



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

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

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 646 067	3 995 577
Sum inntekter		6 646 067	3 995 577
Kostnader			
Lønnskostnad		89 612	243 556
Annen driftskostnad		3 554 311	11 314 420
Sum kostnader		3 643 923	11 557 975
Driftsresultat		3 002 144	-7 562 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 054	12 902
Sum finansinntekter		1 054	12 902
Annen finanskostnad		670 605	791 485
Sum finanskostnader		670 605	791 485
Netto finans		-669 551	-778 584
Ordinært resultat før skattekostnad		2 332 593	-8 340 982
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 332 593	-8 340 982
Årsresultat		2 332 593	-8 340 982
Totalresultat		2 332 593	-8 340 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 332 593	-8 340 982
Sum overføringer og disponeringer		2 332 593	-8 340 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 087 340	36 087 340
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	180 140
Sum varige driftsmidler		36 222 341	36 267 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 222 341	36 267 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 175	
Andre fordringer		141 215	307 005
Sum fordringer		143 390	307 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 676	318 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 676	318 843
Sum omløpsmidler		1 381 066	625 848
SUM EIENDELER		37 603 407	36 893 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		7 700	7 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 930 505	14 263 098
Sum opptjent egenkapital		-11 930 505	-14 263 098
Sum egenkapital		-11 922 805	-14 255 398
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 228 155	30 759 315
Øvrig langsiktig gjeld		18 187 000	18 187 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 415 155	48 946 315
Sum langsiktig gjeld		49 415 155	48 946 315
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 038	4 804
Leverandørgjeld		54 310	2 192 041
Skyldige offentlige avgifter			5 565
Annen kortsiktig gjeld		53 709	
Sum kortsiktig gjeld		111 057	2 202 410
Sum gjeld		49 526 212	51 148 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 603 407	36 893 327



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446800

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 483 374
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Verksgata Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 931 483 374
Verksgata Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 646 067	3 995 577
Sum inntekter		6 646 067	3 995 577
Kostnader			
Lønnskostnad		89 612	243 556
Annen driftskostnad		3 554 311	11 314 420
Sum kostnader		3 643 923	11 557 975
Driftsresultat		3 002 144	-7 562 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 054	12 902
Sum finansinntekter		1 054	12 902
Annen finanskostnad		670 605	791 485
Sum finanskostnader		670 605	791 485
Netto finans		-669 551	-778 584
Ordinært resultat før skattekostnad		2 332 593	-8 340 982
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 332 593	-8 340 982
Årsresultat		2 332 593	-8 340 982
Totalresultat		2 332 593	-8 340 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 332 593	-8 340 982
Sum overføringer og disponeringer		2 332 593	-8 340 982



Organisasjonsnr: 931 483 374
Verkgata Borettslag

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 087 340	36 087 340
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 001	180 140
Sum varige driftsmidler		36 222 341	36 267 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 222 341	36 267 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 175	
Andre fordringer		141 215	307 005
Sum fordringer		143 390	307 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 676	318 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 676	318 843
Sum omløpsmidler		1 381 066	625 848
SUM EIENDELER		37 603 407	36 893 327
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700



Sum innskutt egenkapital	7 700	7 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 930 505	14 263 098
Sum opptjent egenkapital	-11 930 505	-14 263 098
Sum egenkapital	-11 922 805	-14 255 398
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 228 155	30 759 315
Øvrig langsiktig gjeld	18 187 000	18 187 000
Sum annen langsiktig gjeld	49 415 155	48 946 315
Sum langsiktig gjeld	49 415 155	48 946 315
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 038	4 804
Leverandørgjeld	54 310	2 192 041
Skyldige offentlige avgifter		5 565
Annen kortsiktig gjeld	53 709	
Sum kortsiktig gjeld	111 057	2 202 410
Sum gjeld	49 526 212	51 148 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 603 407	36 893 327



Organisasjonsnr: 931 483 374
Verksgata Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Verkskata Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 07.06.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10.06.2021
- Det vil bli gjennomført et videomøte 07.06.2021 kl 18:00, sted: Google meet
<https://meet.google.com/wqh-gyww-tmb>

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Analog stemmeseddel finner du bakerst i heftet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Verksgata borettslag
avholdes 07.06.2021 – 10.06.2021 på vibbo.no/854

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.

2. Valg av og minst en andelseier som protokollvitne.

Som protokollvitner foreslås Mari Lien og Jon Berg Onstad.

3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020.

Styret foreslår at årsrapport og regnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021.

Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 198 600 i samsvar med budsjettet for 2020.

5. Andre honorarer.

Styret foreslår at styreleder får tilkjent et ekstraordinært honorar på 100 000 kroner.

6. Innkomne forslag: A - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Tilpasning til loven

7. Innkomne forslag: B - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Orienteringsplikt

8. Innkomne forslag: C - Nytt kastested for glass

9. Innkomne forslag: D - Ny avtale med Telia

10. Innkomne forslag: E - Alle betaler likt for TV og internett

11. Innkomne forslag: F - Styrets sammensetning

12. Innkomne forslag: G - Fjerne overflødig avsnitt i vedtektene

13. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 1 år foreslås Magnus Andersen

Som styremedlem for 2 år foreslås Caroline Pisani

Som styremedlem for 2 år foreslås Lars Erik Thoralfsson

Som varamedlem for 1 år foreslås Jocelyne Clench Aas

Som varamedlem for 1 år foreslås Trude Bang

Som varamedlem for 1 år foreslås Stian Guttormsen

14. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Som delegert til OBOS' generalforsamling foreslås Magnus Andersen

Som varadelegert til OBOS' generalforsamling foreslås Marius Mortensen

15. Valg av valgkomité

Valgkomiteen har ingen kandidater



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Magnus Andersen	Fjellgata 2 D
Varadelegert	Eirik Bjørnstad	Fjellgata 1

Valgkomiteen

Jørgen Bertelsen	Fjellgata 2 E
------------------	---------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Verksgata Borettslag

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

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3 602 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Verksgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Det var i praksis et helt nytt styre som tok over i juni 2020. Kun et styremedlem hadde sittet i styret tidligere og kun for ett år. Alle styremedlemmene flyttet inn i borettslaget i enten 2019 eller 2020. Det var mye å sette seg inn i og mye å ta tak i.

Til en viss grad var det jo kjent på forhånd at det nye styret kom til å få mye å gjøre. Det hadde gått ett år hvor ikke så mye hadde skjedd, og tidligere styrer før dette hadde hatt fanget fullt med å se til planleggingen og gjennomføringen av balkong- og vindusprosjektet «Bo bedre». Det kom likevel som en overraskelse på det nye styret at det på omtrent hvert eneste område knyttet til driften av borettslaget var så mye ugjort og som trengtes å bli tatt tak i. Selv etter et svært aktivt år er styret ikke i mål med å få den oversikten og statusen som er nødvendig, men flere prekære saker er håndtert og grunnlaget for neste styreperiode er et helt annet nå enn det var for ett år siden.

Kommunikasjon

Et av områdene som måtte bli tatt tak i ganske raskt var informasjon til beboere og kommunikasjonsformen. Nettsidene fikk raskt en total «makeover» og vi etablerte «Boligguiden» som siden stadig har blitt utvidet. I skrivende øyeblikk er det lagt ut nær 70 nyhetssaker for perioden juni 2020 – mars 2021, og 34 permanente artikler. Aktiv informasjon ut er viktig for å redusere antall henvendelser til styret. I gjennomsnitt kommer det to-til tre henvendelser fra beboerne hver dag. En del av henvendelsene kunne nok vært unngått ved at beboerne satte seg bedre inn i den informasjonen som er tilgjengelig på nett.

Svartid er alltid utfordrende, men generelt gis det nå alltid raskt svar. Noen saker skulle vi gjerne har svart tidligere på, men tidvis er henvendelsene så mange at det er vanskelig å gi alle et raskt svar alltid. Dessverre sitter det nok litt igjen at man har opplevd dårlig oppfølging tidligere og at styret ikke alltid har hatt like høy tillit. Mange inntar nok derfor en veldig formell tone i henvendelsene til styret som er ukjent for oss fra annet styrearbeid. Det ble i hvertfall opplevd som en stor oppoverbakke i starten da dette styret tok over. Svært mange har kontaktet styreleder og luftet seg for gruff mot tidligere styrer. Styret får ikke gjort så mye med det som har vært, men kan bare fokusere på det vi gjør nå og fremover og være åpne om hva vi gjør og hvorfor.

Facebook

Den sosiale gruppen på Facebook skal ikke være et klageorgan eller direkte kanal til styret. Dette ser det ut til at de fleste har fått med seg, og gruppen brukes til meldingsutvekslinger mellom beboere. Tips om barnehage, deling av bilder, lån av verktøy, meldinger om tapt og funnet er noen av eksemplene på hva gruppen brukes til.

Branntiltak

Brannvern må alltid prioriteres høyt. Derfor sørget styret for at alle leiligheter fikk pulverlokkere av samme type og kvalitet. Branninstruksjonen ble oppdatert og brukerveiledningen for brannalarmen tydeliggjort. Det er viktig at alle setter seg inn i denne for å unngå falske alarmer.

Reklamasjoner og fakturering av tilvalg

Påtroppende styreleder ble lovet at alle spørsmålene knyttet til fakturaene for tilvalgene under «Bo bedre» skulle vært løst opp i før det nye styret tok over. Dette ble ikke tilfellet. Snarere tvert imot, ble dette en av de første større oppgavene som måtte tas tak i. Flere av fakturaene var blitt bestridt av andelseierne og ikke alle hadde blitt likt behandlet. Det var en stor oppgave for et helt nytt styre uten innsikt i Bo bedre-prosjektet å ettergå hva som



Verkgata Borettslag

var blitt gitt av informasjon, og hvilke forventninger som var skapt og tidligere vedtak i styret. Fortsatt er en leilighet ikke fakturert ferdig på grunn av en reklamasjon.

Håndteringen av reklamasjoner var også en ting som det styret måtte gripe tak i. Det var uklar status på flere av reklamasjonene som var meldt inn og det nye styret har selv avdekket flere punkter som ikke tidligere var meldt. Paralelt har styret også fått meldinger om nye reklamasjoner. Her har det vært vanskelig å skille mellom hva er det som er en reel klage på dårlig håndverk som vi kan reklamere på, og hva er det som en løsning som kanskje ikke er helt optimal, men bestilt av og akseptert av borettslaget.

Kunnskapsoverføring og dokumentasjon

Vi må nok konstatere at det er mye kunnskap som går tapt i overgangen mellom ulike styrever. Det blir fort slik at mye kunnskap sitter i hodet på de som utgjør styret og som ikke blir overført til det neste. For dette styret har vi må veldig mange områder følt at vi har startet på helt blanke ark.

For å bøte på dette til fremtidige styrever er det lagt vekt på å strukturere styrets egne oversikter, filarkiver, møtereferater og dokumentasjon etter ulike prosjekter med mer. Styret har etablert en egen «styrehåndbok» med gjennomgang av rutiner og årshjul.

Da dette styret tok over, bestod deler av borettslagets arkiv av to store søppelsekker med diverse dokumenter. Det mest sentrale av denne dokumentasjonen er nå scannet og digitalisert. Deler av dette er lagt ut på nettsidene slik som de gamle årsberetningene og protokollene.

Opprydning

Dette styret er veldig opptatt av at det skal se ordentlig ut og rent i borettslaget. En av de første store aksjonene våre var skrotinnsamlingene i forbindelse med dugnaden i juli 2020. Skrot fra flere tiår ble det samlet inn fra kjeller, oppganger og loft. 6,9 tonn skrot ble kjørt bort. Siden har vi prøvd å følge opp den nye gode orden som vi fikk, og det har vi stort sett klart å etterleve.

Som en del av dette arbeidet fikk vi i fjor høst gjennomført den første garasjevasken på mange år. Det var en betydelig jobb som ble lagt ned for å få garasjen ren. Etter vasken luktet garasjen også mye bedre. Garasjevasken avdekket diverse småskader og synliggjorde behov for flere tiltak som ble utført ved vår-vasken i år. Fremover må vi regne med at garasjevasken blir en årlig hendelse, for det er så mye rimeligere å drive med jevnt vedlikehold og fortløpende reparasjon av småskader fremfor skippertak.

Garasjene

Et av områdene som tar mye tid er oppfølging av garasjene. Styret måtte tidlig håndtere situasjonen med uvedkommende i garasjeanlegget, noe som resulterte i en anmeldelse og utskifting av kode til garasjedørene. Anmeldelsen ble til slutt henlagt av politiet til tross for gode bilder av bilskilte og ansikter på de involverte da de så direkte inn i sikkerhetskameraene. Heldigvis ser det imidlertid ut til at ny kode og streng utlevering av denne gjorde at de ikke lenger hadde tilgang.

Det har gått med mye tid på å håndtere utleie av borettslagets egne plasser, spørsmål om utleie fra både egne beboere, egne leietakere, beboeres leietakere, bruksrettsnavere og deres leietakere. Igjen har vi satset på å gi mye informasjon i boligguiden om disse forholdene. Å finne leietakere til borettslagets egen parkeringsplasser har krevd sitt, med flere runder på Finn og spørsmål fra potensielle leietakere.

Verkgata Borettslag

De formelle forholdene rundt garasje plassene var uklare og her er det også brukt betydelig med tid på å få oversikt. Den eldste uløste saken er nå 25 år gammel. Minst to tidligere styrer har jobbet med denne, men stort sett har den nok blitt oversett. Dette gjelder overføring av en bruksrett tilbake til styret etter en tidligere inkassosak.

Det hadde vært enklere om det kun var borettslagets andelseiere som hadde garasje plass. Inndelingen av garasjene i tre ulike grupper (70 av 77 andelseier, borettslaget egen utleie, og bruksrettshavere) gjør at garasjeanlegget er innrettet på en slik måte at dette vil skape evig merarbeid for alle styrer fremover. Den nåværende løsningen med ladebokser på kun noen av plassene og manuell oppfølging av fakturering av strømforbruk er i det minste en problemstilling som vil forsvinne når vi får etablert et nytt ladeanlegg.

I denne årsrapporten vil du se av budsjettet for 2021 at kostnadsposten «Garasjer» er budsjettert til 0 kroner. Det skyldes at disse kostnadene i stedet vil bli ført på de ordinære driftskostnadene, og heller være spesifisert i note 8 fremfor i note 10.. Borettslaget har betalt ekstra for «garasje-noten», men styret syns ikke det er mulig å forsvare å betale 12 300 kroner i året for dette når det uten ekstra kostnad vil bli ført på en egen underkonto i regnskapet.

Vedlikehold og rapporter

Det er helt nødvendig for planleggingen av vedlikeholdet at borettslaget har en god oversikt over bygningens tilstand. Bare da kan man gjøre en god prioritering og gjøre tilpasninger av økonomien. Den siste store tilstandsrapporten var OPAK-rapporten fra 2012. Styret bestemte seg derfor tidlig for å bestille en ny vedlikeholdsrapport fra OBOS. Denne rapporten har blitt forsinket på grunn av korona-pandemien. Rapporten foreligger nå, men styret har fortsatt spørsmål til denne som må utkwitteres før denne kan presenteres nærmere. Styret har i tillegg fått gjennomført en brannteknisk tilstandsrapport, samt en kortfattet VVS-rapport. Styret engasjerte også et firma for å følge opp rust-sikringen av garasjen.

Disse rapportene gjør styret i stand til å legge en vedlikeholdsplan for de neste årene. Det arbeidet forsetter i den neste styreperioden. Det er på det rene at bygningen er snart 40 år, og flere ulike deler trenger rehabilitering og vedlikehold. Det vil i årene fremover bli nødvendig med flere prosjekter som maling av fasaden, utskifting av heis og leilighetsdører. Rapporten fra 2012 varslet allerede da om behovet for en VVS-rehabilitering, og dette behovet er ytterligere understreket i den nye rapporten. Dette vil være det absolutt største tiltaket i den kommende vedlikeholdsplanen. Her trenges et bedre kunnskapsgrunnlag og rapporten har anbefalt styret å gjennomføre en nærmere kartlegging.

Næringslokaler

Det forrige styret slet med å få leid ut næringslokale i Fjellgata 1 (under leilighet 1001, 1002 og 1003) som Viking hadde brukt. Løsningen ble at dette store lokalet ble delt i to. Lokalet under 1001 ble nå en egen del med felles inngangsparti med den andre delen. Den største delen var utleid da det nye styret tok over, men ikke den minste. Etter kontakt med flere interessenter ble denne til slutt leid ut til to av våre egne andelseiere. Delingen av dette lokalet var noe hastig utført og medførte senere behov for å korrigere både ventilasjonsanlegg og elektrisk opplegg. Oppfølgingen av dette tok også en god del tid.

Per nå alle næringslokalene utleid. Inntekten fra næringsutleien for ett år etter siste inflasjonsjustering utgjør 326 000 kroner i året. Det utleide arealet er på cirka 328 kvadratmeter. Dagens leieinntekt ligger derfor like i underkant av 1 000 kroner per kvadrat. Dette er nok lavt med tanke på næringslokaler innenfor Ring 2. Imidlertid bærer lokalene



Verkgata Borettslag

preg av byggets alder og har upraktiske og utidsmessige løsninger. Dette må derfor sies å være reflektert i leieprisen.

Det kan tenkes at en oppgradering av lokalene vil kunne føre til at man kan kreve en høyere leie. For styret har det imidlertid vært viktigst å sikre at lokalene er leid ut, fremfor at de står tomme. I dag virker det ikke sannsynlig å gjøre større endringer av lokalene, men dette kan kanskje bli aktuelt dersom en eller flere av leieavtalene blir sagt opp.

Strammet grepet om økonomien

De siste årene har ikke økonomi-planleggingen eller styringen vært den beste. I oktober i fjor la styret ut en lengre gjennomgang av økonomien og hvorfor likviditetsanalysen fra 2018 bommet slik på situasjonen man opplevde i 2020. Foranledningen var at det var blitt stipulert en økning i felleskostnader på 10 % etter Bo bedre, men opplevd økning var 40 %. Svakt budsjettarbeid og uventede kostnadsøkninger gjorde at budsjett-balansen ble veldig mye dårligere. Ledig utleieareal førte også til tapte inntekter. Dette gjorde at borettslaget ved inngangen til 2020 hadde svært dårlig likviditet og det forrige styret tok derfor opp et lån 2 millioner kroner. Det førte til at likviditeten ble sikret. Budsjettet for 2020 gikk likevel kun i pluss fordi det ble innført avdragsfrihet på dette og det tidligere driftslånet, samt en engangsinntekt fra fakturering av tilvalg. Det ble dermed overlatt til fremtidige styre å sørge for budsjett-balansen.

Noe av det første vi gjorde var å sørge for at også det siste næringslokale ble utleid. Deretter begynte vi på arbeidet med å få leid ut alle garasjeplassene. Samtidig sørget vi for å fakturere for strømforbruket for el-bil ladning. Dette var ikke tidligere gjort, og det ble sendt ut faktura for årene 2017, 2018 og 2019. Fullt utleid gir de 7 parkeringsplassene 117 600 kroner i leieinntekt per år. Etter innføring av ladeanlegget i 2016 ble de tidligere leiekontraktene til 1050 kroner sagt opp, og så tilbudt for 1400 kroner. Økningen skulle delfinansiere ladeanlegget. I praksis førte dette grepet til lavere leieinntekt enn tidligere. I 2015 hadde vi 87 360 i leieinntekt på disse plassene, mens i årene 2016-2019 var det i snitt 80 633 kroner.

Med inntektssiden under bedre kontroll begynte vi å se nærmere på noen av borettslagets avtaler. Det er inngått avtale om forsikring med et nytt selskap, og heisavtalen er revidert og tilknyttet rammeavtalen OBOS har forhandlet frem. På forsikringen sparer vi 300 000 kroner og heisavtalen sparer oss 24 000 kroner. Det viser seg at også OBOS-banken var villig til å kutte renten på lånene, og vi fikk et rentekutt på 0,20 prosent poeng noe som tilsvarer cirka 60 000 kroner i året.

Når man ett år oppnår en gunstigere pris eller rabatt, er det alltid en fare for at prisene øker noe mer enn normalt året etter. Det er derfor viktig å ha en viss årvåkenhet med sine leverandører og regelmessig innhente anbud.

Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1. januar 2021. Dette var på grunn av at vi igjen begynte med å betale avdrag på borettslagets driftslån, dels på grunn av vanlig prisjustering, men også for å ta høyde for kommende vedlikehold. Man må forvente som et minimum at felleskostnadene blir justert opp på bakgrunn av prisøkninger, men det kan også komme ytterligere justeringer dersom den fremtidige vedlikeholdsplanen tilsier dette.

Andre aktiviteter

Det er en lang rekke småting som har blitt fikset og som skal bli fikset.

Postkasseskilt måtte man før bestille selv, men nå får alle nye skilt fra styret. Det ble gjennomført et løft ved at alle fikk nye skilt og gamle lapper ble fjernet. Postkassene ble



vasket og inngangspartiet ser nå langt mer representativt ut. Ved behov for endringer kontakter man styret.

Det er slutt på å henvise nye beboere som vil ha sitt eget navn på ringeklokka til en elektriker. Nå gjøres dette i forbindelse med innflyttingen. Porttelefonen i Fjellgata 2 hadde siden installeringen i 2018 hatt mulighet for kode og brikke. Denne muligheten tok vi i bruk og oppgraderte løsningen også i porttelefonen i Fjellgata 1 slik at det ble likt.

Inngangsdører

Inngangsdørene skal bli byttet. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen i 2019. Tidspunktet for vedtaket var nok ikke det gunstigste. På den samme generalforsamlingen kunne man nemlig se i budsjettet for 2019 at det var budsjettert med et underskudd på nesten en halv million kroner før låneopptak. I forbindelse med generalforsamlingen i 2020 ble uttalt at en prosess for dette var blitt startet. Da det nye styret tok over, var dette arbeidet stoppet helt opp og det var ikke naturlig for dette styret å fortsette på det arbeidet uten at man hadde en bedre oversikt over økonomien og vedlikeholdsbehovet.

Vedlikeholds-rapporten fra OBOS og den branntekniske rapporten peker hver for seg på behov for tiltak også med leilighetsdørene i Fjellgata 2, ikke kun Fjellgata 1. Styret mener derfor at det må etableres et prosjekt for å skifte ut leilighetsdørene i begge oppganger.

Styret og styremøter

Styret har i perioden juni 20 – mai 21 hatt 11 ordinære styremøter. Styremøtene har i gjennomsnitt vart rundt tre timer. Møtene har vært gjennomført både fysisk og virtuelt. Utenom styremøtene er det jevnlig kontakt mellom styrets medlemmer, på e-post og chat.

Styret flyttet styrerommet fra loftet i Fjellgata 2E til 2A, innenfor hobbyrommet.

Ekstraordinært styrehonorar

Styret har under andre honorarer foreslått et ekstra ordinært styrehonorar til styreleder. Det nye styret har gjort en stor innsats gjennom det siste året ledet av styreleder. På grunn av flere år med manglende dokumentasjon og dårlig kunnskapsoverføring mellom ulike styrer, har dette året vært svært arbeidskrevende.

Styreleder har i gjennomsnitt brukt 2 til 3 timer de fleste dager, samt flere timer hver helg på å få etablert oversikter, rutiner, langtidsbudsjett, gjennomføre utleie, inngå nye avtaler, oppfølging av flere eldre saker og gjennomføring av flere nye tiltak.

Styret vurderer innsatsen inn i 2020/2021 som ekstraordinær. Det er forhold i Verkgata borettslag som gjør at det er mye arbeid å ta tak i for styret og som i utgangspunktet må dekkes av det ordinære styrehonoraret. Det ordinære styrehonoraret er foreslått indeksjustert for første gang siden 2012.

Dette året har på mange måter vært en «null-stilling» av styrearbeidet, som har krevd en ekstraordinær-innsats. Styret mener det er riktig å erkjenne denne innsatsen med et ekstraordinært styrehonorar.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 926 107.

Dette er kr 1 436 907 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og avdrag på IN-lånet. Andre inntekter fremkommer i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 643 923.

Dette er kr 233 627 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 2 332 593 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 719 960 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 612 633.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 270 009 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 352 200 til ordinær drift og større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med 45%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Verksgata Borettslag. I 2021 har borettslaget forsikringsavtale med Gjensidige forsikring fra 01.01.2021-25.03.2021 og byttet til TRYGG forsikring fra 25.03.2021-31.12.2021.

Lån

Verksgata Borettslag har lån tre lån i OBOS-banken med månedlig forfall og flytende rente på 1,58% per. 16.04.2021.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorarer for 2021 har økt med 2,5% til kr 135 808.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter ingen nye låneopptak. Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 01.01.2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Verkgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Verkgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



Uavhengig revisors beretning - Verksgata Borettslag



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 06. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VERKSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 576 562	-4 445 022	-1 576 562	1 270 009
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 332 593	-8 340 982	-221 350	1 491 405
Tilbakeføring av avskrivning	15	45 139	45 137	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 750 000	54 798 847	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 561 200	-43 634 542	-943 000	-1 144 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-719 960	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 846 571	2 868 460	-1 164 350	347 405
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 270 009	-1 576 562	-2 740 912	1 617 414

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 381 066	625 848
Kortsiktig gjeld	-111 057	-2 202 410
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 270 009	-1 576 562



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 387 020	0	0	1 332 852
Innkrevde felleskostnader	2	3 767 110	3 670 410	3 918 000	4 314 148
Garasjer	10	321 600	321 600	271 200	271 200
Andre inntekter	3	450 377	3 567	300 000	1 600
SUM DRIFTSINNEKTER		5 926 107	3 995 577	4 489 200	5 919 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 898	-38 748	-21 150	-28 003
Styrehonorar	5	-75 714	-204 808	-100 000	-198 600
Revisjonshonorar	6	-6 969	-5 250	-7 000	-6 000
Andre honorarer	5	-50 000	-70 000	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-132 495	-129 135	-133 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-19 669	-66 197	-50 000	-50 000
Kontingenter		-15 400	-15 400	-15 400	-15 400
Drift og vedlikehold	8	-798 978	-8 626 287	-1 000 000	-1 352 200
Forsikringer		-559 648	-508 756	-559 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-634 419	-595 558	-612 000	-641 692
Garasjer	10	-433 879	-337 395	-350 000	0
Energi/fyring		-271 184	-361 322	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-245 738	-240 988	-250 000	-253 000
Andre driftskostnader	11	-385 932	-358 131	-330 000	-353 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 643 923	-11 557 975	-3 877 550	-3 884 395
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 282 184	-7 562 398	611 650	2 035 405
Innbetalt andel fellesgjeld		719 960	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 002 144	-7 562 398	611 650	2 035 405
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 054	12 902	3 000	4 000
Finanskostnader	13	-670 605	-791 485	-836 000	-548 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-669 551	-778 584	-833 000	-544 000
ÅRSRESULTAT		2 332 593	-8 340 982	-221 350	1 491 405
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 340 982		
Til annen egenkapital		2 332 593	0		



Verkgata Borettslag

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	35 766 000	35 766 000
Tomt		321 340	321 340
Andre varige driftsmidler	15	135 001	180 140
SUM ANLEGGSMIDLER		36 222 341	36 267 480
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 175	0
Forskuddsbetalte kostnader		141 215	307 005
Driftskonto OBOS-banken		715 931	289 226
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 867	3 450
Sparekonto OBOS-banken		516 878	16 167
SUM OMLØPSMIDLER		1 381 066	625 848
SUM EIENDELER		37 603 407	36 893 327
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Annen egenkapital	16, 17	-11 930 505	-14 263 098
SUM EGENKAPITAL		-11 922 805	-14 255 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 228 155	30 759 315
Borettsinnskudd	19	16 522 500	16 522 500
Annen langsiktig gjeld	20	1 664 500	1 664 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 415 155	48 946 315



Verksgata Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		54 310	2 192 041
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	5 565
Påløpte renter		3 038	4 804
Annen kortsiktig gjeld		53 709	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	21	111 057	2 202 410

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	22	55 122 000	55 618 262
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2021
Styret i Verksgata Borettslag

Magnus Andersen /s/

Eirik Bjørnstad /s/

Kjersti Riise Karlsen /s/

Marius Mortensen /s/

Caroline Pisani /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side 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.



Verkgata Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 456 264
Forretningslokale	298 875
Garasjeleie	168 000
Garasje med bruksrett	153 600
Garasje utleie	114 450
Eiendomsskatt	18 412
Garasjeleie og bruksrett overført til konto 3619	-321 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 411 618
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-24 598
Overført til kapitalkostnader	-1 387 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 888 001

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje utleie	-43 750
Forretningslokale	-77 141
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 767 110

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Krav innglasset balkonger	418 040
Tilleggsvalg Bo Bedre	5 996
Lading av kjøretøy mm	21 690
Nøkler	100
Parkering	2 950
Tinglyst veirett- KPI regulert ihht avtale	1 601
SUM ANDRE INNTEKTER	450 377

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 727
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 829
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 898

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 2019/2020, og er på kr 75 714. Deler av styreleders honorar for styreperioden 2019/2020 er regnskapsført i 2019.

I tillegg har styreleder fått ekstraordinært honorar ifbm. merarbeid knyttet opp mot Bo Bedre på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 050, jf. noten om andre driftskostnader.



Verkgata Borettslag

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 969

NOTE: 7 NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 794
WSP Norge AS, rehabilitering	-11 875
SUM KONSULENTHONORAR	-19 669

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Amdahl Strøm & Cappelen Arkitekter, arkitekthonorar	-9 500
WSP Norge AS, rehabilitering	-93 813
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-103 313
Drift/vedlikehold bygninger	-165 686
Drift/vedlikehold VVS	-28 996
Drift/vedlikehold elektro	-135 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 748
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 171
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 083
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 523
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 152
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-12 661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-798 978

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 489
Vann- og avløpsavgift	-399 829
Renovasjonsavgift	-216 101
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	- 634 419

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	321 600
SUM INNTEKTER GARASJER	321 600



Verkgata Borettslag

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	- 39 040
Administrasjon	-60 230
Vakthold	-289 470
El-lader- avskrivning	-45 139
SUM KOSTNADER GARASJER	-433 879

SUM GARASJER	-112 279
---------------------	-----------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 829
Driftsmateriell	-2 628
Lyspærer og sikringer	-7 594
Vaktmestertjenester	-103 668
Vakthold	-7 846
Renhold ved firmaer	-133 622
Snørydding	-71 313
Gressklipping	-12 929
Andre fremmede tjenester	-24 903
Trykksaker	-853
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 050
Andre kontorkostnader	-11 450
Porto	-1 551
Bank- og kortgebyr	-2 496
Velferdskostnader	-200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 932

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	338
Renter av sparekonto i OBOS-banken	711
Renter bank	5
SUM FINANSINNTEKTER	1 054

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 586
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 876
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-154 171
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-397 252
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 522
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 708
Renter og provisjon på kassekreditt	- 1 490
SUM FINANSKOSTNADER	-670 605



Verksgata Borettslag

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1984	35 766 000
SUM BYGNINGER	35 766 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.227/bnr.135 og 470

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje 50030 (avskrives ikke)		
Tilgang 1992	45 000	45 000
Garasje 50034 (avskrives ikke)		
Tilgang 1984	45 000	45 000
Garasje 50036 (avskrives ikke)		
Tilgang 1984	45 000	45 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	225 688	
Avskrevet tidligere	-180 548	
Avskrevet i år	-45 139	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		135 001
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-45 139

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-12 622 369
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	719 960
Reduksjon EK fra IN	-28 096
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-11 930 505

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.



Verkgata Borettslag
Verkgata Borettslag

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-230 000	
Nedbetalt tidligere	79 719	
Nedbetalt i år	22 719	
		-127 562

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-5 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-5 750 000

Obos-Banken OBOS05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-3 798 847	
Nedbetalt tidligere	95 963	
Nedbetalt i år	3 702 884	
		0

OBOS Boligkreditt AS OBBK03

Renter 31.12.2020 1,78 %, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2019	-27 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	193 850	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	835 597	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	719 960	
		-25 350 593

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-31 228 155
------------------------------------	--	--------------------



Verkskata Borettslag

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler	-44 500
Andre innskudd	-1 620 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 664 500

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-1 105
Entelios, strøm desember	-38 354
WSP Norge AS	-14 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-53 709

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		16 522 500
Pantelån	31	31 228 155
Beregnete IN-forpliktelse		691 864
TOTALT	8	48 442 519

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5	35 766 000
Tomt		321 340
TOTALT		36 087 340



Verkgata Borettslag

Innkommende forslag

Det har ikke kommet forslag til behandling fra beboerne. I stedet fremmer styret forslagene under. De er nærmere beskrevet på følgende sider.

A - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Tilpasning til loven

B - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Orienteringsplikt

C - Nytt kastested for glass

D - Ny avtale med Telia

E - Alle betaler likt for TV og internett

F - Styrets sammensetning

G - Fjerne overflødig avsnitt i vedtektene

Forslag A - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Tilpasning til loven

Bakgrunn

Fra 1. januar 2020 ble det innført en endring i borettslagsloven som gir andelseier rett til å leie ut leiligheten i inntil 30 dager uten at man trenger å søke styret om det. Dette er en tilpasning i borettslagsloven for å legge til rette for utleie via for eksempel AirBnB, også omtalt som AirBnB-paragrafen.

Regler for bruksoverlating er omtalt både i borettslagsloven og i borettslagets egne vedtekter. Siden borettslagslovens regler for overlating av bruk i stor grad er gjengitt i vedtektene bør 30 dagers-reglen også gjengis i vedtektene.

Borettslagsloven fikk tilføyd setningen: "I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Dette er tatt inn i borettslagsloven §5-4 som nå lyder:

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Aktuelle lenker:

Loven: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5-2

Vedtektene: <https://www.verksgata.no/p/vedtekter.html#4-2> Overlating av bruk

Boligguiden: <https://www.verksgata.no/p/utleie.html>

Styrets vurdering

Retten til utleie via for eksempel AirBnB er nå lovfestet. Det er derfor ryddigst at vedtektene blir oppdatert i henhold til dette.

Forslag

Styret foreslår at tilsvarende setning som i borettslagsloven legges til i vedtektene. Forslaget medfører ikke en økt rett til utleie, men vil sørge for at vedtektene er i overensstemmelse med borettslagsloven. Dette vil være klargjørende og sikre god informasjon i vedtektene.

Vedtektens § 4-2, 3. ledd som lyder:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

endres til:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Krav til stemmegivning

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



Forslag B - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Orienteringsplikt

Bakgrunn

Styret viser til forslag A om å tilpasse vedtektene til borettslagsloven vedrørende kortvarig bruksoverlating. Vanligvis ved søknad om bruksoverlating er det en søknadsplikt til styret. Det gjelder ikke når andelseier selv bor i boligen eller ved kortvarig bruksoverlating.

Styrets vurdering

Styret foreslår at retten til kortvarig bruksoverlating følges av en plikt til å orientere styret om slik utleie og at dette vedtektsfestes. Det er to hovedgrunner til dette:

Styret har et behov for å vite hvilke leiligheter som til enhver tid er bebodd av hvem for eksempel ved hendelser som brann, vannskader eller andre oppdukkende saker. Når det i dag skjer utleie hvor andelseieren bor selv i boligen, er det ikke behov for styret å vite om leietakeren, da andelseieren selv er til stede og vil normalt være tilgjengelig for styret skulle noe skje. Men ved utleie etter «AirBnB-paragrafen» vil det ikke være en kjent kontakt i leiligheten.

Ved ordinær utleie kan man leie ut i inntil tre år, etter ett års botid. Disse tidsbegrensningene blir kontrollert av styret ved søknad om utleie. For kortvarig bruksoverlating er det gitt en begrensning på 30 dager totalt for året. For å sikre etterlevelse av dette og for å redusere risikoen for eventuelle overskridelser med påfølgende klager fra øvrige beboere, vil også en rapporteringsplikt til styret være nyttig.

Forslag

Styret foreslår derfor at det vedtektsfestes en orienteringsplikt. Dette forslaget er betinget av at forslag A blir godkjent.

Styrets forslag er at setningen «Ved overlating av bruken av hele boligen, skal styret bli orientert i forkant med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode.» legges til den samme paragrafen som over, slik at § 4-2, 3. ledd endres til å lyde:

4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Ved overlating av bruken av hele boligen, skal styret bli orientert i forkant med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode.

Krav til stemmegivning

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forslag C - Nytt kastested for glass

Bakgrunn

Høsten 2020 ble innsamlingspunktet for glass og metall fjernet fra Rhodes plass. Nærmeste kastepunkt for glass og metall er etter dette ved minigjenbruksstasjonen i Sofienbergparken.

Styrets vurdering

Innsamlingspunktet ved Rhodes plass er omtalt i husordensreglene. Disse stemmer derfor ikke lengre og bør oppdateres.

Aktuelle lenker:

Ordensreglene: <https://www.verksgata.no/p/husordensregler.html#5>. Kildesortering

Boligguiden: <https://www.verksgata.no/p/soppel.html#8> Minigjenbruksstasjon

Minigjenbruksstasjon: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/sofienbergparken-minigjenbruksstasjon/>

Forslag

Styret foreslår at husordensreglene oppdateres til å gjenspeile den nye situasjonen. Samtidig foreslår styret av omtalen av gjenbruksstasjon oppdateres.

Husordensreglene punkt 5 om kildesortering som i dag lyder:

5. KILDESORTERING

Vi kildesorterer alt avfall. Papir og papp i egne konteinere ute, glass og metall i konteiner ved Rhodes plass. Rett over gata ved Sofienbergparken har vi en liten gjenbruksstasjon som tar imot spesialavfall, men bare mindre gjenstander.

endres til:

5. KILDESORTERING

Vi kildesorterer alt avfall. Papir og papp i egne konteinere ute, glass og metall i konteiner ved minigjenbruksstasjonen ved Sofienbergparken. Her kan også annet avfall som elektronisk avfall og farlig avfall som maling leveres.

Krav til stemmegivning

Endringer i borettslagets husordensregler kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst en halvpart av de avgitte stemmer.

Forslag D - Ny avtale med Telia

Bakgrunn

Styret kontaktet Telia primært for å få et tilbud basert på dagens pakke, men med en høyere kollektiv internett-hastighet. Telia gav styret to tilbud. Det dyreste tilbudet som var det som best svarte ut styrets opprinnelige henvendelse ved at dette tilbudet beholdt dagens TV-pakke (TV & strømming 50 poeng) og gav alle raskere internett. Dette tilbudet kostet 400 kroner i måneden, og ble raskt lagt til side av styret.

Det rimeligste av de to de tilbudene har imidlertid en bedre fordeling mellom det kollektive og det individuelle. Nedenfor presenteres den avtalen vi har i dag og det nye tilbudet fra Telia.

Dagens avtale

Borettslaget har i dag en avtale med Telia (tidligere Get) som omfatter:

- Internett 10 Mpbs
- TV & strømming 50 poeng (tidligere kjent som «Start-pakken»)
- TV-boksen mikro

På grunn av OBOS har alle 5 poeng ekstra.

Dagens avtale koster borettslaget 271 kr per leilighet per måned.

Beboere kan oppgradere internetthastigheten etter følgende prismodell:

- 100 Mpbs for 409,-
- 250 Mpbs for 489,-
- 500 Mpbs for 559,-
- 750 Mpbs for 649,-
- 1000 Mpbs for 799,-

Andre kjøp man kan gjøre i dag er:

- Ekstra poeng: 10 poeng for 25 kr, 20 poeng for 50 kr.
- WifiX: 999 kr i etablering og 49 kr i måneden
- Opptak 99 kr
- Telia boX 49 kr

Oppgraderingen gjort av beboerne i dag

Tall fra Telia viser at kun 17 leiligheter har i dag kun den kollektive hastigheten på 10 Mpbs. De fleste har oppgradert til enten 100 (19 leiligheter), 250 (20 leiligheter) eller 500 (11 leiligheter). Noen få har hastigheter på 750 (6 leiligheter) og 1000 (2 leiligheter). To leiligheter har ukjent valg.

På TV-fronten har 21 leiligheter oppgradert til Telia Box, mens 18 leiligheter har kjøpt 10 eller 20 poeng ekstra. 6 leiligheter har kjøpt 60 poeng ekstra. 32 leiligheter har valgt inn HBO som strømmetjeneste.

Nytt tilbud fra Telia

Telia tilbyr borettslaget nå en ny pakke som koster 304 kr per leilighet per måned.

I stedet for en standard-pakke som velges for alle, velger den enkelte nå mellom tre alternativer:

- A) Både internett og TV
 - Internett 50 Mbps
 - «TV & strømming 30 poeng»
 - Telia boX med opptak
- B) Kun internett
 - Internett 500 Mbps
- C) Kun TV
 - «TV & strømming 50 poeng» + 60 ekstra poeng
 - Telia boX med opptak

Tilbudet inkluderer ny hussentral av typen Zyxel Wifi 6 (den nyeste trådløse teknologien).

De med internett (alt. A og B), får gratis etablering av WifiX og redusert månedspris til 29 kr.

Beboere kan gjøre individuelle oppgraderinger tilpasset sitt alternativ slik:

- Alternativ A (TV og internett), kan oppgradere til
 - 100 Mbps for 279 kr, 250 Mbps for 339 kr, 500 Mbps for 409 kr, 750 Mbps for 469 kr, 1000 Mbps for 499 kr
 - «TV & strømming 50 poeng» for 99 kr
- Alternativ B (kun internett), kan oppgradere til
 - 750 Mbps for 179 kr, 1000 Mbps for 299

Styrets vurdering

Styrets tolkning av de tilvalgene som er gjort i dag, peker på at de fleste har valgt å oppgradere internett til tross for en høy kostnad for å få laveste hastighet utover den kollektive. Det er færre som har gjort ekstra tilvalg på TV-siden, noe som er naturlig siden dagens TV-tilbud er ganske romslig.

Flere beboere har gitt uttrykk til styret at de ikke bruker TV, men kun internett.

Styret vurderer situasjonen slik at det er et stort behov for bedre internett-hastighet, men at vi på grunn av alderssammensetningen i borettslaget med både mange eldre og flere barnefamilier, ikke kan kutte ut TV-tilbudet.

Det foreslåtte tilbudet fra Telia kan dermed være egnet til å gi en god balanse mellom ulike behov:

- De som ønsker både TV og internett, kan velge dette. Dersom man ønsker et like rikt TV-tilbud som i dag må man oppgradere til «TV & strømming 50 poeng» for 99 kroner. Dette vil være nødvendig dersom man ønsker å bruke strømmetjenester som HBO og Viaplay. Dersom man klarer seg uten et rikt utvalg av strømmetjenester, emn bare vil ha flere kanaler kan ekstra poeng kjøpes som i dag.
- De som klarer seg uten TV, får en internettlinje med mye fart

- De som klarer seg uten internett, kanskje fordi man ikke har hjemme PC og bruker kun mobilen og datakvoten i mobilabonnementet, får en svært rikholdig TV-pakke.

Avhengig av hva man har av tilleggsprodukter i dag, vil det nye tilbudet kunne gi store besparelser. To eksempler på dette:

- Peder bruker kun internett i dag og har oppgradert til 500 Mbps. For god trådløs dekning har Peder WifiX.
 - o I dag betaler borettslaget 271 kroner, og Peder betaler selv 559 kroner for internett-oppgraderingen, samt 49 kr for WifiX. Totalt betaler borettslaget og Peder i dag 879.
 - o Med den nye avtalen vil borettslaget betale 304 kroner og Peder 29 kroner for WifiX. En besparelse på 546 kroner per måned.
- Nora bruker både TV og Internett flittig. Antall TV-kanaler var mer enn nok, men for å se når det passer henne, må hun ha opptak og Telia Box for å se de på TV'en i stua. Nora klarte seg ikke med 10 Mbps og oppgraderte til 100 som er det billigste som tilbys i dag. For god trådløs dekning har hun også WifiX.
 - o I dag betaler borettslaget 271 kroner, og Nora betaler selv 409 kroner for internett-oppgraderingen, samt 49 kr for WifiX. I tillegg betaler hun 99 kroner for opptak og 49 kroner for Telia Box. Totalt betaler borettslaget og Nora i dag 877 kroner.
 - o For dette eksempelet forutsetter vi at Nora fortsatt vil ha like mange kanaler og strømmetjenester som i dag, og fortsatt internett på 100 Mbps.
 - o Med den nye avtalen vil borettslaget betale 304 kroner og Nora 29 kroner for WifiX, 99 kroner for oppgradert TV-pakke og 279 kr for oppgradert internett. Ny totalregning blir 711. En besparelse på 168 kroner per måned.
 - Dersom 50 Mbps holder, kan hun spare 279 kroner ekstra på å ikke oppgradere
 - Dersom hun ikke trenger alle strømmetjenestene, kan hun spare 99 kroner ekstra.

De som ikke har nytte av den nye avtalen, vil primært være de som ikke har gjort noen tilvalg selv i dag, og har kun internett-hastigheten som er inkludert i dag, og som heller ikke har opptak eller Telia boX. Disse er nok i mindretall og deres interesser må også ivaretas. Styret oppfatning er at tilbudet fra Telia gir store fordeler til de allerede fleste, og høyere hastighet til alle. Tilbudet er derfor balansert og ivaretar derfor hensynet til alle på en god måte.

Forslag

Styret foreslår på bakgrunn av gjennomgangen over, at generalforsamlingen aksepterer tilbudet fra Telia. Månedsprisen til borettslaget øker da fra 271 kroner til 304 kroner.

Krav til stemmegivning

Forslaget kan besluttes av generalforsamlingen med minst en halvpart av de avgitte stemmer.



Forslag E - Alle betaler likt for TV og internett

Bakgrunn

I dag er kostnadene for den eksisterende kollektive avtalen for internett og tv med Telia, bakt inn i felleskostnadene. Dette medfører at leilighetene i praksis betaler ulik sum for samme tjeneste.

Det skyldes at felleskostnadene ikke fordeles likt på alle de 77 andelene, men etter andelenes *brøk*. I praksis innebærer dette at 4-roms leiligheter har en større brøk enn 2-roms leilighetene og betaler dermed en høyere andel av felleskostnadene.

I henhold til borettslagsloven § 5-19 første ledd, kan enkelte kostnader fordeles etter nytte eller forbruk dersom særlig grunner taler for dette.

I Verksgata borettslag er enkelte kostnader fra før fordelt på andre måter enn brøk. Dette gjelder i dag for garasjelegget, hvor man har funnet det rimelig at andeler som disponerer en garasje plass, får et eget garasjetillegg som er ment å betale de løpende driftskostnadene med garasjen.

Styrets vurdering

Borettslaget har ikke kostnader til selve driften av TV og internett. Beløpet som betales til Telia er direkte knyttet til abonnenten på samme måte som strøm og telefon.

Styret er kjent med at man i andre borettslag har vedtatt å fordele kostnadene til TV og internett, likt etter faktiske kostnader.

Styret finner det urimelig at det i praksis skal være ulik pris på TV og internett og at denne praksisen bør vurderes på nytt. Dersom forslag D om ny avtale med Telia blir godkjent, mener styret dette er en god anledning til å justere dette.

Forslag

Forutsatt at forslag D blir godkjent, foreslår derfor styret at det innføres et nytt tillegg på den månedlige fakturaen for borettslaget som skal være likt for alle andelene, og gjenspeile det borettslaget til enhver tid betaler for den kollektive avtalen for TV og internett.

For at tillegget ikke skal være en fordekt økning, foreslår styret også at felleskostnadene fra samme tidspunkt som innføringen av tillegget, reduseres med 6,6 % noe som tilsvarer hva dagens kollektive avtale koster.

Krav til stemmegivning

Forslaget kan besluttes av generalforsamlingen med minst en halvpart av de avgitte stemmer.

Forslag F - Styrets sammensetning

Bakgrunn

Dagens vedtekter krever at det skal velges 4 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og en nestleder. Mens et styremedlem velges for to år, velges styreleder for ett år. Vedtektene sier ikke noe om hvordan varamedlemmene kan delta i styret.

I 2012 ble vedtektene endret slik at perioden til styreleder ble redusert fra to til ett år. Dette ble vedtatt etter forslag fra daværende valgkomite for at det skulle bli lettere å rekruttere en ny styreleder. I perioden mai 2012 – mai 2021, har borettslaget hatt sju ulike styreledere. Siden 1983 har borettslaget hatt 23 ulike styreledere.

I styreperioden 2019-2020 opplevde styret at et styremedlem kort tid etter valget på generalforsamlingen måtte trekke seg. I praksis ble styremedlemmet erstatt av et varamedlem, som fullt ut deltok på styremøtene og var med i alle beslutninger.

Styrets vurdering

Funksjonstid for styreleder

Å være styreleder i et borettslag er normalt krevende og i Verksgata borettslag har nok mange følt det som ekstra krevende. Både i nyere tid og historisk siden innflyttingen i 1983 har det vært mye utskiftning av styreledere. Det er mye som skal gjøres i et borettslag gjennom ett år med forskjellige oppgaver i de ulike månedene. Det tar ett år å ha erfart alle de ulike sidene av borettslagets regelmessige oppgaver. Prosjekter kan sjeldent bli planlagt og gjennomført i løpet av kun en styreperiode. Når funksjonstiden for styremedlemmene er satt til å være to år, er det for å sikre en viss grad av kontinuitet. Styreleder-vervet er mer kritisk og burde ha minst det samme kravet.

Dersom det ikke lar seg rekruttere en styreleder som er innstilt på å fungere i minst to år, så er det ikke nødvendigvis en god løsning å få en styreleder som kun er innstilt på å fungere i ett år. Med en slik styreleder må man spørre seg om motivasjonen er på plass, og hvordan det vervet kommer til å bli fulgt opp.

Styret mener derfor at styreleders funksjonstid bør være to år.

Antall styremedlemmer

På grunn av dagens vedtekter om antall styremedlemmer er det lett for styret å havne i en situasjon hvor borettslaget ikke har et fulltallig styre. Et styremedlem kan i utgangspunktet når som helst trekke seg dersom man har en særlig grunn. Dette kan for eksempel være ved sykdom eller hvis endringer med jobb eller familie gjør at vervet ikke kan ivaretas. Dette har man erfart flere ganger i borettslaget. En annen situasjon som kan oppstå er at det ikke fins nok kandidater ved ordinært valg. Dersom dette skjer, er ikke styret lengre vedtaksdyktig og det må gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling.

I borettslagsloven er minstekravet til antall medlemmer to i tillegg til styreleder, og loven sier at man i vedtektene må oppgi laveste og høyeste antall styremedlemmer. I Verksgata borettslag er dette løst i dag ved kravet er akkurat fire styremedlemmer.

Styret anser det som en fordel at de som utgjør styret er motiverte for å ta på seg dette vervet. Styret opplever det som bedre å være færre, men motiverte enn å være mange med en eller flere umotiverte. Dersom det mangler en kandidat, men styret ellers består av



tilstrekkelig mange som er motiverte, er det bedre at dette styret får fungere enn at det tvinges inn en som er umotivert for oppgaven.

Styret foreslår derfor at vedtektene gjøres noe mer fleksibelt innenfor rammene av borettslagsloven og dagens vedtekter, og at det derfor skal velges minst to styremedlemmer, men ikke flere enn fire.

Nestleder

Borettslagsloven sier ikke noe om valg av nestleder. Borettslagsloven sier bare at dersom styret har en nestleder skal denne lede styremøtet dersom styreleder ikke er til stede. Dersom det ikke er en nestleder, velger styret en møteleder. Det er vedtektene til borettslaget som sier at man skal ha nestleder, men vedtektene sier heller ikke noe mer om nestleder sin rolle. Når for eksempel avtaler skal signeres, er det styreleder og et annet styremedlem som har signaturrett.

Et styre kan likevel godt ha en nestleder. Det er kanskje særlig aktuelt hvor et av styremedlemmene har lengre erfaring fra styret og/eller flere oppgaver enn de øvrige styremedlemmene og i større grad kan avlaste styrelederen. En nestleder kan ikke automatisk rykke opp til å bli styreleder, skulle styrelederen trekke seg eller være uegnet til å gjennomføre vervet. Styreleder må velges særskilt av generalforsamlingen.

Styret er skeptisk til regelen om at det alltid skal velges en nestleder. Her og er det viktig å ha en person som er tilstrekkelig motivert for oppgaven, dersom rollen skal tilføyte styret noe. Siden det heller ikke er ett krav i loven å ha nestleder, forslår styret at styret selv kan avgjøre hvorvidt det velges en nestleder eller ikke.

Varamedlemmer

Borettslagsloven sier at generalforsamlingen kan velge varamedlemmer. Dagens vedtekter tilsier at styret skal ha tre varamedlemmer.

I praksis opplever vi at kravet til tre varamedlemmer, gjør at man får en del listefyll. Som for de øvrige vervene finner styret det viktigere å ha varamedlemmer som er motiverte, fremfor de som føler en plikt eller tvang for å fylle opp et absolutt krav i vedtektene.

Styret foreslår at varaordningen beholdes, men gjøres mer fleksibel ved at det kan velges varamedlemmer, og at det kan velges inntil tre medlemmer

Forslag

Styret foreslår derfor at det vedtektene § 8-1 som i dag lyder:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Funksjonstiden for styreleder er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.



Verkgata Borettslag

Endres til (understrek viser ny eller endret ordlyd):

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer. Generalforsamlingen kan i tillegg velge inntil tre varamedlemmer til styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Krav til stemmegivning

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forslag G - Fjerne overflødig avsnitt i vedtektene

Bakgrunn

Dagens § 3-2 om intern forkjøpsrett ble vedtatt justert på generalforsamlingen i 2013 etter et forslag som opprinnelig ble fremmet av OBOS og som ble sendt til alle tilknyttede borettslag.

Vedtektsendringen gjorde det mulig for begge parter i forbindelse med samlivsbrudd å beholde dagens andel, samtidig som den ene parten kjøpte en ny andel i borettslaget.

I forbindelse med forslaget ble det også tilføyd at: «Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 29.05 2013.»

Denne tilføyelse ble inntatt som en del av vedtektene.

Aktuelle lenker:

Vedtekter: <https://www.verksgata.no/p/vedtekter.html#3-2> Interne forkjopsberettigede

Styrets vurdering

Vedtektsendringer trer normalt i kraft med en gang de blir vedtatt av generalforsamlingen. I innledningen til vedtektene er det en oversikt over når vedtektene opprinnelig ble vedtatt og dato for senere endringer.

I selve teksten er det imidlertid ikke vanlig at det står oppgitt når de ulike delene ble vedtatt. Styret oppfatter det siste avsnittet i forslaget som en saksopplysning og ikke som en tekst som var ment å inngå i selve vedtektene.

Når man i ettertid leser § 3-2 er det siste avsnittet mer misvisende enn opplysende. I andre borettslag sine vedtekter hvor tilsvarende formulering om forkjøpsrett ved samlivsbrudd er tatt, kan vi ikke se at noen av disse har tatt med denne saksopplysningen i vedtektene.

Styret forslår derfor at det siste avsnittet blir fjernet for å øke lesbarheten av vedtektene.

Vedtektene § 11-1, andre ledd krever samtykke fra OBOS for å endre vedtektene om forkjøpsrett. Styret har hentet inn et slikt samtykke fra OBOS.

Forslag

Styret foreslår derfor at det vedtektene § 3-2, 2. ledd som i dag lyder:

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*



Verkskata Borettslag

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 29.05 2013.

Endres til å lyde (siste avsnitt slettet):

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

Krav til stemmegivning

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Magnus Andersen Fjellgata 2 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Caroline Pisani Fjellgata 2 A

Lars Erik Thoralfsson Fjellgata 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marius Mortensen Fjellgata 2 D

Kjersti Riise Karlsen Fjellgata 2 E

C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Jocelyne Clench Aas Fjellgata 1

Trude Bang Fjellgata 1

Stian Guttormsen Fjellgata 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling for ett år foreslås:

Magnus Andersen Fjellgata 2 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling for ett år foreslås:

Marius Mortensen Fjellgata 2 D

E. Som valgkomité foreslås:

Valgkomiteen har ingen kandidater

I valgkomiteen for Verkgata Borettslag
Jørgen Bertelsen



Annen informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget

Alle andelseiere, beboere og potensielle kjøpere bør sette seg inn i informasjon av borettslaget som er tilgjengelig i denne årsberetningen og på borettslagets nettsider på www.verkgata.no.

Løpende nyhetssaker legges ut på forsiden og permanente artikler samles i Boligguiden på www.verkgata.no/p/boligguiden.html.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen. For mer informasjon se www.verkgata.no/p/vaktmester.html.

Renhold

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

Parkering og lading av El-bil

Borettslaget har i alt 109 parkeringsplasser. 32 er leid ut via en bruksrett som tinglyst. 7 av plassene leies ut av borettslaget og de resterende 70 disponeres av andelseierne. Disse følger den enkelte leilighet og er merket med leilighetsnummeret.

I dag har borettslagets egne parkeringsplasser ladeboks, samt enkelte andre plasser. Et nytt ladeanlegg er under planlegging og vil dekke alle parkeringsplassene.

Les mer om parkering:

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

Ladeplasser: <https://www.verkgata.no/p/ladeplasser-for-el-bil.html>

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

Ventilasjon

Det er ikke tillatt å ha vifter koblet til ventilasjonsanlegget.

Nøkler og koder

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

Skilt til postkassen

Skilt til postkassen blir levert av styret. Ved behov for endringer bestilles nytt skilt fra styret. For mer informasjon se www.verkgata.no/p/postkasser.html.

Forsikring

Borettslagets har en egen forsikring som dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For mer informasjon se www.verkgata.no/p/forsikring.html.



Brannvern

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å

anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det er svært viktig at alle beboere setter seg inn i retningslinjene om brann. For mer informasjon se www.verksgata.no/brann.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Internett og TV

Borettsrettslaget har en kollektiv avtale som omfatter internett og TV. For mer informasjon se www.verksgata.no/p/internett-og-tv.html.



Verksgata Borettslag

Større vedlikehold og rehabilitering

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



FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

Tabellen nedenfor viser fordelingen av felleskostnadene for alle leilighetene, per 1. januar 2021. I tillegg kommer tillegg for garasje plass, IN-lån og eiendomsskatt.

Leil	Felleskost.	Leil	Felleskost.	Leil	Felleskost.
101	2289	2007	4434	3014	4462
1001	4259	2008	4462	3015	3134
1002	4259	2009	3134	3016	4462
1003	4259	2010	4462	3017	4462
1004	4259	2011	4462	3018	4661
1005	4232	2012	3134	3019	4462
1006	4434	2013	4462	4001	4259
1007	4232	2014	4462	4002	4259
1008	4232	2015	3134	4003	4259
1009	3134	2016	4462	4004	2802
1010	4232	2017	4462	4005	2990
1011	4232	2018	3134	4006	4434
1012	3134	2019	4462	4007	4635
1013	4232	3001	4259	4008	4462
1014	4232	3002	4259	4009	4661
1015	3134	3003	4259	4010	4462
1016	4232	3004	4259	4011	4462
1017	4232	3005	4434	4012	4661
1018	3134	3006	4434	4013	4462
1019	4232	3007	4434	4014	4462
2001	4259	3008	4462	4015	4661
2002	4259	3009	3134	4016	4462
2003	4259	3010	4462	5001	4259
2004	4259	3011	4462	5002	4154
2005	4434	3012	3134	5003	2747
2006	4434	3013	4462		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 316 835

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

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



Verksgata Borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Verksgata Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 07.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10.06.2021

Selskapsnummer: 0854 **Selskapsnavn** Verksgata Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Mari Lien og Jon Berg Onstad velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 198 600.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5. Andre honorarer:

Styret foreslår at styreleder får tilkjent et ekstraordinært honorar på 100 000 kroner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Forslag A - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Tilpasning til loven:

For		Mot	
-----	--	-----	--



Verkgata Borettslag

7. Forslag B - Kortvarig bruksoverlating (utleie) – Orienteringsplikt:

For		Mot	
-----	--	-----	--

8. Forslag C - Nytt kastested for glass:

For		Mot	
-----	--	-----	--

9. Forslag D – Ny avtale med Telia:

For		Mot	
-----	--	-----	--

10. Forslag E - Alle betaler likt for TV og internett:

For		Mot	
-----	--	-----	--

11. Forslag F - Styrets sammensetning:

For		Mot	
-----	--	-----	--

12. Forslag G - Fjerne overflødig avsnitt i vedtektene:

For		Mot	
-----	--	-----	--

13. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Eks: Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.]

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Magnus Andersen	
Styremedlem	Caroline Pisani	
Styremedlem	Lars Erik Thoralfsson	
Varamedlem	Jocelyne Clench Aas	
Varamedlem	Trude Bang	
Varamedlem	Stian Guttormsen	

14. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Magnus Andersen	
Varadelegert	Marius Mortensen	

15. Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.