



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 678 672  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VARDØGATA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 815 564	2 854 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 815 564</b>	<b>2 854 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 410 334	1 403 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 478 794</b>	<b>1 469 558</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 336 770</b>	<b>1 384 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 175	3 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 175</b>	<b>3 861</b>
Annen finanskostnad		276 947	354 406
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>276 947</b>	<b>354 406</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-274 772</b>	<b>-350 545</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 061 998	1 034 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</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		71 437 313	71 437 313
Sum varige driftsmidler		71 437 313	71 437 313
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 437 313	71 437 313
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		248 970	285 920
Sum fordringer		248 970	285 920
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 092 935	1 662 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 092 935	1 662 268
Sum omløpsmidler		2 341 905	1 948 188
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 779 218</b>	<b>73 385 501</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 311 382	5 249 384
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 311 382</b>	<b>5 249 384</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 315 282</b>	<b>5 253 284</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 361 989	15 933 506
Øvrig langsiktig gjeld		51 986 100	51 986 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 348 089</b>	<b>67 919 606</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 348 089</b>	<b>67 919 606</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	-1
Leverandørgjeld		49 960	166 420
Annen kortsiktig gjeld		65 886	46 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 847</b>	<b>212 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 463 936</b>	<b>68 132 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 779 218</b>	<b>73 385 501</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325301

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 883 678 672  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VARDØGATA 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

**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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 883 678 672  
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 815 564	2 854 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 815 564</b>	<b>2 854 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 410 334	1 403 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 478 794</b>	<b>1 469 558</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 336 770</b>	<b>1 384 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 175	3 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 175</b>	<b>3 861</b>
Annen finanskostnad		276 947	354 406
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>276 947</b>	<b>354 406</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-274 772</b>	<b>-350 545</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 061 998	1 034 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>



Organisasjonsnr: 883 678 672  
VARDØGATA 1 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		71 437 313	71 437 313
Sum varige driftsmidler		71 437 313	71 437 313

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

Sum anleggsmidler		71 437 313	71 437 313
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		248 970	285 920
Sum fordringer		248 970	285 920

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 092 935	1 662 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 092 935	1 662 268

Sum omløpsmidler		2 341 905	1 948 188
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 779 218</b>	<b>73 385 501</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 311 382	5 249 384



Sum opptjent egenkapital	6 311 382	5 249 384
Sum egenkapital	6 315 282	5 253 284
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 361 989	15 933 506
Øvrig langsiktig gjeld	51 986 100	51 986 100
Sum annen langsiktig gjeld	67 348 089	67 919 606
Sum langsiktig gjeld	67 348 089	67 919 606
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1	-1
Leverandørgjeld	49 960	166 420
Annen kortsiktig gjeld	65 886	46 192
Sum kortsiktig gjeld	115 847	212 611
Sum gjeld	67 463 936	68 132 217
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 779 218</b>	<b>73 385 501</b>



Organisasjonsnr: 883 678 672  
VARDØGATA 1 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>
----------------	-------------	-----------------------------------

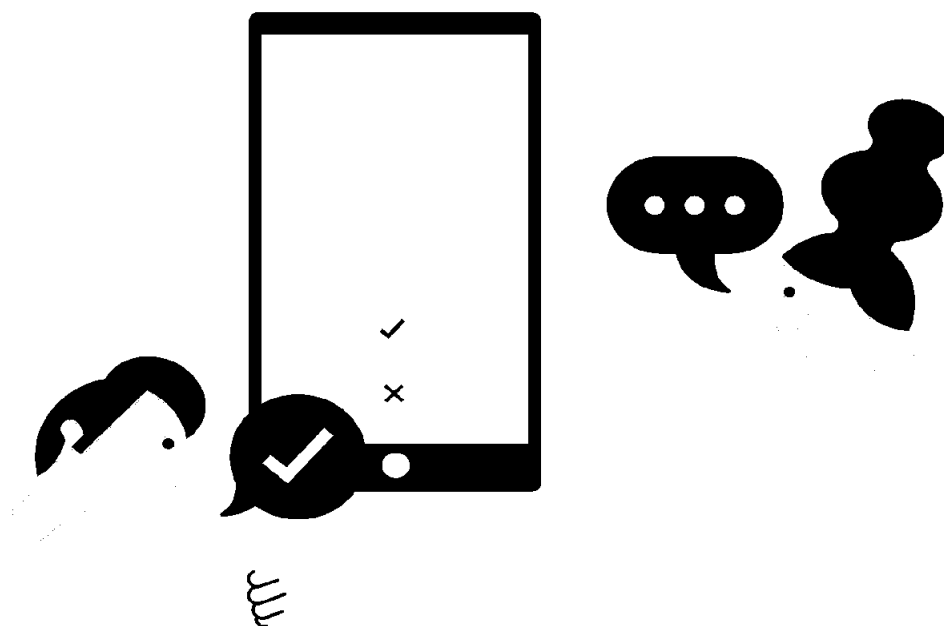
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Vardøgt. 1 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2022

Selskapsnummer: 5415





## Velkommen til årsmøte i Vardøgt. 1 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 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5415>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Treningsrom i garasjen
6. Godtgjørelse til Styret
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vardøgt. 1 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.

**Styrets innstilling**

Nils Lysen og Sturla Godøy foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Nils Lysen og Sturla Godøy er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5415 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 5

## Treningsrom i garasjen

**Forslag fremmet av:**

Espen Rydland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Innerst i garasjen er det i dag et område som benyttes til motorsykkelparkering. Dette området kan gjøres om til et treningsrom med felles treningsutstyr.

Det er plass til å parkere motorsykler i andre deler av garasjen.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg positiv til forslaget og vil vurdere hvordan/om dette kan realiseres. I dag benyttes dette området til parkering av motorsykler og en tilfredsstillende løsning for dem som leier parkeringsplass til dette formålet må finnes.

Styret oppfordrer beboere til å komme med innspill og ønsker til eventuelt treningsutstyr.

**Forslag til vedtak**

Styret utreder muligheten hvis det er flertall blant beboere for å vurdere og etablere trimrom i garasje.



Sak 6

## Godtgjørelse til Styret

### Forslag fremmet av:

Espen Rydland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag mottar Styret en godtgjørelse på 60 000 som fordeles blant styrets medlemmer. Det foreslås at styrets leder gis en godtgjørelse på 100 000 pr år og at to styremedlemmer gis en godtgjørelse på 50 000 pr år. Varamedlemmer godtgjøres ikke.

Medlemmene i borettslagets styre legger ned et betydelig arbeid for å vedlikeholde og drive felles eiendom. Drift og vedlikehold av borettslaget er viktig, om ikke annet enn for felles trivsel i hverdagen. Denne innsatsen kan verdsettes ved å øke godtgjørelsen til Styret.

Beboerne har en felles interesse i at borettslaget har et funksjonelt styre til å drive borettslaget.

### Styrets innstilling

Styret er klar over at den foreslåtte økning i honorar er betydelig, spesielt i forhold til borettslagets økonomi. Men, uten et funksjonelt styre må borettslaget leie inn hjelp som også har en kostnad. Kanskje fremstår deltakelse i borettslagets styre som mer attraktivt hvis godtgjørelsen økes.

Styret støtter forslaget, men mener at et nytt styre bør føre en timeliste sammen med en liste over gjennomførte tiltak i løpet av perioden i forkant av neste årsmøte. Styrets minimumsgodtgjørelse bør ligge på dagens nivå, og kan økes hvis innsats og gjennomførte tiltak tilsier dette. Sammen med redegjørelsen over gjennomførte tiltak må Styret foreslå størrelse på godtgjørelse.

### Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til Styret økes til totalt kr 200 000,-



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Andreas Lauten

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Rydland
- Marius Gulbrandsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Guren
- Mari Hovelsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rolf Andreas Lauten	Vardøgata 1
Styremedlem	Mari Bergitte Hovelsen	Vardøgata 1
Styremedlem	Christian Mørck Røde	Vardøgata 1
Varamedlem	Siri Lamark Kvammen	Vardøgata 1
Varamedlem	Espen Dag Rydland	Vardøgata 1

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Vardøgt. 1 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Vardøgt. 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883678672, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Vardøgata 1  
Trondheimsveien 72

Gårds- og bruksnummer:  
227 452

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.

Vardøgt. 1 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av året vurdert bytte av leverandør av TV og internett, i hovedsak for å øke borettslagets hastighet på internett. Sammenligning av ulike tilbud viser at borettslaget i dag har en ganske grei avtale med Telenor. Med utgangspunkt i at borettslaget beholder en TV-pakke i tilbudet er det mulig å øke hastigheten på fiberforbindelsen, men det vil også medføre en økning i kostnad/leilighet. Dette er en kostnad som i utgangspunktet dekkes av borettslaget. Styret har ikke slutført vurdering av eventuell ny leverandør av TV og internett.

Drenering av svalganger i tredje og fjerde etasje er endelig slutført. Sluk er tette og forseglest med epoksy. Prosessen har tatt lang tid, entreprenøren som utførte dette arbeidet har vært vanskelig å komme i kontakt med og de har hatt utfordringer med sykefravær.

Ladeanlegget for el-biler fungerer stort sett greit og en ordning for å lese av strømforbruk og viderefakturering av brukere er etablert. En av ladestasjonene er ødelagt og Styret er i dialog med leverandør for reparasjon.

Styret har innhentet tilbud på utskifting av lamper på fellesområder, utvending og innvendig. Tilbud på maling er ikke innhentet.

Styret har fått gjennomført kontroll av vann i forhold til risiko for dannelse og spredning av legionella i varmtvannsrør. Denne rapporten konkluderer med at det er liten risiko for dannelse og spredning av legionella i dagens anlegg. Men, beboere anbefales om å jevnlig fjerne kalkbelegg på dusjhoder. Dette kan man enkelt gjøre med å vaske dusjhodet med en blanding av Zalo og eddik.

Den ytre garasjeporten ut mot Trondheimsveien ble ødelagt rett før jul, trolig av en bil som kjørte inn i porten. Styret har ikke lyktes å identifisere eieren av overvåkingskameraet som er montert på veggen for om mulig identifisere bilen som ødela porten. Leverandøren av garasjeporten sier at det ikke er mulig å reparere porten. Styret arbeider med å få ny port montert.

Noen beboere er misfornøyd med vanntilførsel og tilgang på varmt og kaldt vann. Styret har engasjert Rørlegger og Boligkonsulenten til å kartlegge situasjonen. Styret ber beboere være velvillige og tilgjengelig for inspeksjon av leiligheter ved behov. Styret forventer løpende informasjon fra rørlegger om dette. Informasjon vil bli viderefremidlet via Vibbo.

Etter initiativ fra en beboer sendte borettslaget inn en søknad om støtte til «grønne tiltak» i borettslaget. Borettslaget søkte om støtte til innkjøp av nye bærbusker, planter og plantekasser. Noen av blomsterpottene som er i bruk i dag er ødelagt og må erstattes.

Styret har engasjert Vaktmester Andersen til å male takterrassen. Dette planlegges gjennomført i løpet av våren.

Det har vært to vannlekkasjer i bygget i begynnelsen av 2022. Styret er ikke kjent med at disse skadene har ledet til store skader, men de kan indikere at det er et økende behov for vedlikehold av bygget. En tilstandsrapport innhentet i løpet av året påpeker at det vil være behov for flere større arbeider i årene som kommer.



I første omgang vil Styret kartlegge behov for vedlikehold og utbedring av tak. Styret utelukker ikke at andre vedlikeholdsbehov dukker opp. Økt vedlikeholdsbehov vil tære på borettslagets tilgjengelige midler, men Styret mener det er fornuftig å prioritere vedlikehold av bygningsmassen. Dog, behov for vedlikehold vil legge føringer på hvilke prosjekter som vil bli gjennomført. Borettslagets utgifter til strøm steg betraktelig i siste halvdel av fjoråret. Høye priser på elektrisitet vil påvirke borettslagets økonomi på samme måte som utgifter til nødvendig vedlikehold. Tiltak vil bli vurdert fortløpende.

Det er mange som flytter inn i borettslaget samtidig har samfunnet vært preget av restriksjoner på sosial omgang. Styret ønsker at beboere kjenner hverandre og har det hyggelig sammen. En terrassefest ble arrangert for å oppfordre beboere til å bli kjent. Omtrent en tredjedel av borettslaget møtte opp.

Styret har gjennomført to dugnader i løpet av fjoråret. Ved begge anledninger ble det fjernet store mengder søppel fra kjelleren. Beboere oppfordres til ikke å lagre avfall i fellesområdene i kjelleren. Oslo kommune har en gjenbruksstasjon i Sofienbergparken hvor man enkelt kan levere gjenstander til gjenbruk eller gjenvinning. Styret vil planlegge en ny dugnad for å bære alle hagemøbler opp til takterrasse, plante nye blomster og gjøre borettslaget trivelig og vakkert til vår og sommersesongen. Styret håper denne dugnaden også blir en anledning for alle til å bli kjent med sine naboer



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 815 564.

Dette er kr 27 564 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak for høy faktura mot AS Trondheimsveien 72, for mye fakturert vil bli kreditert, men kommer ikke med i regnskapet 2021.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 478 794.

Dette er kr 341 866 lavere enn budsjettert. Avvik skyldes at arbeid med å bytte lamper og male i trappeløp ikke har blitt gjennomført.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 061 998 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 226 058 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 188 000 til normal drift og vedlikehold

### 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 styret budsjettert med 30% økte energikostnader i forhold til forbruk hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har vi beregnet økning på 6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vardøgt. 1 Borettslag.

**Lån**

Vardøgt. 1 Borettslag har 3 lån i Eika

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnader og garasje fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vardøgata 1 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vardøgata 1 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av]. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Penneo document key: 62EYS-QS3T8-YL6VE-5NBSF-0ESD5-GUVK6



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 62EYS-QS3T8-YL6VE-5NBSF-0ESD5-GUVK6



## VARDØGATA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

### 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>1 735 577</b>	<b>1 233 895</b>	<b>1 735 577</b>	<b>2 226 058</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 061 998	1 034 127	681 840	985 450
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-571 517	-532 445	-569 000	-573 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>490 481</b>	<b>501 682</b>	<b>112 840</b>	<b>412 450</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 226 058</b>	<b>1 735 577</b>	<b>1 848 417</b>	<b>2 638 508</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 341 905	1 948 188
Kortsiktig gjeld	-115 847	-212 611
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 226 058</b>	<b>1 735 577</b>



## WARDØGATA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		579 418	612 454	581 508	589 824
Innkrevde felleskostnader	2	2 073 562	1 991 796	2 096 492	2 174 176
Andre inntekter	3	162 584	249 980	110 000	159 659
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 815 564</b>	<b>2 854 230</b>	<b>2 788 000</b>	<b>2 921 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 523	-6 438	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 000	-93 200
Konsulenthonorar	7	-28 798	-5 286	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-137 407	-289 764	-498 000	-188 000
Forsikringer		-265 066	-284 570	-301 500	-280 700
Kommunale avgifter	9	-365 874	-359 778	-364 600	-377 500
Energi/fyring		-192 607	-98 206	-175 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 633	-138 372	-146 000	-158 500
Andre driftskostnader	10	-169 738	-133 882	-153 100	-170 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 478 794</b>	<b>-1 469 558</b>	<b>-1 820 660</b>	<b>-1 601 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 336 770</b>	<b>1 384 672</b>	<b>967 340</b>	<b>1 319 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 336 770</b>	<b>1 384 672</b>	<b>967 340</b>	<b>1 319 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 175	3 861	0	0
Finanskostnader	12	-276 947	-354 406	-285 500	-252 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-274 772</b>	<b>-350 545</b>	<b>-285 500</b>	<b>-252 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 061 998</b>	<b>1 034 127</b>	<b>681 840</b>	<b>1 067 450</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 061 998	1 034 127		



**VARDØGATA 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	68 957 313	68 957 313
Tomt		2 480 000	2 480 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>71 437 313</b>	<b>71 437 313</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		40 188	36 153
Andre kortsiktige fordringer	14	208 782	249 767
Driftskonto OBOS-banken		1 087 132	658 640
Sparekonto OBOS-banken		1 005 802	1 003 627
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 341 905</b>	<b>1 948 188</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 779 218</b>	<b>73 385 501</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	6 311 382	5 249 384
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 315 282</b>	<b>5 253 284</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 361 989	15 933 506
Borettsinnskudd	17	51 986 100	51 986 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 348 089</b>	<b>67 919 606</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		49 960	166 420
Annen kortsiktig gjeld	18	65 886	46 192
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>115 847</b>	<b>212 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 779 218</b>	<b>73 385 501</b>
Pantstillelse	19	78 741 700	78 741 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022

Styret i Vardøgata 1 Borettslag

Rolf Andreas Lauten

Mari Bergitte Hovelsen

Christian Mørck Røde

**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 KLASIFISERING 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 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader  
Kapitalkost. lån 2

1 862 304  
297 378



Garasje	219 660
Strøm elbil	17 700
Eiendomsskatt	1 732
Kapitalkostnader på IN-lån	281 975
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	69
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-4
Overført til kapitalkostnader	-579 418
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 101 396</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-27 354
Strøm elbil	-480
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 073 562</b>

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

Nettinnbetalinger	2 118
Nøkler	1 154
Utleie	1 127
Viderefakturerte fakturaer	158 185
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>162 584</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 523.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 048
Soon Takst AS	-25 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 798</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-52 085
Drift/vedlikehold VVS	-23 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 469
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 319
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 387
Kostnader dugnader	-1 280
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-137 407</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 743
Vann- og avløpsavgift	-255 001
Renovasjonsavgift	-109 131
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-365 874</b>

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

Container	-15 696
Driftsmateriell	-668
Lyspærer og sikringer	-6 482
Vaktmestertjenester	-60 387
Renhold ved firmaer	-56 223
Andre fremmede tjenester	-18 306
Trykksaker	-234
Andre kontorkostnader	-813
Telefon, annet	-1 785
Porto	-873
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-5 816
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-169 738</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 175
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 175</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-156 201
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-120 746
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-276 947</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2001	68 957 313
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>68 957 313</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.227/bnr.452

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	831
Viderefakturerte fakturaer	207 951
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>208 782</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 477 469
Egenkapital fra IN tidligere år	3 430 539
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-596 626
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 311 382</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	1 557 386
Nedbetalt i år	227 385
	-2 215 229

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 42 år.

Opprinnelig 2008	-9 539 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 159 069
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	167 504
Nedbetalt tidligere, IN	1 813 320
Nedbetalt i år, IN	0



14

Vardøgt. 1 Borettslag

	-6 399 107
EIKA	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 42 år.	
Opprinnelig 2008	-9 810 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 268 500
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	176 628
Nedbetalt tidligere, IN	1 617 219
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 747 653
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-15 361 989</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-51 986 100
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -51 986 100****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-33 980
Gebyrer	94
Påløpte kostnader	-32 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-65 886</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 986 100
Pantelån	15 361 989
Beregnete IN-forpliktelser	2 833 913
<b>TOTALT</b>	<b>70 182 002</b>

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

Bygninger	68 957 313
Tomt	2 480 000
<b>TOTALT</b>	<b>71 437 313</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

E-post adresse til styret er [vardogata1@gmail.com](mailto:vardogata1@gmail.com)

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Andersen ivaretar vasketjenester og vaktmestertjenester med den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til kontrakt. Vaktmester Andersen kan kontaktes på telefon 22 38 92 92. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Oppdrag som ikke er inkludert i kontrakt skal godkjennes av styret. Private oppdrag faktureres den enkelte andelseier.

### Parkering

Det er parkeringsmuligheter i borettslaget. Garasje tildeles av styret etter ansiennitet. Leie for garasjeplass er kr. 914 per måned og følger ikke leiligheten ved salg. For leie av garasjeplass med lademulighet er prisen 1219 per måned, dog med noe strøm inkludert. Se Vibbo for mer informasjon. I tillegg må det betales 1000,- kr i depositum for utlån av elektronisk portåpner. Depositumet tilbakebetales når du sier opp plassen og Styret har fått tilbake portåpner. Åpnere skal ikke å oppbevares i bilen da det er fare for innbrudd i garasjen.

### Dyrehold

Det er både lov og velkomment å ha husdyr i Vardøgata 1. Som eier er det viktig å fjerne ekskrementer fra dyret og å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Hunder skal holdes i bånd. Katteeiere er ansvarlig for utplassering og vedlikehold av «kattedoer».

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90021520. 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.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

## **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.

## **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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.mai og 30.november** 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.

## **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vardøgt. 1 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 er det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Etablering av sluk på svalganger	Bygg & Boligsikring
2020	Installert Saltolås i alle 6 etasjer. borettslaget.	R. i Berg & Berg Sikker Design
	Installert Saltolås i alle 6 etasjer. borettslaget.	R. i Berg & Berg Sikker Design
	Etablering av sluk på svalganger	Bygg & Boligsikring
2019	Installert Elbilladere	Entreprenør: Lysteknikk
2019	Utvendig maling av vinduer i femte etg	
2019	Byttet varmtvannsberedere	Entreprenør: Rørlegger og boligkonsulenten
2018	Nye inngangsdører i 5. etg	Miro Bygg
2018	Renovering av bakgård	Vaktmester Andersen
2018	Ny belysning med sensor i garasje	Hako Elektro
2018	Drenert svalganger	Drogseth AS
2017	Dokumentert at grusvei er vår eiendom	
2016	Ny garasjeport	Utført av Rema 1000
2016	Ny trapp til bakgård	JS Montasjeservice AS
2015	Bytte av vvs i kjeller	Aktiv bygg AS
2013	Installert rulleport til garasjeanlegg	Norport AS
2011	Skiftet rekkverk til takterrasser	Haga & Berg AS
2010	Rehabilitering av svalganger i bakgård	Karlsen og Norseth entreprenør AS
2010	Maling og puss av bakgårdfasade	Karlsen og Norseth entreprenør AS
2006	Nytt låsesystem til alle leiligheter	Låsspesialisten AS
2001	Totalrehabilitering av eiendommen	



## 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 9.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 12.05.22

**Selskapsnummer:** 5415 **Selskapsnavn:** Vardøgt. 1 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>Nils Lysen og Sturla Godøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Treningsrom i garasjen**

Styret utreder muligheten hvis det er flertall blant beboere for å vurdere og etablere trimrom i garasje.

- For  
 Mot

**Sak 6 Godtgjørelse til Styret**

Godtgjørelsen til Styret økes til totalt kr 200 000,-

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Rolf Andreas Lauten

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Espen Rydland  
 Marius Gulbrandsen

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Ingrid Guren  
 Mari Hovelsen

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.