



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

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

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 388 684	6 065 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 388 684</b>	<b>6 065 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		232 764	340 703
Annen driftskostnad		4 489 484	4 100 999
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 722 248</b>	<b>4 441 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 666 436</b>	<b>1 624 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 978	10 074
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 978</b>	<b>10 074</b>
Annen finanskostnad		797 873	508 960
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>797 873</b>	<b>508 960</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-792 895</b>	<b>-498 886</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		873 541	1 125 326
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 174 770	36 174 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	135 001
Sum varige driftsmidler		36 309 771	36 309 771
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		82 963	
Sum finansielle anleggsmidler		82 963	0
Sum anleggsmidler		36 392 734	36 309 771
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		174 600	232 026
Sum fordringer		174 600	232 026
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 781	1 063 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 781	1 063 761
Sum omløpsmidler		1 096 382	1 295 786
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 489 116</b>	<b>37 605 557</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		9 931 638	10 805 179
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 931 638</b>	<b>-10 805 179</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 923 938</b>	<b>-10 797 479</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		28 922 671	29 993 334
Øvrig langsiktig gjeld		18 269 550	18 187 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 192 221</b>	<b>48 180 334</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 192 221</b>	<b>48 180 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 181	3 008
Leverandørgjeld		214 652	219 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>220 833</b>	<b>222 703</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 413 054</b>	<b>48 403 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 489 116</b>	<b>37 605 557</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 487447

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 388 684	6 065 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 388 684</b>	<b>6 065 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		232 764	340 703
Annen driftskostnad		4 489 484	4 100 999
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 722 248</b>	<b>4 441 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 666 436</b>	<b>1 624 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 978	10 074
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 978</b>	<b>10 074</b>
Annen finanskostnad		797 873	508 960
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>797 873</b>	<b>508 960</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-792 895</b>	<b>-498 886</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		873 541	1 125 326
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### 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	36 174 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	135 001
Sum varige driftsmidler		36 309 771	36 309 771

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		82 963	
Sum finansielle anleggsmidler		82 963	0

Sum anleggsmidler		36 392 734	36 309 771
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		174 600	232 026
Sum fordringer		174 600	232 026

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 781	1 063 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 781	1 063 761

Sum omløpsmidler		1 096 382	1 295 786
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 489 116</b>	<b>37 605 557</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	9 931 638	10 805 179
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 931 638</b>	<b>-10 805 179</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 923 938</b>	<b>-10 797 479</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 922 671	29 993 334
Øvrig langsiktig gjeld	18 269 550	18 187 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 192 221</b>	<b>48 180 334</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 192 221</b>	<b>48 180 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 181	3 008
Leverandørgjeld	214 652	219 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>220 833</b>	<b>222 703</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 413 054</b>	<b>48 403 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 489 116</b>	<b>37 605 557</b>



Organisasjonsnr: 931 483 374  
Verksgata Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Verksgata Borettslag

24. mai 2023

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.

### Dato for årsmøtet:

24. mai 2023 kl. 18:00, Rodeløkka Velhus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kjøpe hjertestarter
8. Bytte sand i sandkassa
9. Endring av vedtektenes punkt 4.4 Kameraovervåking
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Verksgata Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Magnus Lingscheid-Andersen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS rådgiver, Sunniva Nordmelan, foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 854 årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 209 000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 209 000

Sak 7

## **Kjøpe hjertestarter**

### **Forslag fremmet av:**

Ingrid Ueland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Tiden fra hjertet stanser til det gis strømstøt med en hjertestarter er sammen med hjerte-lungeredning den viktigste faktoren for overlevelse etter hjertestans utenfor sykehus. Rask tilgang på en hjertestarter kan derfor være avgjørende for å redde liv. Jo nærmere og lettere tilgjengelig jo bedre. Mange hjertestartere i nærområdet er relativt langt unna og vil ikke være tilgjengelige døgnet rundt dersom de befinner seg et sted med åpningstid. Kostnad ser ut til å være mellom 11-15 000, i tillegg til ev. oppbevaring. Det anbefales også at flest mulig tar kurs i livreddende førstehjelp.

### **Styrets innstilling**

Styret har sympati med forslaget, men er ikke overbevist om at det er en riktig investering for borettslaget. Røde kors selger hjertestartere fra 16 000 kroner og oppover. I tillegg kommer kostnader til skap for trygg oppbevaring. Skap koster cirka 3 000 kroner. Fra tid til annen må batteri og katoder byttes ut. Frekvens og kostnad avhenger av type (Eksempel: en modell har fire års varighet og ny pakke koster cirka 2 500 kroner).

En hjertestarter kan registreres i det offentlige hjertestarterregisteret som er tilgjengelig på nett hos [www.113.no](http://www.113.no). Hvis noen ringer til 113-sentralen vil de kunne bli veiledet til nærmeste hjertestarter.

En hjertestarter bør ha en plassering som gjør at alle kan nå den. Dersom den blir plassert ute vil den være lettere tilgjengelig for alle, og for andre enn bare beboerne i borettslaget. Med tanke på at det i det siste har vært flere uønskede hendelser rundt borettslaget, er dette kanskje ikke å foretrekke. En innendørs plassering som peker seg ut, er hobbyrommet som alle beboere allerede har tilgang til.

En rask titt i kartet over registrerte hjertestartere viser at det i vårt nærrområde primært er bedrifter, idrettslag eller offentlige virksomheter som har hjertestartere. Det fremstår ikke som vanlig at et borettslag har en hjertestarter.

En hjertestarter vil ikke erstatte hjerte- og lungeredning (HLR). Dersom man kommer over en som ikke puster må man starte med HLR. Bare dersom en person utfører HLR, kan en **annen** person hente nærmeste hjertestarter. I husholdninger med bare en eller to personer, vil en hjertestarter sannsynligvis ikke være et tilgjengelig hjelpemiddel. Dette i motsetning til på kontorer, idrettsplasser eller offentlig steder hvor flere er til stede, og hvor en kan gi HLR samtidig med at en annen henter en hjertestarter.



En hjertestarter krever en investeringskostnad og det er også noe driftskostnader. Om man vil kalle det en dyr eller billig investering, kommer nok ann på øyet som ser. Utfordringen slik styret ser det, er at dette er ikke noe man bare kan kjøpe inn en gang, henge opp og så være ferdig med saken. Det vil kreve oppfølging og dette styret sitt innblikk i tidligere erfaringer i borettslaget, tilsier at slik ting fort havner mellom to stoler.

Det er fint med gode intensjoner, men praksis tilsier at det kan være vanskelig å følge opp og at det er en risiko for at over tid vil risikere at utstyret er skadet, mangler eller ikke vedlikeholdt når det skal benyttes.

Styrets samlede vurdering er at en hjertestarter ikke vil være ideelt i bruk i borettslaget.

### **Styret forslag til vedtak**

Primært: Styret forslår at det ikke kjøpes inn hjertestarter.

Sekundert: Dersom det er flertall for å kjøpe inn hjertestarter, foreslår styret at:

- styret får fullmakt til å vurdere hvilken modell/type som er egnet i borettslaget.
- hjertestarteren plasseres på hobbyrommet

### **Forslag til vedtak**

Styret går til innkjøp av en hjertestarter i borettslaget og finner egnet plassering/oppbevaring

Sak 8

## **Bytte sand i sandkassa**

### **Forslag fremmet av:**

Ingrid Ueland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sandkassa er populær blant småbarn, men dessverre også for katter. Mye kattebæsj hoper seg opp over tid og gjør at all sanden bør byttes ut fra tid til annen, og nå er tiden moden. I tillegg bør det vurderes en enkel løsning med finmasket netting som gjør at man lett kan dekke over sandkassa når den ikke er i bruk, for å forhindre at katter får tilgang.

### **Styrets innstilling**

Styret finner at siste gang sanden ble byttet ut var i 2018. Dette kostet den gangen cirka 10 400 kroner. Prisen den gangen ble forklart med manuell skuffing på grunn av



lekebordet midt i sandkassen. Styret har funnet en leverandør som leverer tilpassede netting for 120 kroner per kvadratmeter.

Det er ikke noe gitt intervall for når man må bytte ut sanden. Sanden har i seg selv ingen utløpsdato. Styret ser ikke bort fra at man kan komme til et punkt hvor sanden bør byttes ut, men vet ikke hvor nødvendig dette er nå.

En netting til å dekke over sandkassen når denne ikke er bruk for å hindre at katter får tilgang, høres fornuftig ut. Her får man kanskje også tro at lekebordet i midten vil gjøre at nettingen blir litt hevet fra sandkassen og vil ytterligere bidra til at kattene velger å gå et annet sted.

Kombinasjonen av en «null-stilling» av sandkassen og netting for å ta vare på den nye sanden, virker i seg selv fornuftig. Utfordringen slik styret ser det, er at nettingen i såfall må bli benyttet etter hvert eneste gang sandkassen har vært brukt. Det holder for eksempel ikke at nettingen kun tas på om kvelden. En forutsetning for at tiltaket skal ha best mulig effekt, er at foreldrene til barna som bruker sandkassen aktivt bidrar til at nettingen blir brukt.

#### **Styrets forslag til vedtak**

Styret innstiller på at man stemmer for forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Styret bestiller utskifting av sand i sandkassa og kattenett til å dekke over når den ikke er i bruk.

Sak 9

## **Endring av vedtektenes punkt 4.4 Kameraovervåking**

#### **Forslag fremmet av:**

Sven Taitet

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

To tredjedels (67%)

«I vedtektene står det: "Borettslaget har godkjent kameraovervåking i garasjelegget og inngangspartiene.»

Kameraovervåking av inngangspartiene blei vedtatt som et tillegg i punkt 4.4 på generalforsamlinga i 2012.

Men vi har ikke kameraovervåking av inngangspartiene. Derfor er ikke vedtektene riktige på dette punktet.»

**Styrets innstilling**

Kameraovervåkning ble vedtaksfestet i 2012 etter vedtak på generalforsamlingen i 2012. Det nåværende styret forstår historikken slik at det forut for dette, allerede var etablert kameraovervåkning i garasjelegget, og at forslaget om å vedtaksfeste var, i hvert fall delvis, etter en generell anbefaling fra Datatilsynets om vedtaksfesting av kameraovervåkning.

I styrets opprinnelige forslag den gangen het det «Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på fellesområder inkludert inngangspartiene», mens i vedtaket ble **fellesområder** endret til **garasjelegget**. Siden har vedtektene vært uendret på dette punktet. Hele teksten her: [https://www.verksgata.no/p/vedtekter.html#4-4\\_Kameraovervakning](https://www.verksgata.no/p/vedtekter.html#4-4_Kameraovervakning)

Styret er uenige i forslagstillers synspunkt om at vedtektene ikke er riktige. Vedtektene tillater et bredere omfang av kameraovervåkning enn det som praktiseres i dag. Vedtektene blir ikke feil av at praksisen er mindre omfattende enn det vedtektene gir rom for.

Samtidig kan man spørre seg om det er nødvendig at vedtektene gir et større spillerom enn det som i dag praktiseres, og at når dagens praksis har vært i mer enn 10 år så er det kanskje på tide å stramme inn handlingsrommet i vedtektene.

Styret la ut april ut en nyhetssak om flere uønskede hendelser i og rundt borettslaget. Det gjaldt tagging, åpning av postkasser, forsøk på åpning av hoveddører og forsøk på sykkeltveri. I tillegg kan vi huske brannpåsettelsen for noen år siden i Fjellgata 2A ved søppelrommet/inngangspartiet.

Styret har per nå ikke planer om å endre praktiseringen av kameraovervåkningen, men kan heller ikke utelukke at det på et tidspunkt kan bli aktuelt for borettslaget å innføre dette. Hvis det var slik at det aldri var noen hendelser rundt borettslaget, er vi enig med forslagsstiller om at man kunne ha «realitetsorientert» vedtektene, men slik situasjonen er tenker styret det er mest hensiktsmessig å ikke endre vedtektene på dette punktet.

**Styret forslag til vedtak**

Styret forslår at man stemmer imot forslaget.

**Forslag til vedtak**

Siste del av setningen, "og inngangspartiene" strykes. Ny tekst blir: Borettslaget har kameraovervåking i garasjelegget

Sak 10

**Valg av tillitsvalgte****Roller og kandidater**



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 11

## 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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 12

## Valgkomité

På de to siste generalforsamlingene har det ikke blitt valgt en valgkomite på grunn av manglende interesse fra andelseierne. Dette håper vi kan bli endret i år. Styret mener at valgkomiteen bør bestå av minst to andelseiere. Valgkomiteen skal hjelpe styret med å finne kandidater.

Fra vedtektene: "Generalforsamlingen velger en valgkomité for ett år. Valgkomiteen skal bistå styret i å komme frem til en innstilling til de verv i borettslaget som er på valg før generalforsamlingen. Styret og valgkomiteen skal i sin innstilling tilstrebe kjønnsbalanse i styret og øvrige valgte verv, i den grad det lar seg gjøre med utgangspunkt i tilgjengelige kandidater."

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Lars Erik Thoralfsson	Fjellgata 1
Varamedlem	Jocelyne Clench Aas	Fjellgata 1
Varamedlem	Trude Bang	Fjellgata 1

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Magnus Andersen Fjellgata 2 D

Varadelegert

Marius Mortensen Fjellgata 2 D

#### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@verksgata.no](mailto:styret@verksgata.no). Se Verksgata Borettslags hjemmeside på [www.verksgata.no](http://www.verksgata.no) for ytterligere informasjon.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Verksgata Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.

Verksgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931483374, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 135

227 470

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Verksgata Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styrearbeidet for 22/23 har vært preget av dørprosjektet. Det har vært et omfattende prosjekt som har berørt alle leilighetene, alle eksterne garasjebrukere - enten man leier eller har en bruksrett, næringskundene våre og alle firmaene som har behov for tilgang enten det er posten, renovasjon eller avisbud. Det har vært et omfattende prosjekt å planlegge, gjennomføre og følge opp. Det er nesten ikke mulig å tenke seg et prosjekt i borettslaget som vil berøre flere parter, enn det dør-prosjektet har gjort. Det er ett prosjekt som har krevd sitt av styret.

Dør-prosjektet har imidlertid ikke vært den eneste saken som har vært krevende for styret å håndtere. Noen andelseiere har ønsket å gjøre store ombygginger av leilighetene sine, som blant annet ville ha medført inngrep i bærende konstruksjon med mer. På grunn av ulempene dette ville hatt for bygningen og naboer, har styret vært skeptiske til dette. Styret har opplevd at søknadene har vært uklare og dårlig dokumentert. Det har vært mye dialog rundt disse sakene og styrets ståsted har nok i liten grad vært akseptert av de som har søkt, men slik styret ser det gjør vi en jobb her på vegne av fellesskapet. Det er nok en grunn til å minne om at vi bor i ett borettslag og det er ikke helt fritt frem for å gjøre hva man vil. Når man har naboer over, under eller siden av seg og man bruker felles infrastruktur, så legger det begrensninger på hva man kan gjøre.

Det har vært flere forsikrings saker som også har krevd mye oppmerksomhet fra styret. Det har vært kloakk som har kommet opp i garasjen, det har vært skadedyr i en leilighet, en annen leilighet fikk vannskade på grunn av en lekkasje fra utekran, en tredje leilighet fikk vannskade på kjøkkeninnredningen fra et tett avløpsrør (fettpropp), en fjerde leilighet hadde et utett rør til oppvaskmaskin noe som medførte at hele kjøkken- og stuegulvet måtte byttes ut og en femte leilighet fikk vannskade i forbindelse med bytting av en kjøkkenkran.

I vinter fikk vi en erstatningssak da en isklump angivelig ramlet fra vårt tak på frontruten av en bil. Skadene på bilen var godt dokumentert, men vi føler oss ikke helt overbevist om borettslagets skyld i saken. Saken ble også omtalt i Avisa Oslo. Det er første gang styreleder har måttet uttale seg til media på vegne av borettslaget.

Borettslaget fikk også en bot av bymiljøetaten fordi noen satte igjen en iSekk på fortauet utenfor bygningen vår. I tillegg måtte borettslaget da sørge for at iSekken ble hentet. Det har vært gjennomført overtakelse på dør-prosjektet og selve prosjektet anses nå som avsluttet, men det er noen åpne punkter igjen som følges opp mot entreprenøren. Vi er blant annet uenige om omfanget av kontrakten og det entreprenøren har levert. Det er nok ikke helt uvanlig, og vi får tro at dette blir løst i minnelighet. Selv om det er noe utestående og fortsatt noen som ikke er helt fortrolige med hvordan bruke de nye nøklene, anser styret dør-prosjektet som vellykket.

## Heis

Det neste store prosjektet i borettslaget er utskifting av heisen i Fjellgata 1. Selv om det kun er de i Fjellgata 1 som har heis, er dette en kostnad som hele borettslaget må bære.

Dagens heis er den opprinnelig fra da bygget stod ferdig i 1983. Det har vært gjennomført jevnlig service på heisen, og hvert andre år gjennomføres det en heiskontroll som rapporterer status til kommunen. Heiskontrollen i 2020 kom med to sikkerhetsavvik, mens heiskontrollen i 2022 hadde de samme to punktene og tre nye. Ingen av punktene var så alvorlig at driften av heisen må stoppes, men alle punktene krever at tiltak gjøres. Vi har fått vurdert ulike tiltak, men på en 40 år gammel heis vil de fleste tiltak være av forbigående karakter og et skifte av heis må man uansett regne med. Slik styret vurderte saken, kunne vi enten foreta en planlagt utskifting av heisen, eller kjøre videre inntil plutselig stopper på grunn av at ulike komponenter ryker eller til heisen får driftsforbud på grunn av nye avvik.

For styret fremstår en planlagt utskifting å foretrekke. Det er vi nå i gang med. Heiskonsulenten AS har vært engasjert for å finne en best mulig løsning. I utgangspunktet ønsket vi oss en modernisering av dagens heis. Gjennom å beholde enkelte deler av den gamle heisen, ville man tro at det kunne bli noe billigere enn en full utskifting. Etter hvert som vi har fått foretatt avklaringer med potensielle entreprenører, har det blitt klart at en modernisering ikke nødvendigvis ender opp med å være billigere, og at en full utskifting vil være å foretrekke.

Selv om en del ting foreløpig mangler så vet vi at fra rivningen av den gamle heisen starter, til den nye står klar, så er det bare trappen som er alternativet for de som skal inn og ut. Det sette ikke opp en midlertidig heis eller noe slikt. Hvor lang periode det vil være, må kan komme tilbake til men det vil nok være måneder, ikke uker. I tillegg må det kunne forventes betydelig støy i deler av byggeperioden.

I forkant av heisutskiftingen tar vi sikte på å på reparert skadene på trapp- og heistårnet i Fjellgata 1, hvor skadene medfører at leca-blokkene i veggen blir gjennomtrukket av vann når det regner mye. Det har gitt fuktutslagene som vi kan se spesielt i 4. og 5. etasje. Etter at skadene er reparert vil utsiden bli malt. Det er flere steder som har behov for maling, men akkurat her er det krise-tilstand.

### **Ny søppelløsning**

Styret har så vidt også begynt å se på ny søppelløsning. I dag kastes søppel ned i sjakter. For leilighetene i 1. etasje innebærer det at man går opp en etasje for å slippe søppelet ned. Denne løsningen er enn så lenge tillatt å ha, men har noen utfordringer. I hvert søppelrom står det to søppelkasser som tømmes ukentlig. Disse må roteres av vaktmester en gang i uken mellom søppelhentingene, hvis ikke vil det renne over.

Kapasiteten er ikke tilpasset til hver oppgang. Det er like mange søppelkasser i Fjellgata 1 hvor det er 19 leiligheter, som i Fjellgata 2E hvor det er ni leiligheter. Det betyr at vi har for dårlig kapasitet i Fjellgata 1, og for god kapasitet i 2E. Vi betaler kommunen for kapasiteten, ikke faktisk kastet mengde. Vi betaler også kommunen gebyr basert på antall steder de må stoppe opp, og antall dører de må åpne opp for å hente søppelet. Det er rett og slett dårlig økonomi i å ha så mange ulike steder, og hvor man de fleste stedene har mer kapasitet enn det som er nødvendig. Dagens løsning fremstår som lite hygienisk. På den andre siden er det praktisk å ha kort vei til nærmeste innkast.

En av utfordringene i dag, er at det altfor ofte er ulike avvik. For eksempel at hentingene ikke skjer til vanlig tid, og søppel blir da stående oppover i sjakten. Særlig i Fjellgata 1 er dette et problem. Dette skjer ofte rundt helligdager som påske/jul, men også i ordinære uker og kan skyldes at vaktmester ikke har fått rotert kassene eller at kommunen av ulike



årsaker ikke har hentet som de skal. Dersom en ny løsning medfører for eksempel færre hentesteder og/eller at vi kan redusere kapasiteten, kan det være at renovasjonskostnadene går ned.

Det er i det hele tatt mange forhold som skal vurderes og det vil styret arbeide videre med.

### VVS-prosjekt

Flere av de nevnte forsikrings sakene over, ville ikke ha vært en sak dersom borettslaget allerede hadde gjennomført et VVS-prosjekt. Et VVS-prosjekt vil sannsynligvis omfatte alle rør, både varmt- og kaldtvann til bad og kjøkken, og avløpsrør på i begge rom. Det vil være et stort, krevende og dyrt prosjekt. Når felleskostnadene ble justert fra 1. januar 2023, la vi på fem prosent ekstra for å begynne å trappe opp med tanke på et kommende VVS-prosjekt. Dette kom på toppen av den ordinære prisstigningen. Dette har styret tenkt å gjenta for kommende år.

Vi får spørsmål om når skal prosjektet gjennomføres. Det fins intet fasitsvar på det. Med tanke på tilstand skulle det ha vært gjort allerede. Styret har prioritert andre mindre omfattende prosjekter, som ny EL-billadning, nye dører og ny heis. En faktor som kan fremskynde prosjektet er nettopp økt skadefrekvens som vi har sett nå i det siste med alle forsikrings sakene.

Per nå er det ikke tenkt oppstart av et VVS-prosjekt for den kommende styreperioden 23/24. Det som er klart er at dette er noe som må være på styrets radar til enhver tid og så må styret som velges hvert år, vurdere om man skal påstarte VVS-prosjektet eller gjøre andre tiltak i mellomtiden.

Det som styret i økende grad har registret, er at man i forbindelse med et VVS-prosjekt må tenke helhetlig og at det kan være en god anledning til å se på bedre løsninger for oppvarming/energibesparelse. Vi har flere ganger diskutert at det tar så lang tid å få varmtvann i tappekranene. Det vil det være naturlig å se på dette i forbindelse med et VVS-prosjekt. Et annet populært tema er solceller/solvarme eller bergvarme. Kan dette kobles på varmtvannstankene våre og gi oss lavere strømforbruk? Det vil kunne gi et større prosjekt (større investering), men kanskje vil det gi lavere kostnader? Dette må i hvertfall undersøkes og vurderes, er styrets holdning.

### Andre mulige tiltak

Oppgangene er en kandidat for tiltak. Det har hjulpet på opplevelsen av oppgangene at vi har fått nye lyse dører. Men den spesielle popcorn-pussen fra 80-tallet har sine beste dager bak seg, og det samme med linoleumsgulvet og belysningen. Utvendig er det nødvendig med maling av fasaden. Dette ble gjort sist i 2008 og det skulle nok helst vært gjort allerede, det også. Flere steder kan vi se spikre på vei ut av fasaden, og enkelte råtnete planker er det også.

### Investeringer og felleskostnader

Økt rente, økte priser, økt tillegg for kabel TV, garasje og høyere eiendomsskatt. Det meste blir dyrere. Det eneste som har blitt billigere er lading av EL-bil. For den neste faktura-perioden, februar til juli, går ladeprisen ned fra 2,50 til 1,50 kroner per kWh. Nedgangen skyldes at flere lader og at kostnadene for nettleie dermed kan deles på flere kilowatt.

Vi diskuterer av og til nivået på felleskostnadene med beboere som syns det nå begynner å bli vel høyt. Det er man nok ikke alene om å mene. Men det er ikke så mye styret får gjort med prisveksten rundt oss. Som et minimum må felleskostnadene øke i takt med prisene ellers i samfunnet. I tillegg er borettslaget gitt den utakkneilige oppgaven med å kreve inn eiendomsskatt som går rett til kommunen. En stor del av våre kostnader er forøvrig kommunale avgifter, og disse går rett til verks. Stadig flere forsikringssskader vil sikkert også øke forsikringspremiene til borettslaget. Det må bli gjennomført et VVS-prosjekt, og det vil også gi økte felleskostnader.

Dersom målet skulle ha vært lavest mulig felleskostnader, ville vi fort ha påført oss mer skade og enda høyere kostnader i fremtiden. Lavest mulig felleskostnader er et farlig mål. For litt over 10 år siden, hadde vi en periode over flere år (fra 2007 til 2013), hvor felleskostnadene ikke ble justert. Konsekvensen av det er at man hvert år minsket muligheten til borettslaget til å gjennomføre nødvendig vedlikehold.

Styret må ha et edruelig forhold til hva fellesskapets penger brukes til. Derfor må det heller ikke gjøres unødvendig investeringer. Det kan nok de fleste enes om. Men akkurat hva som er unødvendig eller nødvendig, kan det jo være diskusjoner om. Ta dør-prosjektet for eksempel. Måtte dørene i Fjellgata 2 også byttes? Ja, de gamle dørene hadde ikke lengre en tilstand som gjorde at de ivaretok brannikkerheten på det nivået de dørene burde. Det ligger til styrets ansvar å vurdere hva som skal gjøres av tiltak, og i hvilken rekkefølge. I et prosjekt som dør-prosjektet tas det svært mange beslutninger som har en kostnadsside. Hele tiden vurderer styret kostnad opp mot behov og nytte. For dør-prosjektet er det vår oppfatning at vi har truffet godt med dette, og funnet løsninger som er kostnadseffektive og som også sørger for økt bokomfort.

Dagens styre og styreleder har i hovedsak fungert siden 2020. Da vi tok over etter et år med en ekstern styreleder, var det mange ting som måtte tas følges opp. Vi har fått kuttet kostnader ved å reforhandle forsikring, lånerente og nye avtaler. Vi har fått opp inntektene ved å sørge for at alle parkeringsplassene er leid ut og at ingen næringslokaler står tomme. Vi har indeksjustert næringsleien, fakturert for strømforbruk, og nå sist justerte vi garasjetillegget også for bruksrettshaverne etter at dette hadde stått stille siden 2009. Dersom vi ikke hadde gjort disse grepene, ville felleskostnadene vært enda høyere. Noe kan vi påvirke, men ikke langt i fra alt.

### **Enormt mange henvendelser**

Styret får svært mange henvendelser. Etter at denne styre-generasjon kom til 2020, var det svært mye å ta tak i. Styret arbeidet året før lå i praksis nede. Informasjonsbehovet og innmelding av ymse saker var svært stort da vi overtok. Men selv etter tre år hvor mange eldre saker har blitt håndtert og det har vært satset stort på å få utvide informasjonen som er tilgjengelig gjennom nettsidene, publisering til facebook og stadig utvidelser av boligguiden, er det fortsatt stor pågang til styret. Vi hadde trodde at på et tidspunkt ville ha begynt å avta, men det oppleves ikke slik.

Vi må oppfordre beboerne til å søke og finne informasjon blant det som er lagt ut før man kontakter styret.

Samtidig er det også forhold i borettslaget som generer mange saker og mye henvendelser. Garasjeanlegget er slikt område. De kommunale leiligheter krever også en del oppfølging. Det er til tider så mye korrespondanse og ulike saker, at det nok helt klart



hadde vært rom for å ha en fast ansatt daglig leder eller styresekretær som kunne ha bistått styret i alt som pågår.

**Omsetning av leiligheter**

Det har i 2022 vært omsatt sju leiligheter, fordelt på to 2-roms til gjennomsnittspris på 4,8 millioner, to 3-roms til gjennomsnittspris på 7,8 millioner og tre 4-roms til gjennomsnittspris på 8,6 millioner.

I 2021 ble det omsatt 8 leiligheter, i 2020 var 11 leiligheter, og året før 9 leiligheter.

Per begynnelsen av mai 2023 er det imidlertid hittil i 2023 ikke omsatt noen leiligheter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetterte drift og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 100 000 til ordinær drift og til større vedlikehold som omfatter dør og heisprosjekt.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Verkgata Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånene har månedlig forfall med flytende rente på 4,15% pr 06.03.23. Lånene løper til mars 2044 og januar 2053 og er på henholdsvis 23 millioner (IN-lånet) og 9,6 millioner kroner. I note 18 i regnskapet viser status ved årsskiftet på lånene borettslaget hadde da. I forbindelse med dør-prosjektet er det tatt opp et nytt lån, og de to minste lånene ved årsskiftet ble samlet i dette.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Verkgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2022 årsrapport.pdf



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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. Mars 2023  
**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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 073 084</b>	<b>1 270 009</b>	<b>1 073 084</b>	<b>875 549</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		873 541	1 125 326	-1 665 688	-5 898 353
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-87 430	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån				3 500 000	7 100 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 070 663	-1 159 821	-1 071 452	-1 043 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-75 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-413	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-197 535</b>	<b>-196 925</b>	<b>762 860</b>	<b>158 647</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>875 549</b>	<b>1 073 084</b>	<b>1 835 944</b>	<b>1 034 196</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 096 382	1 295 786
Kortsiktig gjeld	-220 833	-222 703
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>875 549</b>	<b>1 073 084</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 476 012	1 313 501	1 430 388	1 595 100
Innkrevde felleskostnader		2 4 812 768	4 604 666	4 756 612	5 452 900
Andre inntekter		3 99 904	72 747	1 624	86 280
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 388 684</b>	<b>5 990 914</b>	<b>6 188 624</b>	<b>7 134 280</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		4 -28 764	-42 103	-28 764	-29 469
Styrehonorar		5 -204 000	-198 600	-204 000	-209 000
Revisjonshonorar		6 -8 750	-11 650	-6 000	-12 000
Andre honorarer			0 -100 000	0	0
Forretningsførerhonorar			-139 205	-135 805	-146 170
Konsulenthonorar		7 -184 220	-138 969	-50 000	-50 000
Kontingenter			-15 400	-15 400	-15 400
Drift og vedlikehold		8 -1 315 418	-1 512 681	-4 400 000	-8 100 000
Forsikringer			-264 181	-299 655	-290 600
Kommunale avgifter		9 -724 542	-657 080	-677 200	-822 377
Energi/fyring			-598 060	-562 101	-651 200
TV-anlegg/bredbånd			-313 211	-271 630	-344 000
Andre driftskostnader		10 -926 497	-496 028	-712 140	-747 417
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 722 248</b>	<b>-4 441 702</b>	<b>-7 227 312</b>	<b>-11 417 633</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 666 436</b>	<b>1 549 212</b>	<b>-1 038 688</b>	<b>-4 283 353</b>
Innbetalt andel fellesgjeld			0 75 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 666 436</b>	<b>1 624 212</b>	<b>-1 038 688</b>	<b>-4 283 353</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		11 4 978	10 074	0	0
Finanskostnader		12 -797 873	-508 960	-696 000	-1 615 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-792 895</b>	<b>-498 886</b>	<b>-696 000</b>	<b>-1 615 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>873 541</b>	<b>1 125 326</b>	<b>-1 734 688</b>	<b>-5 898 353</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital			873 541	1 125 326	



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	35 853 430	35 853 430
Tomt		321 340	321 340
Andre varige driftsmidler	14	135 001	135 001
Miljøbankkonto, øremerket		82 963	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>36 392 734</b>	<b>36 309 771</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		163 280	220 137
Andre kortsiktige fordringer	15	11 320	11 889
Driftskonto OBOS-banken		465 698	331 380
Sparekonto OBOS-banken		456 083	732 381
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 096 382</b>	<b>1 295 786</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 489 116</b>	<b>37 605 557</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Annen egenkapital	16, 17	-9 931 638	-10 805 179
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 923 938</b>	<b>-10 797 479</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	28 922 671	29 993 334
Borettsinnskudd	19	16 522 500	16 522 500
Annen langsiktig gjeld	20	1 664 500	1 664 500
Avsetning bomiljøtiltak		82 550	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 192 221</b>	<b>48 180 334</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		214 652	219 695
Påløpte renter		6 181	3 008
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>220 833</b>	<b>222 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 489 116</b>	<b>37 605 557</b>



Pantstillelse	21	55 122 000	55 122 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023  
Styret i Verkgata Borettslag

Magnus Lingscheid-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 regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto 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 andelseiernes side inntektsføres 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	3 658 956
Forretningslokale	338 145
Internett	306 999
Garasje	165 600
Garasje	153 600
Garasje	120 000
Eiendomsskatt	71 856
Korrigerings av leie tidl.år	-1 176
Avregning felleskost	-1 212
Kapitalkostnader på IN-lån	1 417 257
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	58 755
Overført til kapitalkostnader	-1 476 012
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 812 768</b>

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

Salg av ladeboks	1 500
Vannlekkasje	12 949
Salg av nøkler	1 029
Strøm	82 716
Årlig innbetaling ifb veirett	1 710
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>99 904</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 764
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 764</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 204 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Juridisk bistand	-28 500
OBOS Prosjekt AS	-149 780
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 940
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-184 220</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-282 874
Drift/vedlikehold VVS	-266 917
Drift/vedlikehold elektro	-47 417
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 713
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-253 346
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 110
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-185 704
Kostnader dugnader	-7 973
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 315 418</b>

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

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

Eiendomsskatt	-71 925
Vann- og avløpsavgift	-432 172
Renovasjonsavgift	-220 444
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-724 542</b>

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

Container	-16 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 664
Driftsmateriell	-497
Lyspærer og sikringer	-5 328
Vaktmestertjenester	-112 351
Vakthold	-455 175
Renhold ved firmaer	-154 122
Snørydding	-157 248
Andre fremmede tjenester	-15 942
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Andre kontorkostnader	-699
Telefon, annet	-1 471
Bank- og kortgebyr	-2 461
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-926 497</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 115
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 978</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 078
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-146 639
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-648 143
Renter på leverandørgjeld	-13
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-797 873</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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>135 001</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	11 320
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 320</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-10 643 240
Egenkapital fra IN tidligere	794 960
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-83 358
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-9 931 638</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: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-230 000	
Nedbetalt tidligere	125 897	
Nedbetalt i år	23 488	
		-80 615

OBOS Boligkreditt AS (overført 09/09/20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-5 750 000	
Nedbetalt tidligere	235 396	
Nedbetalt i år	219 306	
		-5 295 298

OBOS BOLIGKREDITT AS

Renter 31.12.2022 3,90%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2019	-27 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 930 413	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	827 869	
Nedbetalt tidligere, IN	794 960	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-23 546 758

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-28 922 671**

**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	28 922 671
Beregnete IN-forpliktelser	711 602
<b>TOTALT</b>	<b>46 156 773</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7850479. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 31.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Nye dører til leiligheter og fellesareal
- 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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.