til 1000 Mbps.



## Annet

Tradisjonen tro har det vært gjennomført kontroll av brannalarmen, røykvarslere og slokkeutstyr. Dugnad både vår og høst har blitt gjennomført, med skrotinnsamling.

Styret avviket en gammel ordning fra 80-tallet hvor de som er bruksrettshavere i Snippen har blitt indirekte fakturert. Snippen boligsameie fikk en stor faktura, og fakturerte videre til de av sine beboere som også var bruksrettshavere hos oss. Denne ordningen medførte at OBOS og borettslaget ikke alltid har hatt oppdatert informasjon om riktig bruksrettshaver.

Eiendomsskatten øker igjen. Spesielt for mange av leilighetene i Fjellgata 1, er det en stor prosentvis-økning. Det skyldes at 3-roms leilighetene ligger akkurat litt over grensen for hva som gir eiendomsskatt.

## Budsjettet for 2022

På grunn av grepene som har blitt gjort tidligere med å få leid ut alt vi kan leie ut, kutte kostnader på forsikring med mer, og justeringen av felleskostnadene i 2021 med 10 %, har vi et veldig godt utgangspunkt for å håndtere det meste av vedlikeholdet vi trenger de neste 3-5 årene, utenom et VVS-prosjekt.

Felleskostnadene økte med 3 % fra 1. januar 2022 på grunn av prisstigningen. Hvert år må felleskostnadene justeres på grunn prisstigning. Siden budsjettet for 2022 ble lagt, har strømprisene bare økt og økt. Dersom strømmen fremover kommer til å koste 1,5 kroner per kWh, taler det alene for en ny justering på 3 %.

Uten et dør-prosjekt i 2022 ville vi hatt et stort budsjettert overskudd i 2022. Dette overskuddet gjør oss i stand til å ta opp lån for å kunne gjennomføre dør-prosjektet, bytte heis i Fjellgata 1, vedlikeholde fasaden og helst enda mer. Sammen med vedlikeholds-budsjettet for øvrig, mener styret at det meste av vedlikeholdet som må bli gjort de neste årene, frem til et VVS-prosjekt, er dekket. Dagens nivå på felleskostnadene dekker ikke et VVS-prosjekt.

## Omsetning av leiligheter

Det har i 2021 vært omsatt åtte leiligheter, fordelt på tre 3-roms til gjennomsnittspris på 7,4 millioner og fire 4-roms til gjennomsnittspris på 8 millioner.

I 2020 ble det omsatt 11 leiligheter, og året før 9 leiligheter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 990 914.

Andre inntekter fremkommer i note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 441 702.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nytt ladeanlegg.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 125 326 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 75 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 1 050 326.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 073 084 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 400 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert høyere energikostnader enn beregnet for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har redusert med 10,2%. Premieendringen er en følge av avtale med nytt forsikringsselskap i 2021, og indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1.januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Verkgata Borettslag.

### Lån

Verkgata Borettslag har tre lån i OBOS-banken med månedlig forfall og flytende rente på 2,08% pr 21.03.22. Lånene løper til 2026, 2041 og 2044.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for OBOS øker med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Verkgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Verkgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Verkgata Borettslag

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som 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>.

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## VERKSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 270 009</b>	<b>-1 576 562</b>	<b>1 270 009</b>	<b>1 073 084</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 125 326	2 332 593	1 491 405	-1 665 688
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	45 139	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-87 430	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	5 750 000	0	3 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 159 821	-4 561 200	-1 144 000	-1 071 452
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-75 000	-719 960	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-196 925</b>	<b>2 846 571</b>	<b>347 405</b>	<b>762 860</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 073 084</b>	<b>1 270 009</b>	<b>1 617 414</b>	<b>1 835 944</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 295 787	1 381 066		
Kortsiktig gjeld		-222 703	-111 057		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 073 084</b>	<b>1 270 009</b>		



## VERKSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 313 501	1 387 020	1 332 852	1 430 388
Innkrevde felleskostnader	2	4 604 666	3 767 110	4 314 148	4 756 612
Garasjer		0	321 600	271 200	0
Andre inntekter	3	72 747	450 377	1 600	1 624
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 990 914</b>	<b>5 926 107</b>	<b>5 919 800</b>	<b>6 188 624</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 103	-13 898	-28 003	-28 764
Styrehonorar	5	-198 600	-75 714	-198 600	-204 000
Revisjonshonorar	6	-11 650	-6 969	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-100 000	-50 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-135 805	-132 495	-136 000	-139 400
Konsulenthonorar	7	-138 969	-19 669	-50 000	-50 000
Kontingenter		-15 400	-15 400	-15 400	-15 400
Drift og vedlikehold	8	-1 512 681	-798 978	-1 352 200	-4 400 000
Forsikringer		-299 655	-559 648	-450 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-657 080	-634 419	-641 692	-677 200
Garasjer		0	-433 879	0	0
Energi/fyring		-562 101	-271 184	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 630	-245 738	-253 000	-284 408
Andre driftskostnader	10	-496 028	-385 932	-353 500	-712 140
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 441 702</b>	<b>-3 643 923</b>	<b>-3 884 395</b>	<b>-7 227 312</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 549 212</b>	<b>2 282 184</b>	<b>2 035 405</b>	<b>-1 038 688</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		75 000	719 960	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 624 212</b>	<b>3 002 144</b>	<b>2 035 405</b>	<b>-1 038 688</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 074	1 054	4 000	0
Finanskostnader	12	-508 960	-670 605	-548 000	-770 556
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-498 886</b>	<b>-669 551</b>	<b>-544 000</b>	<b>-770 556</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 125 326</b>	<b>2 332 593</b>	<b>1 491 405</b>	<b>-1 809 244</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 125 326	2 332 593		



## VERKSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	35 853 430	35 766 000
Tomt		321 340	321 340
Andre varige driftsmidler	14	135 001	135 001
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>36 309 771</b>	<b>36 222 341</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	2 175
Forskuddsbetalte kostnader		220 137	141 215
Andre kortsiktige fordringer	15	11 889	0
Driftskonto OBOS-banken		331 380	715 931
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 867
Sparekonto OBOS-banken		732 381	516 878
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 295 787</b>	<b>1 381 066</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 605 558</b>	<b>37 603 407</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Annen egenkapital	16, 17	-10 805 179	-11 930 505
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 797 479</b>	<b>-11 922 805</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 993 334	31 228 155
Borettsinnskudd	19	16 522 500	16 522 500
Annen langsiktig gjeld	20	1 664 500	1 664 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>48 180 334</b>	<b>49 415 155</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		219 695	54 310
Påløpte renter		3 008	3 038
Annen kortsiktig gjeld		0	53 709
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>222 703</b>	<b>111 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 605 558</b>	<b>37 603 407</b>



Pantstillelse	21	55 122 000	55 122 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Verkgata Borettslag

Magnus Andersen/s/

Kjersti Riise Karlsen/s/

Marius Mortensen/s/

Lars Erik Thoralfsson/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 719 592
Garasjeutleie	120 900
Garasjeleie	167 200
Garasje med bruksrett	153 600
Forretningslokale	325 486
Eiendomsskatt	32 868
Internett	92 720
Kapitalkostnader på IN-lån	1 311 008
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 493
Overført til kapitalkostnader	-1 313 501
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 612 366</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeutleie	-7 700
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 604 666</b>

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

Krav innglasset balkonger	32 767
Leie av parkeringsplass	300
Internett	912
Nøkler	250
Lading av kjøretøy mm	36 394
Salg av sykkel	500
Tinglyst veirett- KPI regulert ihht avtale	1 624
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>72 747</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 103
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 103</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 2020/2021, og er på kr 198 600.

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

Det er også blitt utbetalt godtgjørelse til styreleder på kr. 100 000 i forbindelse med ekstraarbeider i henhold til vedtak på generalforsamling 07.06.2021.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 650.

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

OBOS Prosjekt AS	-133 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 969
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-138 969</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-136 158
Drift/vedlikehold VVS	-103 294
Drift/vedlikehold elektro	-57 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 400
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 694
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 522
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 645
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-906 926
Kostnader dugnader	-9 529
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 512 681</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-32 933
Vann- og avløpsavgift	-405 886
Renovasjonsavgift	-218 262
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-657 080</b>

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

Container	-34 906
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-877
Driftsmateriell	-66 672
Lyspærer og sikringer	-4 735
Vaktmestertjenester	-108 509
Vakthold	-76 635
Renhold ved firmaer	-148 348
Gressklipping	-13 434
Andre fremmede tjenester	-16 159
Trykksaker	-3 860
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 300
Andre kontorkostnader	-9 917
Telefon, annet	-1 256
Porto	-1 327
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 625
Bank- og kortgebyr	-2 469
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-496 028</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 503
Andre renteinntekter	8 571
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 074</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 530
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-93 895
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-412 535
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-508 960</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	35 766 000
Tilgang i år, 7 elbil-ladere	87 430
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 853 430</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.227/bnr.135 og 470

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Garasje 50030 (avskrives ikke)

Tilgang 1992

45 000

45 000

Garasje 50034 (avskrives ikke)

Tilgang 1984

45 000

45 000

Garasje 50036 (avskrives ikke)

Tilgang 1984

45 000

45 000

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2016

225 688

Avskrevet tidligere

-225 687

Avskrevet i år

0

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****135 001****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto

11 889

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****11 889****NOTE: 16****AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-11 541 800
Egenkapital fra IN tidligere	719 960
Egenkapital fra IN 2021	75 000
Reduksjon EK fra IN	-58 339
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-10 805 179</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-230 000	
Nedbetalt tidligere	102 438	
Nedbetalt i år	23 459	-104 103

OBOS Boligkreditt AS (overført 09/09/20) OBBK02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-5 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	235 396	-5 514 604

OBOS BOLIGKREDITT AS

Renter 31.12.2021 1,83 %, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2019	-27 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 029 447	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	900 966	
Nedbetalt tidligere, IN	719 960	
Nedbetalt i år, IN	75 000	-24 374 627

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-29 993 334**

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-109 000
Opprinnelig 1984	-16 413 500
Nedbetaling økning tidligere	228 900
Øket 1986	-228 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-16 522 500</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-44 500
Andre innskudd	-1 620 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 664 500</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 522 500
Pantelån	29 993 334
Bregnede IN-forpliktelser	736 621
<b>TOTALT</b>	<b>47 252 455</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 853 430
Tomt	321 340
<b>TOTALT</b>	<b>36 174 770</b>

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



## Annen informasjon om borettslaget

### Informasjon om borettslaget

Alle andelseiere, beboere og potensielle kjøpere bør sette seg inn i informasjon av borettslaget som er tilgjengelig i denne årsberetningen og på borettslagets nettsider på [www.verksgata.no](http://www.verksgata.no).

Løpende nyhetssaker legges ut på forsiden og permanente artikler samles i Boligguiden på [www.verksgata.no/p/boligguiden.html](http://www.verksgata.no/p/boligguiden.html). Vi oppfordrer både nye og gamle beboere om å gå gjennom denne som nå teller 44 artikler.

### Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen. For mer informasjon se [www.verksgata.no/p/vaktmester.html](http://www.verksgata.no/p/vaktmester.html).

### Renhold

Borettslaget har avtale med Eir Renhold om renhold av fellesarealene og med Stil Matteservice AS om leie av matter.

### Parkering og lading av EI-bil

Alle de 109 parkeringsplassene i borettslaget er tilrettelagt for lading. 32 er leid ut via en bruksrett som tinglyst. 7 av plassene leies ut av borettslaget og de resterende 70 disponeres av andelseierne. Disse følger den enkelte leilighet og er merket med leilighetsnummeret.

Les mer om parkering:

Bruksrett: <https://www.verksgata.no/p/bruksrett-og-fortrinnsrett.html>

Ladeplasser: <https://www.verksgata.no/p/ladeanlegg-for-elbil.html>

Utleie: <https://www.verksgata.no/p/utleie-av-parkeringsplasser.html>

### Ventilasjon

Det er ikke tillatt å ha vifter koblet til ventilasjonsanlegget. Sørg for å sett deg i inn i ventilasjonssystemet her: <https://www.verksgata.no/p/ventilasjon.html>.

### Nøkler og koder

Dørene til oppgangen kan åpnes med nøkkel, kode eller brikke. Dører til garasje og hobbyrom åpnes med den samme koden som til oppgangen. Garasjeporten åpnes ved at beboere ringer et telefonnummer. Det er kun registrerte telefonnummer som har tilgang til porten. For mer informasjon se [www.verksgata.no/p/nokler-og-koder.html](http://www.verksgata.no/p/nokler-og-koder.html).

### Skilt til postkassen

Skilt til postkassen blir levert av styret. Ved behov for endringer bestilles nytt skilt fra styret. For mer informasjon se [www.verksgata.no/p/postkasser.html](http://www.verksgata.no/p/postkasser.html).

### Forsikring

Borettslaget har en egen forsikring som dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For mer informasjon se [www.verksgata.no/p/forsikring.html](http://www.verksgata.no/p/forsikring.html).



## **Brannvern**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det er svært viktig at alle beboere setter seg inn i retningslinjene om brann. For mer informasjon se [www.verksgata.no/brann](http://www.verksgata.no/brann).

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)**

Lånet som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av balkonger og vinduer i 2019, kan innbetales av andelseier. For mer informasjon se [www.verksgata.no/p/in-ordningen.html](http://www.verksgata.no/p/in-ordningen.html).

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. For mer informasjon se [www.verksgata.no/p/utleie.html](http://www.verksgata.no/p/utleie.html).

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Internett og TV**

Borettsrettslaget har en kollektiv avtale som omfatter internett og TV. På regningen for felleskostnader fremkommer den en egen linje med påslag for «Internett». For mer informasjon se [www.verksgata.no/p/internett-og-tv.html](http://www.verksgata.no/p/internett-og-tv.html).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2021 Rens av ventilasjonsanlegg og nytt ladeanlegg til alle parkeringsplasser
- 2019 Rehabilitering av balkonger og markterrasser, samt utskifting av vinduer og balkongdør.
- 2018 Nytt porttelefonanlegg i Fjellgata 2 (Fjellgata oppgradert i 2016).
- 2017 Rens av vifte og ventilasjonsanlegg.
- 2016 Nye garasjeporter, oppgradert hovedtavler for strøm i Fjellgata 2, etablert 7 nye ladeplasser og bytte av alle ventilasjonsmotorer.
- 2013 Brannsikring av garasjeanlegg og etablering av trådbundet varslingsanlegg.
- 2011 Ny lekeplass og rehabilitering av tak ferdigstilt.
- 2008 Maling av fasader.
- 2005 Rehabilitering av garasjeanlegg.



## FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er den summen som andelseierne betaler hver måned til borettslaget og brukes til å dekke borettslagets utgifter. Felleskostnadene er fordelt på de ulike leilighetene etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt når borettslaget ble dannet.

Tabellen nedenfor viser fordelingen av felleskostnadene for alle leilighetene, per 1. januar 2022. I tillegg kommer tillegg for internett, garasje plass og IN-lån. Les mer om regningen fra borettslaget på <https://www.verksgata.no/p/regning-for-felleskostnader.html>

Leil	Felleskost.	Leil	Felleskost.	Leil	Felleskost.
101	2202	2007	4265	3014	4293
1001	4097	2008	4293	3015	3015
1002	4097	2009	3015	3016	4293
1003	4097	2010	4293	3017	4293
1004	4097	2011	4293	3018	4484
1005	4072	2012	3015	3019	4293
1006	4265	2013	4293	4001	4097
1007	4072	2014	4293	4002	4097
1008	4072	2015	3015	4003	4097
1009	3015	2016	4293	4004	2696
1010	4072	2017	4293	4005	2877
1011	4072	2018	3015	4006	4265
1012	3015	2019	4293	4007	4459
1013	4072	3001	4097	4008	4293
1014	4072	3002	4097	4009	4484
1015	3015	3003	4097	4010	4293
1016	4072	3004	4097	4011	4293
1017	4072	3005	4265	4012	4484
1018	3015	3006	4265	4013	4293
1019	4072	3007	4265	4014	4293
2001	4097	3008	4293	4015	4484
2002	4097	3009	3015	4016	4293
2003	4097	3010	4293	5001	4097
2004	4097	3011	4293	5002	3996
2005	4265	3012	3015	5003	2643
2006	4265	3013	4293		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 304 812

Fordelingsnøkkelen, andel av felleskostnadene, for den enkelte leilighet fremkommer ved å ta felleskostnaden for leiligheten og dele på summen for alle leilighetene.

Felleskostnadene varierer i hovedsak etter antall rom og størrelse på leilighetene, f.eks. har 4-roms leilighetene høyere felleskostnader enn 3-roms leilighetene, og 3-roms leilighetene har høyere felleskostnader enn 2-roms leilighetene.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 6.05.22

**Selskapsnummer:** 854 **Selskapsnavn:** Verksgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### 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>Hege Aakre og Elizabeth Mathisen velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Styret foreslår at årsrapport og regnskap for 2021 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 204 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Innkomne forslag: A - Reklamasjonsarbeid**

Arbeid i leiligheter som har lekkasje på sine verandaer, samt sprukne glassplater i rekkverket, skal prioriteres og igangsettes umiddelbart. Fremtidige sprukne glass skal meldes Styret og skiftes fortløpende. Ovenstående utvendige arbeider er et resultat av rehabiliteringen, skal gjennomføres i regi av borettslaget og er ikke den enkelte beboers ansvar eller kostnad.

- For  
 Mot

**Sak 6 Innkomne forslag: B - Veggkroker for sykler**

**a)**

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

- For innkomne forslag: b - veggkroker for sykler  
 Mot innkomne forslag: b - veggkroker for sykler

**b)**

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

- Henge opp veggkroker for sykler i «sykkelbod» i kjelleren i Fjellgata 2A, slik at alle får plass til sykkelen sin (koster 109kr på Biltema per veggkrok).  
 Styret får fullmakt til å finne en generell løsning for å henge opp sykler og barnesykler til alle sportsbodene i Fjellgata 2. Styret bes også se på muligheten til å få utvidet sportsboden i 2A.

**Sak 7 Innkomne forslag: C - Erstatt lås på port med tau**

Erstatte lås på rød port mot bakgården med tau, da den bråker veldig mye når den blir åpnet og lukket.

- For  
 Mot

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



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Magnus Andersen

**Styremedlem** (2 skal velges)

Kjersti Riise Karlsen

Marius Mortensen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Jocelyne Clench Aas

Trude Bang

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Magnus Andersen

**Varadelegat** (1 skal velges)

Marius Mortensen

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.