



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 541 171  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 156 322	1 949 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 156 322</b>	<b>1 949 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 001 162	1 484 024
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 098 147</b>	<b>1 581 009</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 175</b>	<b>368 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 170	5 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 170</b>	<b>5 158</b>
Annen finanskostnad		217 925	131 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>217 925</b>	<b>131 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 755</b>	<b>-126 642</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-138 580	241 940
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		20 879 953	20 879 953
Sum varige driftsmidler		20 879 953	20 879 953
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 879 953	20 879 953
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-1 293	
Andre fordringer		220 227	191 968
Sum fordringer		218 934	191 968
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 574 528	1 871 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 574 528	1 871 366
Sum omløpsmidler		1 793 462	2 063 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 673 415</b>	<b>22 943 287</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 067 601	8 206 181
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 067 601</b>	<b>8 206 181</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 071 101</b>	<b>8 209 681</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		4 117 581	4 219 810
Øvrig langsiktig gjeld		10 336 000	10 336 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 453 581</b>	<b>14 555 810</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 453 581</b>	<b>14 555 810</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 717	1 017
Leverandørgjeld		91 264	157 737
Annen kortsiktig gjeld		27 752	19 042
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>148 733</b>	<b>177 796</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 602 314</b>	<b>14 733 606</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 673 415</b>	<b>22 943 287</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359785

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 541 171  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 02.05.2024



Organisasjonsnr: 958 541 171  
BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 156 322	1 949 591
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 156 322</b>	<b>1 949 591</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 001 162	1 484 024
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 098 147</b>	<b>1 581 009</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 175</b>	<b>368 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 170	5 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 170</b>	<b>5 158</b>
Annen finanskostnad		217 925	131 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>217 925</b>	<b>131 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 755</b>	<b>-126 642</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-138 580	241 940
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>



Organisasjonsnr: 958 541 171  
BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		20 879 953	20 879 953
-------------------------	--	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		20 879 953	20 879 953
--	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer

-1 293

Andre fordringer

220 227

191 968

Sum fordringer		218 934	191 968
----------------	--	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1 574 528

1 871 366

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 574 528	1 871 366
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

		1 793 462	2 063 334
--	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

		22 673 415	22 943 287
--	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 500

3 500

Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8 067 601	8 206 181
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 067 601</b>	<b>8 206 181</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 071 101</b>	<b>8 209 681</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 117 581	4 219 810
Øvrig langsiktig gjeld	10 336 000	10 336 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 453 581</b>	<b>14 555 810</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 453 581</b>	<b>14 555 810</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 717	1 017
Leverandørgjeld	91 264	157 737
Annen kortsiktig gjeld	27 752	19 042
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>148 733</b>	<b>177 796</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 602 314</b>	<b>14 733 606</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 673 415</b>	<b>22 943 287</b>



Organisasjonsnr: 958 541 171  
BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5457

Bergverksgaten Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Bergverksgaten 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:

8. april 2024 kl. 18:00, Foss VGS, rom A103.

### 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. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Forslag om dyrehold i borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bergverksgaten 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

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 89 000.

Styrets innstilling  
Øker 4,5% ihht. konsumprisindeks

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 89 000

Sak 6

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat regnes mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5457 Bergverkgaten Borettslag.pdf
2. 5457 årsrapport.pdf



Sak 7

## Forslag om dyrehold i borettslaget

Forslag fremmet av:

MIRIAM INNBJØR OG KAMIL AZHAR (ANDEL NR 23/LEIL. B-H0402)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

### Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen endrer ikke gjeldende husordensreglers bestemmelser om husdyrhold.

### Forslag til vedtak 2

Andelseiers forslag til vedtak: Punkt 12 ledd 3 "Katter skal kun være innekatte" strykes. Videre foreslås det et nytt punkt: - Katter i borettslaget skal være vaksinert og chippet/ID-merket, og katteeiere skal forhindre at deres katter er til sjenanse for øvrige beboere. Katter skal ikke være ute uten oppsyn på nattetid dvs. mellom 23.00-07.00.

### Vedlegg

3. Sak 02.24 - forslag til GF fra andeleier.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Nørstrud

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Bjørk  
Vara nr 2
- Roger Ottar Thon  
Vara nr 1



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: WZF2S-CVFT-JEF80-BLVKI-0YVE6-0IQMA



# PENNEO

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

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

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 08:35:20 UTC



Penneo Dokumentnr: WZF2S-CVFVT-JEF80-BLVKI-0YVE6-0IQMA

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

8 av 28

5457 Bergverksgaten Borettslag.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Willy Kvam	Bergverksgata 6 B
Styremedlem	Knut Bjørk	Bergverksgata 6 A
Styremedlem	Amanda Serina Kavli Nygård	Bergverksgata 6 C
Varamedlem	Geir Nørstrud	Bergverksgata 6 C
Varamedlem	Roger O Thon	Bergverksgata 6 B

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Bergverksgaten Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Bergverksgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958541171, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228      629

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.

Bergverksgaten Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID

- Styret behandlet – og fattet vedtak i 21 store – og små saker gjennom året.
- Det ble omsatt 3 leiligheter i 2023, og dermed ble flere nye andelseiere godkjent.
- Et av styremedlemmene ba seg fritatt for vervet medio april 2023. Det ble da arrangert ekstraordinær generalforsamling, og nytt styremedlem (for 1 år) ble valgt.
- De 4 nederste garasje plassene ble knyttet til felles brannvarslingsanlegg.
- Det ble inngått avtale med Telia av montering av fibernett i blokka vår. Nettet ble ført frem – og montert i blokka vår sommer/høst 2023.
- Det ble avholdt dugnad i mai.
- Det ble gitt 1 tillatelse til utleie av garasjeplass til intern beboer.
- Også siste år har styret fulgt opp noen mangler ved avfallshenting.
- Det ble gjennomført årlig service/vedlikehold av garasjeporter og rengjøring av pumpeump.
- Det ble også siste år fjernet noe tagging på fasaden. Borettslaget abonnerer på ordningen Stopp Taggingen
- Styret har selv tatt seg av de meste av enklere vaktmesteroppgaver gjennom året.
- Det ble inngått avtale med gartner om skjøtsel av hageanlegg gjennom sommersesongen.
- Arborist ble engasjert til å beskjære våre største trær og busker. Det utføres hvert andre år.
- Malerfirma ble engasjert til å rengjøre - og overflatebehandle/male synlige overflater av treverk og mur. Også nedre del av Steni-plater på fasade nord og øst ble malt. Disse var stygge grunnet fjerning av tagging.
- Samtidig som entreprenør for Telia asfalterte etter graving av grøft, benyttet styret også anledningen til å fylle opp langs inngangsparti oppgang C. Også en grop i asfalten utenfor oppgang B ble utbedret.
- Restarbeid på rørprosjekt (start 2020) ble fulgt opp med montering av automatiske stengeventiler for vann (WaterGuard). Noe restarbeider står fortsatt igjen for utførelse i 2024.
- Det ble sendt ut forespørsel til flere firma om bistand til vurdering av solcelleanlegg. Kun en respons kom etter hvert. Det foreligger en grov skisse, som styret må vurdere videre.
- Det ble innhentet tilbud på fornying av vårt berederanlegg. Tilbud foreligger, men må vurderes nærmere av styret i 2024.
- Det ble innhentet tilbud på digitalt låssystem i blokka vår. Styret vil vurdere dette nærmere i 2024.
- Styret tok opp status på dører i alle leiligheter. Tilbakemelding om avvik kom fra mange andelseiere. Styret vil følge opp dette videre i 2024.
- Det har i løpet av året blitt foretatt noen små utbedringer på det elektriske anlegget; med bl.a. skifte av armatur og justering av fotoceller.
- Enkelte brudd på husordensregler ble påtalt i løpet av året.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

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

### Resultat

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

### 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bergverksgaten Borettslag.

### Lån

#### Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff.	IN
OB0501	98207889962	4 110 109,00	29.02.24	258 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,14% flytende rente	6,34%	Nei

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 958 541 171, KUNDENR. 5457

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 885 538</b>	<b>1 774 997</b>	<b>1 885 538</b>	<b>1 644 729</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-138 580	241 940	244 050	67 865
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-102 229	-131 398	-115 000	-96 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-240 809</b>	<b>110 542</b>	<b>129 050</b>	<b>-28 135</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 644 729</b>	<b>1 885 538</b>	<b>2 014 588</b>	<b>1 616 594</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 793 462	2 063 334
Kortsiktig gjeld		-148 733	-177 796
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 644 729</b>	<b>1 885 538</b>



## BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 958 541 171, KUNDENR. 5457

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 140 734	1 935 776	2 095 000	2 099 000
Innbetalinger		12 188	13 815	0	0
Andre inntekter	3	3 400	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 156 322</b>	<b>1 949 591</b>	<b>2 095 000</b>	<b>2 099 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-13 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-91 000
Revisjonshonorar	6	-11 008	-11 578	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-93 653	-90 038	-93 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-15 150	-62 941	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-610 201	-150 645	-150 000	-235 000
Forsikringer		-197 782	-193 622	-203 500	-220 000
Kommunale avgifter	9	-544 221	-439 723	-501 000	-567 235
Energi/fyring		-246 953	-282 809	-500 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 606	-138 411	-146 800	-165 000
Andre driftskostnader	10	-116 588	-114 257	-130 650	-128 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 098 147</b>	<b>-1 581 009</b>	<b>-1 850 950</b>	<b>-1 851 135</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>58 175</b>	<b>368 582</b>	<b>244 050</b>	<b>247 865</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 170	5 158	0	0
Finanskostnader	12	-217 925	-131 800	0	-180 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-196 755</b>	<b>-126 642</b>	<b>0</b>	<b>-180 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-138 580</b>	<b>241 940</b>	<b>244 050</b>	<b>67 865</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	241 940		
Fra opptjent egenkapital		-138 580	0		



## BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 958 541 171, KUNDENR. 5457

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 622 785	18 622 785
Tomt		2 257 168	2 257 168
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 879 953</b>	<b>20 879 953</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 706	0
Kundefordringer		-1 293	0
Forskuddsbetalte kostnader		215 521	191 968
Driftskonto OBOS-banken		528 445	1 538 330
Sparekonto OBOS-banken		1 046 083	333 036
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 793 462</b>	<b>2 063 334</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 673 415</b>	<b>22 943 287</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		8 067 601	8 206 181
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 071 101</b>	<b>8 209 681</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 117 581	4 219 810
Borettsinnskudd	15	10 336 000	10 336 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 453 581</b>	<b>14 555 810</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 752	19 042
Leverandørgjeld		91 264	157 737
Påløpte renter		21 663	1 017
Påløpte avdrag		8 054	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>148 733</b>	<b>177 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 673 415</b>	<b>22 943 287</b>



8

Bergverksgaten Borettslag

Pantstillelse	16	15 436 000	15 436 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024

Styret i Bergverksgaten Borettslag AL

Willy Kvam/s/

Knut Bjørk/s/

Amanda S. Kavli Nygård/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 052 566
Eiendomsskatt	58 508
Ekstra kjellerbod	17 760
Strøm motorvarmere	11 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 140 734</b>

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

Garasjer	1 650
Salg av nøkler	1 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</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 2022/2023, og er på kr 85 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 008.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 150</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-174 787
Drift/vedlikehold VVS	-281 470
Drift/vedlikehold elektro	-72 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 403
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 488
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-610 201</b>

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

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

Eiendomsskatt	-58 556
Vann- og avløpsavgift	-247 981
Renovasjonsavgift	-237 683
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-544 221</b>

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

Lokalleie	-600
Container	-14 480
Driftsmateriell	-7 908
Lyspærer og sikringer	-450
Renhold ved firmaer	-59 313
Snørydding	-22 762
Andre fremmede tjenester	-787
Kontor- og datarekvisita	-1 620
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Andre kontorkostnader	-1 251
Drivstoff biler, maskiner osv.	-269
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 835
Velferdskostnader	-914
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-116 588</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 047
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	856
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 170</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-217 925
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-217 925</b>

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

Tilgang 1983	18 622 785
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 622 785</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.228/bnr.629

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 553 977
Nedbetalt tidligere	334 167
Nedbetalt i år	102 229
	-4 117 581
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 117 581</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-10 336 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-10 336 000</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 336 000
Pantelån	4 117 581
Påløpte avdrag	8 054
<b>TOTALT</b>	<b>14 461 635</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 622 785
Tomt	2 257 168
<b>TOTALT</b>	<b>20 879 953</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 515752. 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.

**STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING**

2023	Automatiske stengeventiler trykkvann alle kjøkken (en del av rørprosjektet som startet i 2020)	Det ble montert WaterGuard stengeventiler i alle kjøkken. Litt arbeid gjenstår ved årets slutt.
2020	Infrastruktur el-billading	Strøminntak forsterket og lagt infrastruktur for lademulighet for el-biler på alle parkeringsplasser.
2020	Utskifting avløpsrør.	Det ble foretatt utskifting av horisontale avløpsrør i kjeller.
2015	Oppussing av fasade	Det ble foretatt oppussing av fasade og legging av fliser på balkonger og terrasser.
2010	Ekstra boder	Det ble i bygd ekstra boder til samtlige leiligheter. Disse ble bygd på ledige arealer i 1. etasje, og på loft.
2008 - 2009	ENØK-prosjekt - nye varmtvannsberedere m.v.	Det ble skiftet varmtvannsberedere og installert varmpumper.  Installert termo-elektronisk styring av varmekabler i oppkjørsel. Dette i samarbeid med eier av naboeiendom.
2006 - 2007	Oppussing oppganger	Det ble installert styring av varmekabler i takrenner. Alle oppganger ble pusset opp; med nytt gulvbelegg, maling av tak og vegger, utsmykning med gamle foto fra Grünerløkka m.v.



## BERGVERKSGATEN BORETTSLAG

### STYRESAK – BEHANDLING OG VEDTAK

Tid: E-postdialog over flere dager i februar 2024

Sted: Bergverksgata 6

Over e-post: Amanda S. Kavli Nygård, Knut Bjørk, Willy Kvam

### **SAK 02/24: FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN FRA ANDELSEIERNE MIRIAM INNBJØR OG KAMIL AZHAR (ANDEL NR 23/LEIL. B-H0402)**

**Forlag innkommet 26.02.24 (innen fristen).**

#### **Forslagsstillernes tekst:**

Følgende forslag til vedtak ønskes behandlet ved borettslagets generalforsamling 08.04.2024:

- Punkt 12 ledd 3 "Katter skal kun være innekatter" strykes.

Videre foreslås det et nytt punkt:

- Katter i borettslaget skal være vaksinert og chippet/ID-merket, og katteeiere skal forhindre at deres katter er til sjenanse for øvrige beboere. Katter skal ikke være ute uten oppsyn på nattetid dvs. mellom 23.00-07.00.

Begrunnelse: Dagens regler for dyrehold praktiseres ulikt for borettslagets beboere. Reglene bør derfor endres slik at samme regler gjelder alle beboere, og dermed også speiler hvordan reglene praktiseres og håndheves i borettslaget.

Kjæledyr er en viktig kilde til berikelse og glede for mange, og har blant annet kjente positive helseeffekter. Mange katter nyter også stor glede av å få være ute, sosialisere med andre katter og oppleve natur samt ha mulighet til større bevegelsesfrihet enn hva som er mulig innendørs.

Enkelte begrensinger knyttet til kattehold er naturlig, da borettslaget befinner seg i et område med rikt dyreliv som leker og lever på offentlige grøntområder rundt borettslaget. Samtidig er det lite hensiktsmessig å nekte borettslagets beboere å la deres katter være ute for å forhindre sjenanse for andre beboere når andre borettslag, som omringer vårt, praktiserer andre regler for dyrehold. Dermed ferdes allerede katter fritt på borettslagets fellesområder, mens borettslagets katter blir pålagt å være inne.

Begrunnelse: Dagens regler for dyrehold praktiseres ulikt for borettslagets beboere. Reglene bør derfor endres slik at samme regler gjelder alle beboere, og dermed også speiler hvordan reglene praktiseres og håndheves i borettslaget.

Mvh

Miriam Innbjør 98096042  
Kamil Azhar 92884332



## STYRETS BEHANDLING OG INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

### SAKSOPPLYSNINGER

#### Endringene av husordensregler i 2022

Husordensreglene av 1997 inneholdt et generelt forbud mot husdyrhold. Ved søknad om husdyrhold, behandlet styret søknader kun i samsvar med bestemmelsene i borettslagslovens § 5.11 (4). De omhandler bl.a. rett til å holde førerhund.

Det ble stilt følgende forslag fra en andelseier til generalforsamlingen i 2021:

*Tillate katt – og hundehold i borettslaget*

Forslaget fikk ikke flertallstilslutning.

Gjennom året 2021 opplevde styret at en stor del av borettslagets andelseiere var positive til katte- og hundehold. Styret anså derfor det som nødvendig å sette oppdaterte rammer for hunde- og kattehold i borettslaget.

Styret endret i februar 2022 reglene for husdyrhold i borettslaget vårt. Det ble en betydelig liberalisering; fra totalt forbud til generell tillatelse. Dog med noen viktige begrensninger for kattehold.

#### Styrets oppgaver, og evt. overprøving av generalforsamlingen

Etter borettslagslovens § 8.8, kan borettslagets styre fastlegge husordensregler. Fullmakt til dette ble også vedtatt eksplisitt av generalforsamlingen selv i ordinær generalforsamling i 2010.

#### Tidligere behandling av kattehold fra forslagsstiller

Forslagsstiller skaffet seg katt i august 2021. Da var det totalt forbud mot husdyrhold i borettslaget vårt. Først da styret i august 2023 minnet alle beboere om gjeldende regler for husdyrhold, ble styret kjent med dette katteholdet. Eierne klaget da på gjeldende husordensregler, og påberopte seg rett til å slippe ut sin katt. Forslagsstiller prosederte også sin sak åpent på Vibbo. Dette ligger fortsatt ute til lesning.

Styret gjorde ikke unntak fra husordensreglene. Grunnet personvernet, refererer ikke styret det øvrige innholdet i saken.

#### Påstått forskjellsbehandling

Den angivelige forskjellsbehandlingen forslagsstiller hevder at styret bedriver, refererer seg til katten Figaro (ca. 15 år gammel). Styret har her erkjent at det dyreholdet, som faktisk styret kjente til, ikke ble fulgt opp tilstrekkelig i tidlig fase. Det medførte at denne katten ble vant til å være ute. Styret mente derfor at det ble dyreplageri å stenge katten inne. Styret fant det også urimelig å be om at katten ble fjernet fra borettslaget.

I forbindelse med at det ble orientert på generalforsamlingen den 13. april i 2022 om endringen av husordensreglene om husdyrhold, ble amnestiet til katten Figaro eksplisitt nevnt av styreleder.



Det skal ikke underslås at Figaro har vært til sjenanse for mange av borettslaget beboere – hovedsakelig under tidligere eiere. Det er bl.a. denne erfaringen som ligger til grunn for husordensreglens bestemmelse om kun innekatte i borettslaget vårt.

Denne katten var ute praktisk talt hele døgnet, og oppholdt seg ofte på terrassene til beboere i 1. etasje. Den ble matet i oppgangen, og overnattet der. Den trakk også til seg flere andre katter fra nabolaget. En god fuglefanger var den også. Nå er Figaro en gammel og sliten hannkatt, og er kun ute på små lufteturer under tett oppsyn av sine eiere.

Styret kjenner til 3 husstander med katt i vårt borettslag. Det er følgende:

- B-H0203: reglementert meldt til styret om inne katt
- B-H0402: forslagsstillers katt
- C-H0201: katten Figaro

## VURDERING

### Kattehold

Det er primært fellesskapets interesser borettslaget skal hensynta gjennom trivsels-/husordensreglene. Den enkelte beboers individuelle ønsker og oppfatninger vil selvsagt variere. Begrensning av katteholdet til kun å tillate innekatte er vedtatt for å forebygge - og hindre sjenanse for andre beboere og naboer.

Styret er av den klare oppfatning at styrets unnlatesyndere overfor eierne av katten Figaro ikke er tilstrekkelig grunn til verken å endre – eller danne presedens for en lempelig håndheving av gjeldende bestemmelser i våre husordensregler.

Det er mange forhold som taler imot liberal praksis for kattehold i vårt borettslag. Følgende nevnes:

- Katteallergi blant beboere og besøkende.
- Det er mange som ikke synes løse katter er et hyggelig innslag i bybildet.
- Katter fanger fugler – trussel mot faunaen. Det vises til nylig forskning her: <https://www.vkm.no/risikovurderinger/allevurderinger/holdavkatteforbiologiskmangfoldogdyrevelferd.4.33a2fb6d17781c2a9c8b3760.html>
- Sandkassen i barneparken (nærmeste nabo) yndet sted for katter å gjøre fra seg osv., osv.

Styret vil igjen gjøre klart at det er tillatt å holde katt i borettslaget vårt. Slik det nå er hos oss, er det høyst vanlig at kattehold i by begrenses til innekatte.

Det kan leses mye om innekatte på Internett. Inntrykket er klart at de gjennomgående har et godt liv. Det kreves imidlertid mer oppmerksomhet -og engasjement fra eierne enn når kattene kan slippes ut.

### Evt. overprøving av styrets vedtak

Det er altså styret som har i oppgave å utarbeide – og endre husordensregler. Det er videre styrets oppgave å forvalte disse reglene.



Hvis generalforsamlingen skulle overprøve styrevedtak enkelte andelseiere er misfornøyd med, vil det kunne utvanne styrets legitimitet til fortløpende å sørge for oppdatering – og etterlevelse av borettslaget trivsels-/husordensregler. Det kan fort oppfattes som mistillit overfor styret.

## **STYRETS FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**

Generalforsamlingen endrer ikke gjeldende husordensreglers bestemmelser om husdyrhold.

Amanda S. Kavli Nygård

Knut Bjørk

Willy Kvam



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 5457 Selskapsnavn: Bergverksgaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.