



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 943 562	2 815 564
Sum inntekter		2 943 562	2 815 564
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 871 195	1 410 334
Sum kostnader		1 939 655	1 478 794
Driftsresultat		1 003 907	1 336 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 401	2 175
Sum finansinntekter		27 401	2 175
Annen finanskostnad		424 551	276 947
Sum finanskostnader		424 551	276 947
Netto finans		-397 150	-274 772
Ordinært resultat før skattekostnad		606 756	1 061 998
Ordinært resultat etter skattekostnad		606 756	1 061 998
Årsresultat		606 756	1 061 998
Totalresultat		606 756	1 061 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 756	1 061 998
Sum overføringer og disponeringer		606 756	1 061 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 437 313	71 437 313
Sum varige driftsmidler		71 437 313	71 437 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 437 313	71 437 313
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		209 751	248 970
Sum fordringer		209 751	248 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 208	2 092 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 208	2 092 935
Sum omløpsmidler		2 537 959	2 341 905
SUM EIENDELER		73 975 272	73 779 218

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 918 139	6 311 382
Sum opptjent egenkapital		6 918 139	6 311 382
Sum egenkapital		6 922 039	6 315 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 841 227	15 361 989
Øvrig langsiktig gjeld		51 986 100	51 986 100
Sum annen langsiktig gjeld		66 827 327	67 348 089
Sum langsiktig gjeld		66 827 327	67 348 089
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	1
Leverandørgjeld		192 925	49 960
Annen kortsiktig gjeld		32 980	65 886
Sum kortsiktig gjeld		225 907	115 847
Sum gjeld		67 053 234	67 463 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 975 272	73 779 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499185

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 883 678 672
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 943 562	2 815 564
Sum inntekter		2 943 562	2 815 564
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 871 195	1 410 334
Sum kostnader		1 939 655	1 478 794
Driftsresultat		1 003 907	1 336 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 401	2 175
Sum finansinntekter		27 401	2 175
Annen finanskostnad		424 551	276 947
Sum finanskostnader		424 551	276 947
Netto finans		-397 150	-274 772
Ordinært resultat før skattekostnad		606 756	1 061 998
Ordinært resultat etter skattekostnad		606 756	1 061 998
Årsresultat		606 756	1 061 998
Totalresultat		606 756	1 061 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 756	1 061 998
Sum overføringer og disponeringer		606 756	1 061 998



Organisasjonsnr: 883 678 672
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		71 437 313	71 437 313
Sum varige driftsmidler		71 437 313	71 437 313

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		209 751	248 970
Sum fordringer		209 751	248 970

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 208	2 092 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 208	2 092 935

Sum omløpsmidler		2 537 959	2 341 905
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		73 975 272	73 779 218
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 918 139	6 311 382



Sum opptjent egenkapital	6 918 139	6 311 382
Sum egenkapital	6 922 039	6 315 282
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 841 227	15 361 989
Øvrig langsiktig gjeld	51 986 100	51 986 100
Sum annen langsiktig gjeld	66 827 327	67 348 089
Sum langsiktig gjeld	66 827 327	67 348 089
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1	1
Leverandørgjeld	192 925	49 960
Annen kortsiktig gjeld	32 980	65 886
Sum kortsiktig gjeld	225 907	115 847
Sum gjeld	67 053 234	67 463 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 975 272	73 779 218



Organisasjonsnr: 883 678 672
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

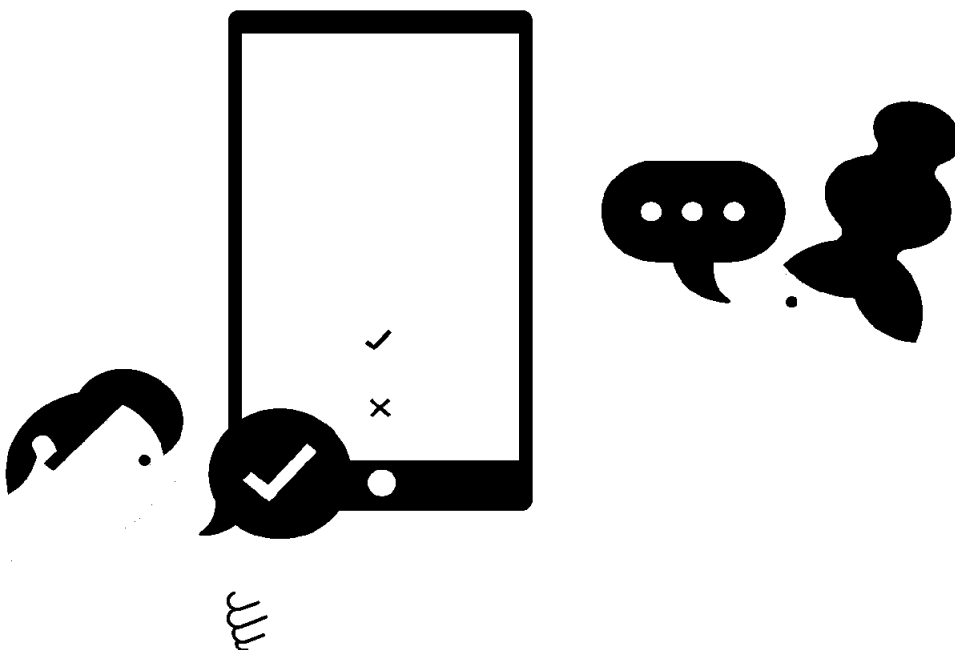
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Vardøgt. 1 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 18. mai 2023

Selskapsnummer: 5415





Velkommen til årsmøte i Vardøgt. 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5415>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utredning av mulighet for balkong
7. Regler for oppussing
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vardøgt. 1 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rolf Andreas Lauten er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nils Johannes Lysen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5415 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Utredning av mulighet for balkong

Forslag fremmet av:

Sturla Godøy og Eli Samuelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utrede muligheten for utbygging av balkonger

Styrets innstilling

Utbygging av balkonger krever tillatelse fra Plan- og bygningsetaten (PBE), i første omgang i form av en forhåndskonferanse. I tillegg representerer dette en stor kostnad



som krever tilslutning fra involverte eiere. Styret har ikke mottatt materiale som kan sendes inn til PBE for en forhåndskonferanse, og det er ikke mulig å ta stilling til utbygning av balkonger uten et svar fra PBE.

Forslag til vedtak

Styret kan sende inn materiale til en forhåndskonferanse til PBE. Når/hvis svar foreligger kan Styret utarbeide et forslag til retningslinjer for å avgjøre om dette er noe borettslaget skal arbeide med eller ikke. Det er ikke mulig å ta en avgjørelse på nåværende tidspunkt.

Sak 7

Regler for oppussing

Forslag fremmet av:

Sturla Godøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med totalrehabilitering av leiligheter i borettslaget er himlingen hevet i noen leiligheter. Heving av himling kan medføre endring av støydemping mellom leiligheter og borettslaget bør innhente retningslinjer for hvordan ny himling skal utformes for å opprettholde dagens støydemping.

Styrets innstilling

Styret mener at eiere som rehabiliterer sin leilighet har ansvar for at dette utføres i forhold til eksisterende forskrifter og at det er unødvendig å innhente en beskrivelse fra en bygningsingeniør. Styret mener også at den enkelte andelseier har ansvar for nødvendige utbedringer hvis oppussing eller rehabilitering leder til dårligere skjerming av lyd mellom leiligheter eller annen forringelse av borettslagets fellesområder eller berørte leiligheter. Dette kan føyes til i borettslaget sine ordensregler.

Forslag til vedtak

Styret inkluderer en ny vedtekt i borettslaget sine ordensregler som beskriver eieres ansvar ved oppussing og rehabilitering.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl-Fredrik Øwre
- Ingrid Guren



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Andreas Lauten	Vardøgata 1
Styremedlem	Marius Gulbrandsen	Vardøgata 1
Styremedlem	Espen Dag Rydland	Vardøgata 1
Varamedlem	Ingrid Guren	Vardøgata 1
Varamedlem	Mari Bergitte Hovelsen	Vardøgata 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vardogt1@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vardøgt. 1 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

227 452

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

Vardøgt. 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden har vært travel for Styret. Det har vært behov for vedlikeholdsarbeid som har krevet innsats og koordinering. Styret arbeider for å skaffe en fullstendig oversikt over vedlikeholdsbehovet, men kan allerede nå fastslå at det er behov for vesentlig mer vedlikehold i borettslaget.

I løpet av året har dørene i heisen blitt oppgradert. Noen av dere har kanskje lagt merke til at det er mindre slark i dørene. Håndtaket i heisen også blitt festet vegg og det er lagt nytt gulvbelegg. Det er ikke mulig å gjøre noe med hastigheten. Det er viktig at alle bruker knappen for å åpne døren ved behov, ikke foten. Bruk også en bit teip for å blokkere sensoren som lukker døren hvis det er nødvendig å holde døren åpen lenger.

Gulvet på takterrassen er malt. Solseilet har vært montert for første gang på noen år. De fleste har vært flinke til å ta det ned hvis det er sterk vind, men seilet har ikke alltid vært nede i kraftig regnvær. Ved et par anledninger har seilet vært fylt med store mengder vann. Det er viktig at alle passer på!

Potter og plantekasser på takterrasse og i bakgård har blitt oppgradert i regi av GrøntGruppen. Denne har også vært veldig aktiv og organisert planting av urter, grønnsaker og frukt på takterrassen. Deres innsats har bidratt til at fellesområdene har vært ekstra trivelige i sommerhalvåret. Alle som vil kan være med i GrøntGruppen. Styret håper at gruppen fortsetter å være like aktiv som de har vært. Takk for innsatsen! Det har vært gjennomført to dugnader: en i løpet av våren og en på høsten. Disse dugnadene er viktige for å opprettholde uteområdene mange i borettslaget setter stor pris på og bruker. Stort sett er oppmøtet på dugnadene godt og arbeidet er over i løpet av 3-4 timer. Like fullt er det flere av borettslagets medlemmer som ikke deltar på dugnad, og som i tillegg er flittige brukere av borettslagets fellesområder. Styret mener alle må ta sin del av oppgavene på fellesområdene. Det er ikke riktig at noen skal arbeide gratis for andre. Styret vil derfor tildele dem som ikke har anledning til å delta på dugnader, ymse oppgaver før eller etter dugnadene. Styret vil foreslå å ta dette med som en ny vedtekt i borettslaget.

I løpet av året har det vært tre vannlekkasjer i borettslaget. Den mest alvorlige var en lekkasje på taket. Det viste seg at var hull i deler av takbelegget. Foliene på taket er tett, men blikkenslageren mener at takbelegget nærmer seg forventet levetid og at rehabilitering snart vil være nødvendig.

Det har vært vurdert etablering av solcelleanlegg på taket. Norconsult har gjort en vurdering for borettslaget. Det er absolutt mulig å etablere solcelleanlegg på taket, og selv om det er kostbart vil det sannsynlig være lønnsomt. Norconsults anbefaling er at en venter til etter at taket er rehabilitert. Styret deler denne oppfatningen. Det nåværende takbelegget kan ha en restlevetid på inntil fem år.

Borettslagets bredbåndshastighet har blitt oppgradert. Styret hentet inn tilbud fra ulike leverandører og falt ned på at borettslaget kunne beholde Telenor som leverandør. I forbindelse med byttet fikk alle enheter utlevert ny ruter og TV-boks.

Den ytre garasjeporten mot Trondheimsveien har vært ødelagt i hele 2022, men ny port og nytt portåpningssystem kom på plass i løpet av februar 2023. Styret har vært i kontakt med flere leverandører av garasjeporten for å skaffe tilbud.



Det har vært en overraskelse at flere leverandører har fremstått som useriøse og levert urealistiske tilbud. Vurdering av ulike tilbud har bidratt til at innkjøp og montering har tatt lang tid. Den ytterste porten deles med borettslaget som ligger i Solhauggata. Styret har igangsatt en prosess for å etablere en avtale om bruk og vedlikehold av port med dette borettslaget. Styret antar at denne avtalen kommer på plass i løpet av 2023.

Styret er i gang med å få montert tak over ytterdørene i femte etasje. Hensikten er å redusere mengden snø og vann som faller på dørene. Mindre vann og snø reduserer slitasjen på dørene. Alle vinduer i bakgården ble malt i løpet av høsten 2022. Vinduer på utsiden av borettslaget i femte etasje vil bli malt i løpet av våren 2023.

- Styret oppfordrer beboere til å ta bilder av vinduskarmer ut mot Trondheimsveien og Vardøgata og sende dem til Styret for å vurdere behov for maling av vinduer og vedlikehold av fasade.

Det ble foreslått å etablere trimrom i deler av garasjen på årsmøtet i 2022. Styret undersøkte muligheten og fant at en slik etablering ville kreve bedre ventilasjon, mulig krav om rømningsvei i tillegg til å fjerne plassen som benyttes til motorsykkelparkering. Styret besluttet derfor ikke å gå videre med forslaget.

Styret har mottatt forslag om å etablere en rampe ut mot Bodøgata. En rampe fremfor dagens trapp vil gjøre det enklere å transportere sykler og barnevogner inn og ut. Styret har undersøkt muligheten for å søke om støtte til universell utforming i forbindelse med etablering av en slik rampe. Det viser seg at det ikke er plass til en rampe med universell utforming uten ombygging av dagens portrom. Styret arbeider derfor videre med å montere en plate i dagens trapp slik at det blir enklere å transportere sykler og barnevogner inn og ut av bakgården.

Tidvis opplever noen leiligheter at varmtvann lekker over i kaldtvannsrør. Praktisk opplever man dette ved at det kan ta lenger tid enn man skulle forvente før det kommer kaldt vann. Flere undersøkelser i samarbeid med rørlegger har blitt gjennomført uten at man har funnet en klar årsak. Styret vurderer å montere en tilbakeslagsventil på varmtvannsberedere i kjeller som et tiltak som muligens kan redusere dette problemet.

Styret vurderer montering av en varmpumpe som kan varme opp vann til varmtvannsberedere. Dette er en kostbar investering, men det antas at den kan redusere borettslaget sitt strømforbruk og det er noe som kommer alle til gode. En slik anskaffelse må vurderes opp mot andre nødvendige investeringer til blant annet vedlikehold



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er **kr 338 605** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ventilasjonsrens og avløpsrens leiligheter og ny port garasjen

Finanskostnader er **kr 144 650** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Det er budsjettet med ordinær drift og vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Vardøgt. 1 Borettslag har 3 lån i Eika.

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

Felleskostnader

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

Innbetaling fra Tinden Eiendom for forsikring og kommunale avgifter ligger som andre inntekter.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vardøgata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vardøgata 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: 208IP-WMPV-CCHSB-Y5X27-JQKHL-OEHMV

Vedlegg 1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

19. januar 2023

5415 Årsrapport.pdf
side 1 av 2



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 208IP-W/MPV-C/H5B-YSX27-JOKHL-OEHMV

Vedlegg 1 BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

19. av 26

5415 Årsrapport.pdf
side 2 av 2



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 226 058	1 735 577	2 226 058	2 312 053
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	606 756	1 061 998	1 067 450	772 935
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-520 762	-571 517	-573 000	-476 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	85 994	490 481	494 450	296 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 312 052	2 226 058	2 720 508	2 608 988
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 537 959	2 341 905		
Kortsiktig gjeld	-225 907	-115 847		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 312 052	2 226 058		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		664 187	579 418	589 824	669 048
Innkrevde felleskostnader	2	2 121 002	2 073 562	2 331 176	2 441 952
Andre inntekter	3	158 373	162 584	0	304 315
SUM DRIFTSINNEKTER		2 943 562	2 815 564	2 921 000	3 415 315
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 464	-9 523	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-92 288	-89 688	-93 200	-96 900
Konsulenthonorar	7	-660	-28 798	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-560 110	-137 407	-188 000	-300 000
Forsikringer		-283 678	-265 066	-280 700	-311 200
Kommunale avgifter	9	-411 514	-365 874	-377 500	-462 700
Energi/fyring		-184 263	-192 607	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 796	-151 633	-158 500	-180 500
Andre driftskostnader	10	-162 423	-169 738	-170 650	-170 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 939 655	-1 478 794	-1 601 050	-1 854 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 003 907	1 336 770	1 319 950	1 560 615
DRIFTSRESULTAT		1 003 907	1 336 770	1 319 950	1 560 615
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 401	2 175	0	0
Finanskostnader	12	-424 551	-276 947	-252 500	-572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-397 150	-274 772	-252 500	-572 000
ÅRSRESULTAT		606 756	1 061 998	1 067 450	988 615
Overføringer:					
Til annen egenkapital		606 756	1 061 998		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 957 313	68 957 313
Tomt		2 480 000	2 480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		71 437 313	71 437 313
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 061	40 188
Andre kortsiktige fordringer	14	156 690	208 782
Driftskonto OBOS-banken		1 313 984	1 087 132
Sparekonto OBOS-banken		1 014 224	1 005 802
SUM OMLØPSMIDLER		2 537 959	2 341 905
SUM EIENDELER		73 975 272	73 779 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	6 918 139	6 311 382
SUM EGENKAPITAL		6 922 039	6 315 282
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 841 227	15 361 989
Borettsinnskudd	17	51 986 100	51 986 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 827 327	67 348 089
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		192 925	49 960
Annen kortsiktig gjeld	18	32 980	65 886
SUM KORTSIKTIG GJELD		225 907	115 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 975 272	73 779 218
Pantstillelse	19	78 741 700	78 741 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023 Styret i Vardøgata 1 Borettslag

Rolf Andreas Lauten/s/

Marius Gulbrandsen/s/

Espen Dag Rydland/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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 918 128
Kapitalkost. lån 2	327 712
Garasje	229 849
Strøm elbil	25 380
Eiendomsskatt	4 616
Kapitalkostnader på IN-lån	310 704
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 592
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	13 179
Overført til kapitalkostnader	-664 187
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 177 973

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-48 126
Strøm elbil	-8 845
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 121 002

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	2 304
Utleie	1 828
Viderefakturerte fakturaer	154 241
SUM ANDRE INNTEKTER	158 373

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 464.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-660

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

Drift/vedlikehold bygninger	-133 464
Drift/vedlikehold VVS	-155 779
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 819
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-140 554
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-560 110

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 627
Vann- og avløpsavgift	-296 665
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-411 514

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-874
Driftsmateriell	-1 379
Lyspærer og sikringer	-4 349
Vaktmestertjenester	-63 762
Renhold ved firmaer	-65 987
Andre fremmede tjenester	-11 104
Andre kontorkostnader	-2 890
Telefon, annet	-1 785
Bank- og kortgebyr	-2 475
Velferdskostnader	-4 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 423

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 422
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 820
SUM FINANSINNTEKTER	27 401

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-237 132
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-187 419
SUM FINANSKOSTNADER	-424 551

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2001	68 957 313
SUM BYGNINGER	68 957 313

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.227/bnr.452

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	2 449
Viderefakturerte fakturaer	154 241
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	156 690

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 148 682
Egenkapital fra IN tidligere år	3 430 539
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-661 082
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 918 139

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	1 784 771
Nedbetalt i år	221 745
	-1 993 484

**EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 42 år.

Opprinnelig 2008	-9 539 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 326 573	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	145 545	
Nedbetalt tidligere, IN	1 813 320	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-6 253 562

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 42 år.

Opprinnelig 2008	-9 810 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 445 128	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	153 472	
Nedbetalt tidligere, IN	1 617 219	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-6 594 181

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 841 227**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 986 100
Pantelån	14 841 227
Beregnete IN-forpliktelser	2 769 457
TOTALT	69 596 784

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90021520. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.mai og 30.november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Installert Elbilladere	Entreprenør: Lysteknikk
2019	Utvendig maling av vinduer i femte etg	
2019	Byttet varmtvannsberedere	Entreprenør: Rørlegger og boligkonsulenten
2018	Nye inngangsdører i 5. etg	Miro Bygg
2018	Renovering av bakgård	Vaktmester Andersen
2018	Ny belysning med sensor i garasje	Hako Elektro
2018	Drenert svalganger	Drogseth AS



2017	Dokumentert at grusvei er vår eiendom	
2016	Ny garasjeport	Utført av Rema 1000
2016	Ny trapp til bakgård	JS Montasjeservice AS
2015	Bytte av vvs i kjeller	Aktiv bygg AS
2013	Installert rulleport til garasjeanlegg	Norport AS
2011	Skiftet rekkverk til takterrasser	Haga & Berg AS
2010	Rehabilitering av svalganger i bakgård	Karlsen og Norseth entreprenør AS
2010	Maling og puss av bakgårdfasade	Karlsen og Norseth entreprenør AS
2006	Nytt låsesystem til alle leiligheter	Låsspesialisten AS
2001	Totalrehabilitering av eiendommen	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 15.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.23

Selskapsnummer: 5415 Selskapsnavn: Vardøgt. 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rolf Andreas Lauten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nils Johannes Lysen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Utredning av mulighet for balkong

Styret kan sende inn materiale til en forhåndskonferanse til PBE. Når/hvis svar foreligger kan Styret utarbeide et forslag til retningslinjer for å avgjøre om dette er noe borettslaget skal arbeide med eller ikke. Det er ikke mulig å ta en avgjørelse på nåværende tidspunkt.

For

Mot

Sak 7 Regler for oppussing

Styret inkluderer en ny vedtekt i borettslaget sine ordensregler som beskriver eieres ansvar ved oppussing og rehabilitering.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Carl-Fredrik Øwre

Ingrid Guren

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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