



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 883678672

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 203 523	3 618 422
Sum inntekter		3 203 523	3 618 422
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 286 069	1 766 743
Sum kostnader		2 354 529	1 835 203
Driftsresultat		848 994	1 783 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 158	62 357
Sum finansinntekter		76 158	62 357
Annen finanskostnad		810 537	731 681
Sum finanskostnader		810 537	731 681
Netto finans		-734 379	-669 324
Resultat før skattekostnad		114 615	1 113 895
Årsresultat		114 615	1 113 895
Totalresultat		114 615	1 113 895
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 615	1 113 895
Sum overføringer og disponeringer		114 615	1 113 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 437 313	71 437 313
Sum varige driftsmidler		71 437 313	71 437 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 437 313	71 437 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 560	62 748
Sum fordringer		69 560	62 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 365 773	2 757 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 365 773	2 757 865
Sum omløpsmidler		2 435 333	2 820 614
SUM EIENDELER		73 872 646	74 257 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 146 649	8 032 034
Sum opptjent egenkapital		8 146 649	8 032 034
Sum egenkapital		8 150 549	8 035 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 630 222	14 039 217
Øvrig langsiktig gjeld		51 986 100	51 986 100
Sum annen langsiktig gjeld		65 616 322	66 025 317
Sum langsiktig gjeld		65 616 322	66 025 317
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 358	103 505
Leverandørgjeld		68 437	54 864
Annen kortsiktig gjeld		32 980	38 307
Sum kortsiktig gjeld		105 775	196 675
Sum gjeld		65 722 097	66 221 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 872 646	74 257 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455831

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 678 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VARDØGATA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 883 678 672
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 203 523	3 618 422
Sum inntekter		3 203 523	3 618 422
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 286 069	1 766 743
Sum kostnader		2 354 529	1 835 203
Driftsresultat		848 994	1 783 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 158	62 357
Sum finansinntekter		76 158	62 357
Annen finanskostnad		810 537	731 681
Sum finanskostnader		810 537	731 681
Netto finans		-734 379	-669 324
Resultat før skattekostnad		114 615	1 113 895
Årsresultat		114 615	1 113 895
Totalresultat		114 615	1 113 895
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 615	1 113 895
Sum overføringer og disponeringer		114 615	1 113 895



Organisasjonsnr: 883 678 672
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		71 437 313	71 437 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 437 313	71 437 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 560	62 748
Sum fordringer		69 560	62 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 365 773	2 757 865
Sum omløpsmidler		2 435 333	2 820 614
SUM EIENDELER		73 872 646	74 257 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 146 649	8 032 034



Sum opptjent egenkapital	8 146 649	8 032 034
Sum egenkapital	8 150 549	8 035 934
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 630 222	14 039 217
Øvrig langsiktig gjeld	51 986 100	51 986 100
Sum annen langsiktig gjeld	65 616 322	66 025 317
Sum langsiktig gjeld	65 616 322	66 025 317
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 358	103 505
Leverandørgjeld	68 437	54 864
Annen kortsiktig gjeld	32 980	38 307
Sum kortsiktig gjeld	105 775	196 675
Sum gjeld	65 722 097	66 221 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 872 646	74 257 927



Organisasjonsnr: 883 678 672
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

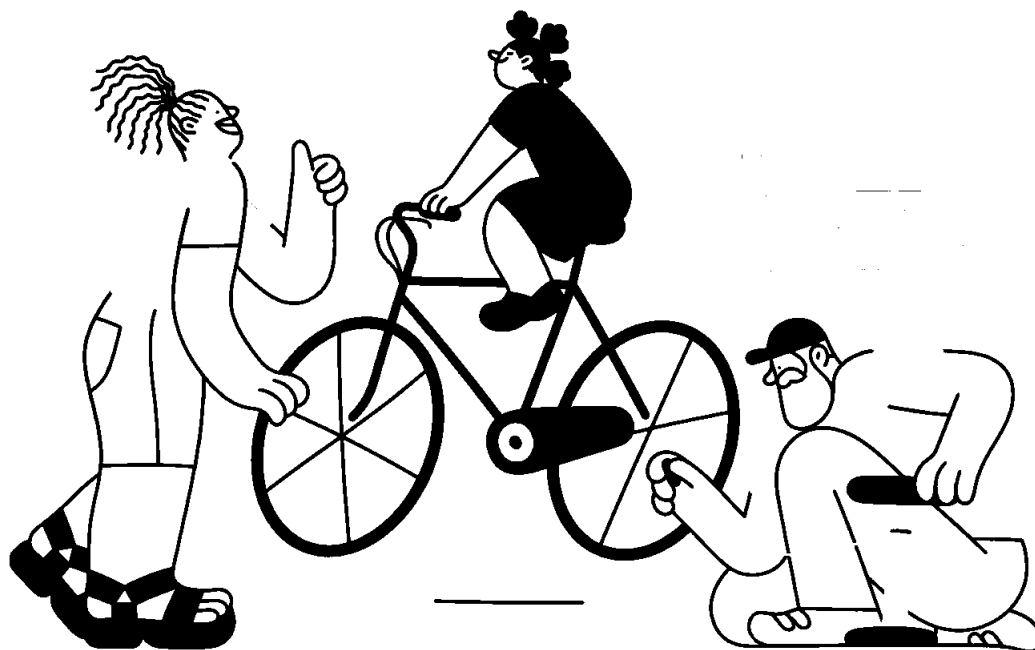
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5415

VARDØGATA 1 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VARDØGATA 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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. 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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om montering av varmepumper i borettslaget
7. Oppdaterte ordensregler i borettslaget
8. Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VARDØGATA 1 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rolf Andreas Lauten er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår HuaQin Ng som protokollvitne.

Forslag til vedtak

HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5415 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

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 6

Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:

Håkon Weløy Aarseth

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt forslag om at man skal tillate montering av varmepumper i på taket. Tilførselsledninger for varm eller kald luft er foreslått montert på og langs fasade. Videre er det foreslått en løsning hvor varmepumpen er koblet direkte til hver leilighet slik at det ikke skal bli noe ekstra arbeid med å fordele kostnader for strømforbruk. Forslaget styret har mottatt er godt utredet og det antydes en kostnad for hver leilighet på 25000-35000. Beskrivelse av forslaget finnes som vedlegg.

Styrets innstilling



Styret er usikre på om montering av kanaler på fasader vil utgjøre en fasadeendring, og hva som eventuelt kreves for å få en slik endring godkjent. Styret er også usikker på hvordan ledninger/kanaler skal strekkes over fasader slik at alle leiligheter skal kunne koble seg til en varmpumpe, men dette kan utredes.

Taket er sameiets eiendom. Installasjon av varmpumper bør gjøres som en felles løsning for hele borettslaget, styret ønsker ikke gjentatt installasjonsarbeid på taket. Arbeid på taket skal gjøres i styrets regi, beboere skal ikke ha anledning til å gjøre private installasjoner på taket.

Styret mener at hvis forslaget vedtas at det skal monteres ledninger/kanaler fra tak med tilkoblingsmuligheter for alle leiligheter i en operasjon. Dette for å sørge for en helhetlig løsning, styret ønsker ikke gjentatte monteringer av kabel/ledninger på fasade. Leiligheter i femte etasje har private terrasser. Det forutsettes at beboere med terrasser kan akseptere løsning med kanaler/ledninger på sine terrasser.

Styret mener at støy og vibrasjonsproblematikk må utredes bedre. Det er mulig at støy fra én varmpumpe ikke er til sjenanse, opp mot 39 varmpumper kan være til sjenanse. (Men, det er fint at minst en av leverandørene tilbyr seg å teste dette i forkant.) Opplevet støy og vibrasjon for leiligheter i femte etasje veier tungt, men også for felles bruk av takterrasse.

Fellesinstallasjon av kabler og eventuelle varmpumper må betales inn av hver leilighet. Med andre ord, hver leilighet må betale for installasjon av kabler og ledninger selv om de ikke ønsker å installere varmpumpe. Borettslaget kan ikke prioritere bruk av felles midler til å støtte en slik installasjon.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget. Styret i borettslaget arbeider ikke videre med forslaget.

Vedlegg

2. Gmail - Montering av varmpumpe.PDF

Sak 7

Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert ordensreglene i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ber om at reviderte ordensregler godkjennes. Se vedlagte ordensregler.

Forslag til vedtak

Reviderte ordensregler vedtas.

Vedlegg

3. Vardøgat 1 - Husordensregler 8.4.2025.pdf



Sak 8

Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tinden Eiendom (næringslokaler på gateplan) og Vardøgata 1 borettslag eier bygget med adresse Trondheimsveien 72/Vardøgata 1 sammen. Det finnes ikke noen avtale som beskriver samarbeidet mellom de to partene. Styret har i samarbeid med Tinden Eiendom utarbeidet en sameieavtale som dere må godkjenne. Avtalen beskriver rettigheter, plikter og samarbeid mellom de to partene.

Styrets innstilling

Styret mener at avtalen må godtas. Den er nødvendig for å beskrive samarbeidet mellom de to partene. Den opprinnelige avtalen finnes ikke, denne avtalen erstatter den opprinnelige.

Avtalen må godtas slik at sameiet kan stiftes.

Forslag til vedtak

Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

Vedlegg

4. vedtekter sameie.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Aronsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rydland



Styrets årsrapport

Styret i borettslaget har ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Dette innebærer både betaling av offentlige utgifter, forsikring osv., men også å ta vare på bygget og sørge for et hyggelig miljø. Dere, som beboere, spiller også en rolle i å opprettholde miljøet.

I løpet av perioden har trappeoppgangen blitt malt og nye lamper montert. Lampene har LED-pærer og skruer seg automatisk av når det ikke er noen personer i trappeoppgangen. Styret har planer om å dekorere inngangspartiet med bilder fra borettslaget, men dette har enda ikke blitt gjennomført. De fleste av dere har nok også lagt merke til at stikkledning for drikkevann blir byttet. Borettslaget mottok pålegg om å bytte denne etter at Vann- og Avløpsetaten påviste lekkasje.

Heisen har vært problematisk det siste året, spesielt har det vært problemer med dørene i fjerde etasje. Serviceteknikker fra Kone har vært innom flere ganger i løpet av året, og han utbedret feil med dørene forrige gang han var på besøk. Serviceteknikker har foreslått at vi kan bytte dører i heisen for å gjøre driften av heisen mer stabil. Styret venter på et tilbud på dette, bytte av dører antas å være rimeligere enn å bytte heis. I tillegg til å være kostbart kan heissjaktens utforming gjøre det komplisert å bytte heis.

Styret har ikke hatt anledning til å se nærmere på kjelleren for å kartlegge behov for utbedringer der. Styret har heller ikke hatt anledning til å opprettholde arbeidet med å kartlegge status på vinduer og behov for utskifting i perioden.

Ordensreglene for borettslaget er revidert. Reviderte regler blir lagt frem på årsmøtet for godkjenning av beboere. Styret har, sammen med representanter for Tinden Eiendom, utarbeidet en avtale for sameiet mellom borettslaget og Tinden Eiendom. Denne avtalen må også godkjennes av årsmøtet.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 390 792 lavere enn budsjettet og skyldes en tastefeil i budsjett «andre inntekter».

Driftskostnadene er kr 205 134 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak maling av trapperom og dører.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 2 329 558,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 329 558.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 623 938	2 312 053
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		114 615	1 113 895
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-408 995	-424 895
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-377 115
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-294 380	311 885
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 329 558	2 623 938
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 435 333	2 820 614
Kortsiktig gjeld		-105 775	-196 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 329 558	2 623 939



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		904 610	851 302	916 908	903 072
Innkrevde felleskostnader	2	2 295 209	2 202 769	2 373 092	2 502 928
Innbetalinger		0	155 119	0	0
Andre inntekter	3	3 704	32 118	304 315	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 203 523	3 241 307	3 594 315	3 406 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 585	-10 134	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 300	-106 000
Konsulenthonorar	7	-69 112	-22 476	-5 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-894 909	-300 475	-446 000	-611 000
Forsikringer		-230 511	-291 362	-319 450	-277 000
Kommunale avgifter	9	-418 841	-474 562	-539 795	-472 820
Energi/fyring		-131 118	-137 210	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 048	-217 404	-243 150	-257 000
Andre driftskostnader	10	-187 005	-217 127	-216 700	-189 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 354 529	-1 835 203	-2 149 395	-2 191 820
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		848 994	1 406 104	1 444 920	1 214 180
Innbetalt andel fellesgjeld		0	377 115	0	0
DRIFTSRESULTAT		848 994	1 783 219	1 444 920	1 214 180
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 158	62 357	0	30 000
Finanskostnader	12	-810 537	-731 681	-814 000	-902 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-734 379	-669 324	-814 000	-872 000
ÅRSRESULTAT		114 615	1 113 895	630 920	342 180
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		114 615	0		
Til annen egenkapital		0	1 113 895		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 957 313	68 957 313
Tomt		2 480 000	2 480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		71 437 313	71 437 313
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 717	59 695
Andre kortsiktige fordringer	14	6 843	3 053
Driftskonto OBOS-banken		1 286 482	1 716 221
Sparekonto OBOS-banken		1 079 291	1 041 644
SUM OMLØPSMIDLER		2 435 333	2 820 614
SUM EIENDELER		73 872 646	74 257 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital	15	8 146 649	8 032 034
SUM EGENKAPITAL		8 150 549	8 035 934
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 630 222	14 039 217
Borettsinnskudd	17	51 986 100	51 986 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 616 322	66 025 317
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 437	54 864
Påløpte renter		4 358	70 313
Påløpte avdrag		0	33 192
Påløpte kostnader		0	5 327
Annen kortsiktig gjeld	18	32 980	32 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 775	196 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 872 646	74 257 927
Pantstillelse	19	78 741 700	78 741 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025

Styret i Vardøgata 1 Borettslag

Rolf Andreas Lauten

Carl-fredrik Øvre

Espen Dag Rydland



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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens 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	2 106 423
Garasjeleie	230 328
Strøm motorvarmere	25 620
Parkeringsleie	10 968
Eiendomsskatt	4 596
Kapitalkostnader på IN-lån	438 074
Kapitalkostnader IN lån II	462 746
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 853
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 937
Overført til kapitalkostnader	-904 610
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 377 935

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-69 464
Strøm elbil	-8 235
MC Parkering	-5 027
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 295 209

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasje leie	1 752
Salg av nøkler/brikke	1 738
Parkering leie	214
SUM ANDRE INNTEKTER	3 704

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 250
OBOS Prosjekt AS	-7 537
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
Kappland Arkitekter AS	-52 500
SUM KONSULENTHONORAR	-69 112

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

Drift/vedlikehold bygninger	-374 940
Drift/vedlikehold VVS	-105 485
Drift/vedlikehold elektro	-120 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 833
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 768
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 201
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-894 909

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 608
Vann- og avløpsavgift	-295 443
Renovasjonsavgift	-118 791
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-418 841

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 590
Verktøy og redskaper	-5 441
Lyspærer og sikringer	-5 176
Vaktmestertjenester	-81 208
Renhold ved firmaer	-76 807
Andre fremmede tjenester	-829
Andre kontorkostnader	-1 008
Telefon, annet	-1 785
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-6 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-187 005

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 647
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 117
SUM FINANSINNTEKTER	76 158

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-98 939
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-346 023
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-365 478
Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-810 537

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

Kostpris/Bokf.verdi 2001 68 957 313

SUM BYGNINGER 68 957 313

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 6 843

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 6 843

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 5 190 591

Egenkapital fra IN tidligere år 3 807 654

Egenkapital fra IN 2024 0

Reduksjon EK fra IN -851 596

SUM ANNEN EGENKAPITAL 8 146 649

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2010 -4 000 000

Nedbetalt tidligere 2 216 676

Nedbetalt i år 215 886

-1 567 438

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 42 år.

Opprinnelig 2008 -9 539 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 576 629

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 93 904

Nedbetalt tidligere, IN 2 002 297

Nedbetalt i år, IN 0

-5 866 170

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 42 år.

Opprinnelig 2008 -9 810 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 708 824

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 99 205

Nedbetalt tidligere, IN 1 805 357

Nedbetalt i år, IN 0



	-6 196 614
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 630 222

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2001	-51 986 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-51 986 100

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-32 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 980

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 986 100
Pantelån	13 630 222
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	2 956 058
TOTALT	68 572 380

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	68 957 313
Tomt	2 480 000
TOTALT	71 437 313



Montering av varmepumpe

1 message

Håkon Weløy Aarseth <haakon.weloy.aarseth@gmail.com>
To: Vardøgata 1 Borettslag <vardogata1@gmail.com>

Sun, 6 Apr 2025 at 15:25

Heihei,

her kommer en oppfølging av møtet jeg hadde med dere i fjor, der vi diskuterte muligheten for å installere varmepumper i borettslaget. Siden da har jeg gjennomført befaringer med flere leverandører, og innhentet to konkrete pristilbud.

Formålet med denne rapporten er å oppsummere de tekniske vurderingene og tilbudene, og å be styret vurdere om dette kan settes opp som en sak til årsmøtet 2025. Jeg er fremdeles interessert i å få installert varmepumpe, og det hadde vært fint å avklare om det er andre beboere som har samme ønske.

Teknisk vurdering etter befaringer

Følgende tema ble diskutert med montørene og også nevnt i møtet med styret:

1. Bæreevne på tak

- Ingen av montørene mener dette er et problem.
- Hver utedel veier ca. 45 kg, og taket er dimensjonert for snølast.
- Anbefales likevel å innhente vurdering fra bygningskyndig hvis man ønsker å være helt trygg.

2. Plassering

- Utedelene kan plasseres på stativ uten inngrep i taket.
- Anbefalt løsning er to og to maskiner mot hverandre, fordelt jevnt over taket.
- Krever heising med lift og eventuelt stenging av gate i en kort periode.

3. Vibrasjon og lyd

- Monteres med vibrasjonsdempere (isopor, treverk og gummimatter).
- Lyd ute er svært lav – tilsvarende summing under drift, lavere på kjøling enn ved oppvarming.
- En testmontering kan eventuelt brukes for å demonstrere lydnivå for beboere.

4. Rørføring

- Anbefales lagt utenpå vegg ved siden av eksisterende takrenner, skjult i kabelkanal (140 x 70 mm).
- Ikke egnet å bruke eksisterende ventilasjonssjakter.
- Rørene lager ingen lyd og kan føres elegant ned til hver leilighet.
- Rørføring over terrasser i 5. etasje må avklares og godkjennes, og bør utføres på en ryddig måte som ikke sjenerer.

5. Elektrisk tilkobling

- Toshiba-modeller tillater strømtilførsel via innedel, som kobles til leilighetens strøm.
- Dette forenkler installasjon og gjør at kostnad belastes den enkelte.

6. Valg av innedel

- Opp til den enkelte beboer. Kan lages standardisert løsning for rørintak.
- Spesialtilpasninger betales av beboer.

7. Reparasjon og vedlikehold av tak

- Ved fremtidig takarbeid anbefales demontering og flytting av maskiner midlertidig.
- Maskinene kan flyttes innenfor soner på taket mens arbeidet pågår og monteres etterpå.

Kostnadsbilde

- Vedlegg 2
- Varmepumpe (inkl. enhet): 20 000–25 000 kr
- Montering per enhet: 5 000–10 000 kr
- Totalkostnad per leilighet: ca. 25 000–35 000 kr, avhengig av modell og løsning

17 av 35

Gmail - Montering av varmepumpe.PDF



Innhentede tilbud

1. Tilbud fra 24/7 Kjølevakten AS (oktober 2024)

- Mitsubishi GUSSURI 4100 (39 stk)
- Komplette installasjon med utedel/innedel, gass, rør, arbeid, lift m.m.
- Totalpris: 1 014 886,25 kr inkl. mva
- Pris per leilighet (om alle deltar): ca. 26 000 kr
- Tilbudet gjelder som en felles bestilling for hele borettslaget

2. Tilbud fra Selen Varmepumpe Service

- Toshiba Polar 25 og 35 – individuelt pr. leilighet
- Inkluderer: standard innedel, utedel og montering
- Pris:
 - Polar 25: 30 795 kr inkl. mva
 - Polar 35: 33 795 kr inkl. mva
- Elektrikerarbeid og lift ikke inkludert
- Egnet som individuell løsning

Forslag til videre prosess

Jeg ønsker styrets tilbakemelding på følgende:

1. Er dette en sak som styret støtter at blir tatt opp på årsmøtet?
2. Bør det gjennomføres en interesseundersøkelse blant beboerne i forkant?
3. Ønsker styret å jobbe frem et rammeverk som åpner for individuell installasjon, innenfor felles tekniske og estetiske føringer?

Oppsummering

Dette er en mulig løsning som:

- Kan forbedre inn klima for de som ønsker det
- Kan gjennomføres uten merkostnader for borettslaget
- Ikke krever omfattende inngrep i tak eller fasade, og kan skjules på en god måte
- Kan gjennomføres individuelt eller som fellesramme

Jeg håper styret ønsker å ta denne saken videre, og ser frem til deres vurdering og innspill til hvordan vi best går frem.

Håkon Weløy Aarseth
95436933


[Quoted text hidden]

4 attachments

 **Fasade slik den skal bli2.png**
3.3 MB

 **g8quzd54gpl206ecz2ue.pdf**
37 KB

 **nsvap3d6unn2fkrwc0qg.pdf**
37 KB

 **Tilbud - 11.10.2024.pdf**
329 KB



HUSORDENSREGLER

VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 13.5.2025

1. Gyldighetsområde

Alle andelseiere plikter å følge husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene også blir overholdt av andre medlemmer av husstanden, fremleiere og andre som er gitt tilgang til leiligheten og fellesarealene.

Andelseiere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet av ovennevnte personer.

2. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.

Skal en andelseier pusse opp eller arrangere fest med høy lyd, varsles dette ved å henge opp en lapp på tavlen ved inngangen.

Det kan gis adgang til fremleie av leiligheten for inntil tre år. Dette forutsetter at andelseieren eller en nærstående av andelseieren har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseieren må søke styret om fremleie på eget skjema, som en finner på OBOS sine nettsider. Styret kan bare avslå søknaden dersom det foreligger omstendigheter ved den som skal bruke boligen som gjør at avslaget fremstår som saklig, typisk en berettiget frykt for at vedkommende vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Ulovlig fremleie anses som alvorlig mislighold og kan i ytterste fall medføre krav om salg av leiligheten.

Det er lov til å leie ut rom i leilighet som andelseieren selv bor i uten godkjenning av styret.

Alt vedlikehold innenfor egen inngangsdør er andelseierens eget ansvar. Terrasse uten felles tilgang er å regne som innenfor egen inngangsdør og andelseier plikter å vedlikeholde den på like linje med leiligheten. Feil eller mangler skal meldes styret snarest.

Andelseiere plikter å ha røykvarslere og brannslukningsutstyr i leiligheten og å vedlikeholde dette.

Ved skader i den enkelte leilighet, som dekkes av borettslagets forsikring, deles egenandelen likt mellom andelseier og borettslaget.



Ved renovering av andelseierens leilighet skal gjeldende regler følges. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bygningsmessige konstruksjoner, som takhimlinger eller rominndeling eller endringer av felles rørføringer eller elektrisk anlegg uten søknad til styret. Gjør man slike tiltak, vil borettslaget kunne stille andelseieren ansvarlig. Tilbakeføring og erstatning kan bli krevet.

Forårsaker man skader på felles bygningsmasse eller utearealer, skal man uten opphold varsle styret. Alle andelseiere har på samme måte plikt til å varsle om skader de måtte oppdage i egen leilighet eller fellesarealer.

3. Fellesarealer

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler. Løsøre som er hensatt i fellesarealer uten tillatelse blir fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealene. Søppel og returpapir/pappesker som ikke får plass i søppelkassene må andelseier selv ta hånd om. Oppgangene skal ikke brukes til andre eiendeler som tilhører andelseieren.

Sykler og barnevogner kan parkeres på utendørs fellesarealer, men da på en slik måte at de ikke er til hinder for andre.

Dørene inn til oppgangen, svalgangene, bakgården, garasjeanlegget og bodene i kjelleren skal holdes låst. Det er ikke tillatt å sette noen av disse dørene åpne uten av de er under konstant tilsyn.

Det skal være ro på takterrassen og i gårdsrommet mellom kl 23:00 og kl 09:00.

Plakater skal kun settes opp på oppslagstavla ved inngangen.

Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.

Fortauet mot Vardøgata og veiarealet i Bodøgata er borettslagets ansvar. Her er det ikke tillatt å hensette ting. Har man behov for dette for eksempel i forbindelse med renovering, må en ta kontakt med styret og få anvist plass. Parkering for kortere tidsrom er tillatt med gyldig oblat.

Takterrassen og gårdsrommet er til felles bruk. Andelshavere som bruker takterrassen og gårdsrommet anmodes om å bidra til å holde det rent og ryddig og ta godt vare på møbler og planter som borettslaget har anskaffet. Etter bruk skal takterrassen og gårdsrommet forlates slik de var før bruk. Dette betyr at puter skal plasseres i putekasser, grill skal rengjøres, parasoller skal tas ned og søppel skal tas med.

All aktivitet må skje uten sjenanse for andre. Det er ikke tillat med høy musikk, løse hunder mv. Er noen til sjenanse kan de bli bedt om å forlate takterrassen eller gårdsrommet.



Takterrassen

Andelseieren kan med seg inntil 10 gjester på takterrassen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at gjester følger reglene for oppførsel på takterrassen. Det er ikke anledning til å reservere plass på takterrassen.

Gårdsrommet

Sykler parkeres på egne stativer. Styret varsler opprydding en gang i året. Da vil sykler som ikke er merket slik styret har bedt om bli fjernet.

Garasjen

Andelseiere har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjen. Er det venteliste på tildeling av parkeringsplass, kan ikke hver andelseier forvente å få leie mer enn en plass.

Andelseier leier kun areal innfor oppmerket plass. Kjøretøy som er plassert utenfor det oppmerkede arealet vil bli tauet bort uten forvarsel. Parkeringsplassen skal kun benyttes til kjøretøy med tilbehør og det er ikke tillatt å lagre andre eiendeler der.

Svalgangene

Svalgangene brukes til felles ferdsel og er en viktig rømningsvei i tilfelle brann. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av sykler, annet løssøre og søppel. Andelseieren kan der hvor det ikke er til hinder for andre plassere små utemøbler.

4. Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Hunder skal alltid holdes i bånd. Katteiere er ansvarlig for utplassering av kattetoaletter.

5. Kontakt med styret

Andelshavere kan henvende seg til styret gjennom borettslagets mail vardogata1@gmail.com og Vibbo. Tavla ved inngangen brukes til info fra styret og informasjon mellom andelseiere.



VEDTEKTER FOR SAMEIET T72/V1

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet T72/V1», og har gårdsnummer 227 og bruksnummer 452 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4.5.2000.

Disse vedtektene erstatter dem som ble vedtatt ved opprettelsen, da hverken offentlige arkiver/registre eller representanter for dagens eiere har de opprinnelige dokumentene.

Sameiet har to adresser, Trondheimsveien 72 og Vardøgata 1, begge i Oslo kommune. Næringsseksjonen bruker Trondheimsveien 72. Borettslaget bruker Vardøgata 1.

Sameiet består av 1 boligseksjon og 1 næringsseksjon. Eierandelene er fordelt etter sameiebrøken fra Grunnboken:

Næringsseksjon	940/3344
Boligseksjon	2404/3344

Boligseksjonen er organisert som Vardøgata 1 Borettslag, org nr. 88367872

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Sameiebrøken er definert ut ifra registrerte arealer på de to seksjonene.

I tillegg til bygget og tomten er et stykke av Bodøgata/Solhaugata en del av Sameiets eiendom. Formelt er denne delen av eiendommen fellesareal i sameiet, og den brukes til varelevering til næringsseksjonen og gjesteparkering for borettslaget. Dette området betraktes som fellesareal.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett



Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Dersom en av seksjonseierne ønsker å dele sin seksjon (seksjonere) må dette forelegges årsmøtet for beslutning.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Unntatt denne regelen er overdragelser/fremleieforhold av andeler internt i Borettslaget Vardøgata 1.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Sameiet følger borettslagets husordensregler. Endringer i borettslagets husordensregler skal meddeles sameiet.

Hovedvannledning inn i sameiet, og den elektriske hovedtavlen til begge seksjoner, befinner seg i kjelleren i Borettslaget. Næringsseksjonen gis tilgang til disse rommene ved behov.

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for den andre seksjonen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, skal kostnadene etter avtale fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.



Sameiets løpende felleskostnader er i hovedsak utgifter til forsikring av bygningsmasse, løpende vedlikehold, vann og renovasjonsavgifter, og andre kommunale og statlige avgifter. Disse fordeles mellom seksjonene etter eierbrøk. I praksis ordnes dette ved at Vardøgata 1 Borettslag fakturerer næringsseksjonen fortløpende.

Kostnader knyttet til vedlikehold, rehabilitering og utbedringer av sameiet deles mellom seksjonene etter eierbrøken.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjonseier svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde seksjonen

Seksjonseierne skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og den andre seksjonen forebygges, og slik at den andre seksjonseieren slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås. Det skal ved utbedringsarbeider benyttes faglært kompetanse.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.



Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet har ansvar for å holde bygg og fellesarealer forsvarlig vedlike. Vedlikehold skal utføres for å forebygge skader og opprettholde en tilfredsstillende standard på bygg. Vedlikehold omfatter reparasjon og utskifting når dette er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjoner, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner



gjennom seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren Den enkelte seksjon har selv ansvaret for utskifting av vinduer og dører i seksjonen.

Følgende bygningsselementer defineres som felles for sameiet:

- Fasader mot Trondheimsveien, Vardøgata, Bodøgata/Solhauggata og gårdsrom og innebygget gavlvegg mot Solhauggata Borettslag (Trondheimsveien 74)
- Tak over bygningsmasse i 5. etasje, takterrasse i 5. etasje og gårdsrom
- Gulv, tak og vegger i kjeller og garasje

Følgende bygningsselementer er Borettslagets ansvar:

- Svalganger og vindeltrapp i gårdsrom

Utskifting av vinduer og ytterdører i de to seksjonene er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i seksjonene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)



Hvis oppførselen til brukerne av en av seksjonene medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke tabeslutninger som er egnet til å gi en av seksjonseierne eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseiers bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom seksjonseierne ikke er blitt enige om noe annet. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.



7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

Borettslaget viderefakturerer felleskostnader til næringsseksjonen etter sameiebrøken. Fortrinnsvis skal viderefakturerings skjema løpende, men etter avtale mellom partene kan andre ordninger brukes. Det er årsmøtets oppgave å gå igjennom felleskostnader og kontrollere at viderefakturerings skjema har skjedd som avtalt.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Styret i sameiet har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Et styremedlem kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Styremedlemmer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. På årsmøtet stemmes det med utgangspunkt i sameiebrøken. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Det skal tilstrebes at styret i sameiet består av tre representanter; to fra borettslaget og en fra næringsseksjonen.

Med mindre annet er bestemt fungerer lederen i styret i Vardøgata 1 borettslag som styreleder i sameiet med utgangspunkt i sameierbrøk. I tillegg legges det opp til at Styret består av en representant fra Vardøgata 1 borettslag og en representant fra næringsseksjonen, til sammen tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene fra Borettslaget velges fra styret i Borettslaget. Eier av næringsseksjonen utpeker en kandidat til sameiets styre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av Borettslagets andre styreprerentant.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede og begge seksjonene er representert. Står stemmene likt legges sameiebrøken til grunn for vektning av stemmene. Styret skal tilstrebe å komme til enstemmighet.



Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.



9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VARDØGATA 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: VEKWX-E27X8-OCELL-ILFZJ-EOKKP-738KD



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 12:53:29 UTC



Penneo Dokumentnr: VEWX-E27X8-OCELL-ILFZ-EOKKP-738KD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 5415 Selskapsnavn: VARDØGATA 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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rolf Andreas Lauten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For
 Mot

Sak 6 Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Styret støtter ikke forslaget. Styret i borettslaget arbeider ikke videre med forslaget.

- For
 Mot

Sak 7 Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Reviderte ordensregler vedtas.

- For
 Mot

Sak 8 Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jon Aronsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Espen Rydland



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.