



# Generalforsamling 2022

5763 Worse Borettslag

## Til andelseierne i Worse Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 6. april 2022 kl. 19:00 – 20:00 i Sagene Samfunnshus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Worse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Worse Borettslag  
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 19:00 – 20:00 i Sagene Samfunnshus.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

Årsrapport og regnskap for 2021.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag til endring av vedtekter
  - B) Styrets forslag til endring av husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 03.03.2022  
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth    Simonette Basthus    Ane Kjosås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside: [kiellandshus.net](https://kiellandshus.net) og Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Nestleder	Simonette Basthus	Landstads Gate 2
Styremedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2
Varamedlem	Torkild A Åkerset	Landstads Gate 2
Varamedlem	Magnus Andersen Tøssebro	Landstads Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Worse Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Worse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890916562, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Landstads Gate 2

Gårds- og bruksnummer:

219        259

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

Worse Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets beretning for styreperioden 2021-2022

Som for det meste annet i samfunnet har også styrearbeidet i Worse borettslag i 2021-22 vært annerledes også denne perioden. Dette har først og fremst gitt seg utslag i at det ikke har vært avholdt noen fysiske styremøter. Styret har i styreperioden fra mai 2021 til april 2022 avholdt to digitale styremøter på Teams. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt på telefon, e-post og WhatsApp. Styret har gjennom året som har gått arbeidet med blant annet følgende saker:

### Generelt

I og med at leilighetene nå er 15 år gamle ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene, noe som gir styret en god del ekstraarbeid i form av godkjenning av søknader og veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger og liknende. Styret må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap for å kunne ta gode avgjørelser.

### Kontakt med styret

Styrets e-postadresse [worse.br@gmail.com](mailto:worse.br@gmail.com) sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da mailansvarlig er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser stort sett hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i Worse borettslag blir enten videresendt med beskjed til beboer om dette, eller beboer bes om å kontakte rett ansvarlig. Dette gjelder bl.a. henvendelser innenfor OBOS eller sameiestyrets ansvarsområder. Styrets e-postadresse benyttes til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Vi vil her informere om at styret kun sjekker og besvarer mail på borettslagets Gmail-adresse og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

### Behandling av klager

Styret har behandlet fire klager som går på husstøy i perioden som har gått. En av sakene har vært tidkrevende, og styret kommer til å be OBOS om assistanse. Ellers er tiltaket med gebyr for utrykning ved husstøy som regel svært effektivt. De som planlegger å ha sammenkomster er stort sett flinke til å henge opp nabovarsel og til å ta hensyn. Styret merker stor forskjell fra hvordan det var noen år tilbake da det til tider var direkte uholdbart å bo i Kiellands Hus, og beboere flyttet fordi de ikke orket støyen som var til alle døgnets tider. Det har i løpet av styreperioden blitt ringt etter vekter ved tre anledninger i Worse, og gebyr har blitt utstedt.

### Salg og bruksoverlating

Det har i løpet av 2021-2022 blitt solgt syv andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Det har blitt søkt om to bruksoverlatinger som har blitt innvilget. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting der man bl.a får informasjon om Worses vedtekter, husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget.

I det følgende vil det redegjøres for forhold som er felles for hele sameiet:

### **Økonomi**

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på kr 396 557. Dette skyldes i all hovedsak ekstremt høye strøm- og fjernvarmepriser i 2021. Til tross for at styret hadde budsjettert med en økning på 1,3 millioner kr i forhold til hva sameiets fjernvarmekostnader var for 2020, overskred vi energiposten med 400 000 kr. De høye fjernvarmeprisene er også hovedårsaken til at styret så seg nødt til å øke felleskostnadene med hele 30 % fra 1. januar 2022. Selv med den statlige kompensasjonsordningen på hhv 55 % for desember og 80 % for januar var fakturaene på hhv 750 000 kr og 502 000 kr. En kraftig økning i råvarepriser har også økt prisene på varer og tjenester sameiet kjøper til drift og vedlikehold av sameiets bygg og eiendom. Mer enn noen gang har styret hatt fokus på kostnader, og styreleder har fulgt sameiets økonomi tett.

Det er en utfordring å budsjettere for et så stort og komplisert sameie som Kiellands Hus, men sameiet nyter godt av at styret har et par svært sentrale medlemmer som har sittet i hhv 9 og 10 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. Styreleder har ved flere anledninger oppdaget regnskapsfeil som har blitt korrigert i tide, og med det spart sameiet for ca 300 000 kr bare i 2021. Videre har styret god kontroll på sameiets avtaler og hvilke kostnader de skal og ikke skal generere til enhver tid, samt hvordan kostnader skal fordeles på de ulike seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Styret gjør alltid sitt beste for å styre økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte når uforutsette hendelser inntreffer.

Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2021 hadde en arbeidskapital på kr. 3 768 219.

### **Forsikring**

Forsikringspremien ble for 2022 satt opp fra 596 711 kr til 713 083. Dette er en kraftig økning på hele 116 000 kr, som ifølge Gjensidige skyldes en høy bygningsindeks og økte material- og arbeidskostnader etter pandemien.

### **Heis**

Styret valgte i 2021 å si opp avtalen med Schindler da man i året som gikk ble stadig mer misfornøyd med dem som leverandør av heistjenester. Sameiet hadde en avtale med Schindler i 10 år mellom 2007 og 2017. Avtalen ble sagt opp i 2017 på grunn av stor misnøye, og man inngikk en avtale med Euroheis. Dessverre kjøpte Schindler opp Euroheis i 2019, og sameiets avtale med Euroheis ble overført til Schindler. I 2021 opplevde vi å bli nedprioritert da vi ringte og trengte heisservice. Til tross for purringer ble heisen i enkelte tilfeller stående i tre dager, noe som er uholdbart. Det som imidlertid har vært den viktigste årsaken til at avtalen ble sagt opp i høsten 2021, er at Schindler ikke har sendt styret tilbud på utbedringer for avvik rapportert av den uavhengige lovpålagte toårskontrollen når vår rådgiver i BMA Heisteknisk rådgivning har bedt om dette. I stedet har styret mottatt tilbud på avvik Schindler har funnet på egne kontroller (som ikke er en del av avtalen) uten å være villig til å dokumentere disse avvikene skriftlig. Dette førte til at

styret sa opp avtalen med Schindler og tegnet en ny avtale med Lian Heis f.o.m. 01.01.2022. Lian Heis er en mindre leverandør, og prisene er litt høyere. Vi opplever imidlertid at servicen er veldig mye bedre, og vi får svært detaljerte tilbud med underlag, noe som gjør at både BMA og styret mener at dette over tid vil være kostnadsbesparende for sameiet.

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk rådgivning. De har hjulpet oss med å si opp avtalen med Schindler før avtalens utløpsdato og forhandlet frem en god avtale med Lian Heis.

Ellers har tiltaket med å sende ut skriv om riktig bruk av heisen til beboere i forkant av inn- og utflyttinger fortsatt god effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen stopper når beboere flytter inn eller ut, noe som selvfølgelig er veldig positivt for alle. Deler av skrivet som sendes nye beboere henger inne i heisene slik at alle kan lese det.

### **Ny hjemmeside**

I juli meldte OBOS at de i desember 2021 kom til å legge ned hjemmesideløsningen som sameiet har brukt. Dette gjorde at styret måtte finne en annen løsning, og vi valgte å bygge en ny side. Den nye løsningen er mye mer fleksibel enn OBOS-løsningen. Styret er også svært fornøyd med at vi sparer flere tusen kroner i året, samtidig som vi slipper alle reklamene for OBOS på forsiden. Hjemmesiden vil fortsatt benyttes aktivt til å legge ut viktig informasjon, og den brukes nå også til å reservere takterrassen, noe som beboere har gitt oss tilbakemelding om at er en veldig god ordning, da det gir dem mulighet til å planlegge å ha med seg gjester opp dit både på dag- og kveldstid.

### **Nytt nøkkelsystem**

Svært mange nøkler hadde i løpet av årene siden bygget var nytt kommet på avveie. Dette hadde bl.a. ført til at uvedkommende hadde tilgang til områder de ikke skulle ha tilgang til. For styret er det viktig at Kiellands Hus er et trygt sted å bo, og derfor ble det vedtatt på et årsmøte høsten 2020 at man skulle installere det digitale låssystemet iLOQ. Dette er et system med programmerbare nøkler som administreres som et brikkesystem, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylindren selv når nøkkelen settes inn. En digital nøkkel på avveie erstattes av en ny som tar med seg sperreoppgave til sylindren når den nye nøkkelen settes inn. Alle nøklene har et unikt ID-nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Styret brukte svært mye tid på våren til å lage en nøkkelplan for alle sameiets leiligheter og samarbeidspartnere. I begynnelsen av juni ble nøklene delt ut i bakgården og sylindrene ble installert siste uken i juni. Ca. ¼ av alle eierne ønsket også samme system på egen dør, og tilbakemeldingene er at folk er fornøyd med systemet. Det er over 800 nøkler som daglig brukes i bygget, og styret har ikke hatt behov for service på låsene. Flere beboere har nå ønsket å oppgradere låsen til sine egne leilighetsdører, og styret er i dialog med leverandøren om å forhandle en innstalleringspris for disse.

### **Innbrudd i bodene**

Etter juleferien 2021 fikk styret dessverre melding om at det hadde vært innbrudd i fem av bodene i det største bodrommet i Landstads gate. Styret fikk tips fra beboere om hvem som kunne ha lagt til rette for innbruddene, og styret fjernet derfor tilgangen til bodrommet for den mistenkte leiligheten. Innbruddene ble politianmeldt.

### **Elektriske utbedringer**

Prosjektet med å bytte ut lampene i fellesarealene har fortsatt, og i februar stod oppgang C for tur. Det er nå installert LED-lamper i korridorer, trappeganger og bodrom. Avtalen vi har inngått med Alna Elektro med å ta en oppgang i året, gjør at vi får en god pris pr. lampe fordi svært mange lamper byttes på en gang, samtidig som vi får spredd kostnadene over flere år. Det er allerede byttet lamper i oppgang D. Lampene fra oppgang C som fortsatt fungerer er tatt vare på og brukes av vaktmester til å bytte ut defekte lamper i de to oppgangene som ennå ikke har byttet lampene.

### **Sak i Forlikrådet**

Styret har brukt en god del tid på en sak der Rørlegger sentralen AS uten godkjenning fra styret gjorde arbeider i en leilighet og sendte faktura på 45 000 kr. Dette var et brudd på avtalen sameiet hadde med firmaet, og styret bestred fakturaen. Rørlegger sentralen sendte saken til Forlikrådet, og styret forfattet et tilsvarende svar. Saken var oppe i Forlikrådet 1. mars der man inngikk et forlik på ca halve beløpet. Serviceavtalen med Rørlegger sentralen er sagt opp da styret ikke har tillit til firmaet lenger. Man jobber med å få på plass en ny serviceavtale. Styret vil i forbindelse med denne saken understreke at det kun er styret som har myndighet til å bestille arbeid hvis sameiet skal dekke kostnader relatert til utbedringer. Forlikrådet mente at beboer som hadde bestilt arbeidet burde ha vært mottaker av fakturaen, og således være part i saken, og dette er noe vi tar med oss videre.

### **Ventilasjonsanlegget**

Etter hvert som årene har gått, har ventilasjonen i bygget blitt stadig dårligere. Vi har leiligheter der det nesten ikke er avtrekk over kjøkkenheten eller på badet. Det er flere årsaker til dette, men en stor grunn er at beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget i bygget, og de blokkerer dermed avtrekket til naboileiligheter. Dette fører også til dårligere inneluft, og det er derfor nødvendig å gjøre noe med dette.

Etter mange utsettelse pga coronarestriksjonene fikk vi endelig gjennomført en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i regi av Jenssen System AS i oktober 2021. I løpet av inspeksjonen ble følgende kontrollert:

- Kontroll av kjøkkenhette, type/modell
- Mål av fritthengende og vegghengte typer
- Kontroll av styring f.eks. spjeld
- Kontroll av kanal, tilkoblet eller avvik
- Kontroll av ventiler i seksjon



- Luftmengdemåling over ventiler og kjøkkenhette.
- Kontroll av fettfilter.
- Kontroll av kjøkkenhettens tilstand

I skrivende stund utarbeider leverandør en rapport på hver leilighet over avvik og måleresultater. Det utarbeides også et tilbud til hver seksjonseier på utbedring av avvik funnet i leiligheten. Seksjonseiere vil bli pålagt å utbedre avvik i nærmeste fremtid dersom kjøkkenhetten ikke er av godkjent type eller det er påvist brannfarlige mengder av fett i hette og kanal. Når alle avvik er utbedret kan systemet stilles tilbake til slik det var da bygget var nytt, og ventilasjonen i alle leilighetene er ventet å bli bedre.

### **Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon**

Alle borettslag og sameier er forpliktet til å ivareta Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. I tillegg til de generelle kravene er Kiellands Hus definert som et særskilt brannobjekt på grunn av at man har en bensinstasjon i bygget. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser, og det er styret som har ansvaret for at dette følges opp. I Kiellands Hus gjennomføres det flere tiltak for å sikre at sameiet tilfredsstillter kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

I oktober og november 2020 gjennomførte styret en omfattende HMS-inspeksjon med intensjon om å besøke alle boligseksjonene i sameiet. Formålet var å sikre at alle beboere er kjent med hvor de finner stengeventiler, sikringsskap, brannslukningsmidler (vannslange eller evt. brannslukningsapparater og -tepper) og å informere om ventilasjonsanlegget og hvordan man bytter filter til inntaksventilene. På grunn av Covid-19-situasjonen fikk ikke styret tilgang til alle leilighetene, men 212 av 226 leiligheter ble besøkt.

I oktober 2021 ble de 14 gjenstående leilighetene kontaktet og informert om alternative besøksdatoer. Til tross for flere forsøk på å gjennomføre besøket er det fortsatt tre leiligheter i sameiet som ikke har gitt adgang til gjennomføring av vernerunden; en leilighet i oppgang A, en leilighet i oppgang B og en leilighet i oppgang C.

I tillegg har den årlige HMS-kontrollen av eiendom, byggets fellesarealer, installasjoner og byggets generelle tilstand, blitt gjennomført i februar 2022. Det ble ikke avdekket nye avvik av alvorlige karakter, og vaktmester følger fortløpende opp på de mindre feil og mangler som ble funnet.

### **Dugnad og opprydning**

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19 og en i uke 36. Dette er det informert om på nettsiden og på store bannere inne i søppelrommene.

Uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader hvor vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme boder for ting de ikke trenger mer, mens dugnaden i uke 19 anses som hoveddugnaden hvor vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet.

Det har blitt stadig færre som møter opp på dugnadene, og i 2021 måtte styre purre flere ganger for å få folk til å stille. På hoveddugnaden ble det allikevel ikke stort nok oppmøte til at vi fikk gjennomført alle oppgavene vi forventer å kunne gjøre denne dagen, og blant annet oljing av takterrasse og utemøbler måtte prioriteres vekk, og det ble svært dårlig tid til å gjennomføre hagearbeidet i bakgården.

På bakgrunn av ovenstående har styret diskutert alternative løsninger for hvordan dugnaden/opp gavene kan gjennomføres/utføres.

### **Renholdsfirma og vaktmesteravtale**

Sameiet har de siste årene samarbeidet med Fortuna Renhold og Oslo Bygårdsdrift AS i forhold til renhold og daglig drift av bygg og eiendom. Vi har fått på plass løsninger som vi synes fungerer veldig bra, og vi samarbeider svært godt med begge aktørene.

### **Skadedyr**

Enkelte beboere med leiligheter beliggende på bakkeplan i bakgården har i flere år vært plaget med skadedyr. Dette har i hovedsak dreid seg om maur som er kommet inn i leilighetene. Vaktmester har tidligere år satt ut insektsfeller i satellittene og blomsterbedene i bakgården, men dette har kun gitt kortvarige opphold fra problemene.

For å sikre en bedre oppfølging av denne utfordringen har styret inngått en serviceavtale for maurproblemet med Pelias Norsk Skadedyrkontroll som innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk om nødvending.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 776 555.

Dette er 17 445 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kapitalkostnader andre halvår.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 650 962.

Dette er 276 143 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til sameiet enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 656 030 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 2021 ble det innbetalt kr 861 471 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 789 491.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 913 906 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands Hus og de fleste kostnader til drift og vedlikehold blir dekket via felleskostnader til sameiet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører er det budsjettert vesentlig høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### **Lån**

Worse Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Worse Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Worse Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**WORSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>783 537</b>	<b>669 793</b>	<b>783 537</b>	<b>913 906</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 656 030	1 575 530	503 895	553 160
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-385 691	-361 214	-395 000	-378 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		-278499	-78 217	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-861 471	-1 022 355	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>130 369</b>	<b>113 744</b>	<b>108 895</b>	<b>175 160</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>913 906</b>	<b>783 537</b>	<b>892 432</b>	<b>1 089 066</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		938 473	816 775		
Kortsiktig gjeld		-24 567	-33 238		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>913 906</b>	<b>783 537</b>		

**WORSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		728 811	813 991	757 152	707 424
Innkrevde felleskostnader	2	2 045 244	1 963 632	2 036 848	2 615 576
Andre inntekter	3	2 500	4 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 776 555</b>	<b>2 781 623</b>	<b>2 794 000</b>	<b>3 323 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-13 000	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 721	-9 388	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-105 465	-102 543	-105 000	-108 500
Konsulenthonorar	7	-3 269	-7 293	-8 500	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-12 100	-10 350	0	-2 000
Forsikringer		-16 691	-17 532	-18 500	-17 500
Kommunale avgifter	9	-8 465	-5 736	0	0
Kostnader sameie	19	-1 382 825	-1 523 026	-1 673 305	-2 145 650
Andre driftskostnader	10	-9 736	-12 026	-10 800	-16 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 650 962</b>	<b>-1 786 983</b>	<b>-1 927 105</b>	<b>-2 409 840</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 125 593</b>	<b>994 640</b>	<b>866 895</b>	<b>913 160</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		861 471	1 022 355	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 987 064</b>	<b>2 016 995</b>	<b>866 895</b>	<b>913 160</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 086	11 312	0	0
Finanskostnader	12	-343 120	-452 777	-363 000	-360 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-331 034</b>	<b>-441 465</b>	<b>-363 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 656 030</b>	<b>1 575 530</b>	<b>503 895</b>	<b>553 160</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 656 030	1 575 530		



**WORSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	103 480 000	103 480 000
Tomt		13 200 000	13 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	659 342	380 843
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>117 339 342</b>	<b>117 060 843</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 594	3 329
Andre kortsiktige fordringer	14	7 446	2 856
Driftskonto OBOS-banken		518 789	402 829
Sparekonto OBOS-banken		408 644	407 761
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>938 473</b>	<b>816 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 277 814</b>	<b>117 877 618</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	50 260 212	48 604 182
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 560 212</b>	<b>48 904 182</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 093 036	20 340 198
Borettsinnskudd	17	48 600 000	48 600 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 693 036</b>	<b>68 940 198</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 240	28 907
Leverandørgjeld		339	2 331
Påløpte renter		1 988	2 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 567</b>	<b>33 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 277 814</b>	<b>117 877 618</b>

Pantstillelse	18	117 600 000	117 600 000
Garantiansvar	19	672 767	565 782

Oslo, 08.03.2022

Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth /s/

Ane Kjosås /s/

Simonette Basthus /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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

Felleskostnader	1 537 104
Fjernvarme	391 680
Internett	108 000
Eiendomsskatt	8 460
Kapitalkostnader på IN-lån	724 221
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 590
Overført til kapitalkostnader	-728 811
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 045 244</b>

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

Gebyr ved innflytting	2 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 721.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 269
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 269</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 100
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 100</b>

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

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

Eiendomsskatt	-8 465
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-8 465</b>

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

Driftsmateriell	-3 092
Kontor- og datarekvisita	-2 019
Kopieringsmaterieell	-244
Andre kontorkostnader	-290
Porto	-1 119
Bank- og kortgebyr	-2 973
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 736</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	883
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	372
Andre renteinntekter	10 831
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 086</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-343 120
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-343 120</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	103 480 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>103 480 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.219/bnr.259

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**

Avregningskonto IN	7 446
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 446</b>

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

Opptjent egenkapital	6 266 346
Egenkapital fra IN tidligere	46 614 349
Egenkapital fra IN 2021	861 471
Reduksjon EK fra IN	-3 481 954
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>50 260 212</b>

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 125 453
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	385 691
Nedbetalt tidligere, IN	46 614 349
Nedbetalt i år, IN	861 471
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-19 093 036</b>

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

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

Opprinnelig 2007	-48 600 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-48 600 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	19 093 036
Beregnete IN-forpliktelser	43 993 866
<b>TOTALT</b>	<b>111 686 902</b>

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

Bygninger	103 480 000
Tomt	13 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>116 680 000</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 16,07 % av Kiellands Hus Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 672 767.

Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS**  
**ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 201 644	6 939 768	6 994 000	9 240 000
Andre inntekter	3	2 216 726	998 575	1 450 000	1 800 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 418 370</b>	<b>7 938 343</b>	<b>8 444 000</b>	<b>11 040 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-35 350	-50 000	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-20 320	-18 986	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-330 143	-322 268	-332 000	-340 000
Konsulenthonorar	7	-67 711	-86 668	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 421 920	-486 826	-1 572 000	-1 854 000
Forsikringer		-596 711	-481 908	-552 000	-686 000
Kommunale avgifter	9	-1 791 156	-1 677 528	-1 823 000	-1 755 000
Energi/fyring	10	-3 795 299	-1 564 685	-2 820 000	-5 189 590
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-406 800	-420 000	-406 800
Andre driftskostnader	11	-985 518	-841 689	-857 200	-875 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 814 927</b>	<b>-6 272 708</b>	<b>-8 896 200</b>	<b>-11 626 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-396 557</b>	<b>1 665 634</b>	<b>-452 200</b>	<b>-586 240</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	61 841	67 401	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>61 841</b>	<b>67 401</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-334 716</b>	<b>1 733 035</b>	<b>-452 200</b>	<b>-586 240</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 733 035		
Fra opptjent egenkapital		-334 716	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS**  
**ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 824	4 174
Kundefordringer		97 184	77 056
Forskuddsbetalte kostnader		2 715	2 595
Andre kortsiktige fordringer	13	555 424	260 127
Driftskonto OBOS-banken		3 428 987	3 729 434
Sparekonto OBOS-banken		703 837	702 315
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 768 219	4 102 935
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 768 219</b>	<b>4 102 935</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 116	16 791
Leverandørgjeld		175 605	389 274
Annen kortsiktig gjeld	14	832 032	266 701
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 024 753</b>	<b>672 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 792 972</b>	<b>4 775 702</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth /s/

Simonette Basthus /s/

Ane Kjosås /s/

Harald Thoresen /s/

Marianne Hagen /s/

## 4.

**A) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER****Endringer er i rødt****Omformulering av vedtektenes 4-1 Bruksrett og overlating av bruk**

Endret 4-1 (5): I forbindelse med eierskifte eller bruksoverlating må andelseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. I tillegg kommer forretningsførers fakturaomkostninger.

**Begrunnelse**

Beløpet har ikke blitt øket på 9 år, og prisene på alt har selvfølgelig økt i den perioden. Derfor ønskes beløpet øket fra 500 kr til 600 kr.

**Nytt ledd 4-1**

(4) Nye andelseiere plikter å lese gjennom informasjonen fra styret og returnere signert beboerskriv innen syv dager.

**Begrunnelse**

Det har vært praktisert i 8 år og bør inn i vedtektene. Det er viktig at nye eiere setter seg inn i viktig informasjon om sameiet, bygget og eiendommen.

**Med et nytt punkt 4 gjøres følgende: Punkt (4) blir (5), (5) blir (6), (6) blir (7) og (7) blir (8)**

**Nytt ledd 4-2**

(7) Andelseiere som leier ut sin leilighet plikter å formidle informasjonsskrivene fra styret til leietakere. Andelseier er også ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere returnere signert beboerskriv innen syv dager. Hvis dette ikke skjer, og styret må informere leietaker, vil andelseier bli fakturert pr. time i henhold til punkt 8-2 (5).

**Begrunnelse**

Det har dessverre vist seg at det er en enorm forskjell på den informasjonen styret sender til eiere og den informasjonen mange eiere sender videre til leietakere. Dette fører til at leietakere i mange tilfeller ikke mottar viktig informasjon, noe som fører til mye ekstraarbeid for styret som må rydde opp.

**Nytt ledd**

(8) Andelseiere har anledning til å leie ut leiligheten inntil 30 dager per kalenderår hvis de selv bor i leiligheten. Styret skal informeres om all korttidsutleie. Andelseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler følges av gjester og leietakere, og eier er erstatningspliktig for eventuelle skader på sameiets bygg og eiendom. Hvis korttidsutleien fører til ekstraarbeid for styret vil andelseier bli fakturert pr. time i henhold til punkt 8-2 (5).

**Begrunnelse**

Styret har sett at det er et stort behov for at andelseiere bevisstgjøres hvilke plikter de har hvis de leier ut leiligheten f. eks gjennom Airbnb. Vi tenker da spesielt på informasjon til leietakere om borettslagets vedtekter og husordensregler, vekttertjenesten og helt praktisk informasjon som hvor avfallsrommene i bygget ligger. Korttidsutleie har gitt styret og vaktmester mye helt unødvendig ekstraarbeid.

## Tillegg, nytt punkt og ny setning. Tillegg er i rødt

### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

#### (2) g)

Rom med ventiler for inntaksluft:

- **Luker foran friluftsentilene**
- Filter skal byttes foran hvert inntak minst to ganger i året. Bestilling skjer i regi av styret og faktureres seksjonseier.

(5) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. **Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. Disse må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter.** Det er den enkelte seksjonseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

(9) Endringer i bolig som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra boligsameiet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg, flytting/riving av vegg **og pigging/legging av nye fliser**. Skriftlig søknad skal sendes til sameiet v/styret.

Seksjonseier må før arbeidene igangsettes opplyse om bestemt tidspunkt for arbeidet, gi en skriftlig arbeidsbeskrivelse (herunder hvilke materialer som benyttes) og konkrete opplysninger om hvem som utfører arbeidet (person og firma). Straks etter arbeidet er ferdigstilt, må seksjonseier sende skriftlig dokumentasjon (**sluttrapport**) på gjennomføring til styret.

### Begrunnelse

- Vi har dessverre hatt tre tilfeller der balkonger/terrasser har blitt spylt og naboen under har fått vannskader i sin leilighet. Dette er skader som ikke dekkes av forsikringen, så utbedringen hos naboen må dekkes av andelseieren som har utført spylingen. Vi ser det derfor nødvendig å bevisstgjøre eiere på konsekvensene av dette.
- Pigging/legging av nye fliser berører varmeanlegg, men vi ser at eiere ikke er klar over dette. Vi ser det derfor som hensiktsmessig å få dette konkret inn i vedtektene.
- Sluttrapport skal mottas av styret slik at vi får bekreftet at arbeidene er utført på en faglig forsvarlig måte. Dokumentasjonen vil styret trenge ved eventuell senere fellesrehabilitering og/eller eventuell oppfølging.

## B) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

#### Endring 4 ledd. Endring i rødt

På hverdager skal alt støyende arbeide i forbindelse med rehabilitering/oppussing i leiligheter (boring i mur, pigging av fliser og annet) tidligst begynne kl. 08.00, og være avsluttet senest kl. 19.00. I helgen og på helligdager skal slik virksomhet begrenses til tidsrommet mellom kl. 11.00 - **18.00**.

## Nytt tiende ledd i rødt

### Opprinnelig:

Andelseier plikter å feie/vaske fellesarealer som korridor, heis, trapper, inngangsparti og uteareal hvis man i forbindelse med oppussing har møkket til disse arealene.

Hvis dette ikke gjøres, og styret må bestille ekstra renhold, vil juridisk eier bli fakturert for denne rengjøringen.

### Begrunnelser

-Det blir stadig flere som pusser opp leilighetene. Nesten alle som flytter inn gjør en eller annen form for oppussing som innebærer støy. Flere beboere har meddelt til oss at de synes det er slitsomt, og ikke minst veldig utrivelig at naboer borer eller hamrer på kvelden i helgene. Flere har ønsket at tidspunktene for når man kan utføre støyende arbeid kuttes ned. Vi ønsker derfor nå å se om det kan hjelpe med å sette grensen til 18.00 i stedet for 19.00. Det kan ikke være slik at beboere som pusser opp kan ødelegge lørdagskvelden for naboene.

### Nytt ledd i rødt:

#### § 6 Postkasseskilt

Skilt til postkasse skal være ensartet i borettslaget. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Styret aksepterer ikke at beboere setter opp egenproduserte skilt, med unntak av venteperioden på nytt skilt.

Ved behov for nytt postkasseskilt sendes en e-post til styrets e-postadresse: worse.brl@gmail.com. Bestillingen må inneholde leilighetens H-nummer og navn som skal stå på skiltet. Kostnaden for nytt skilt faktureres beboer.

Andelseier er økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

### Begrunnelse

Setningen har alltid vært i sameiets husordensregler, og vi ønsker at dette skal være likt i hele sameiet.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Hjemmeside**

Du finner informasjon om Worse borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets hjemmeside [kiellandshus.net](http://kiellandshus.net). Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

### **E-postadresse**

Styrets e-postadresse er: [worse.br@gmail.com](mailto:worse.br@gmail.com) Merk at styret kun svarer på henvendelser til denne e-postadressen, og ikke i OBOS-løsningen, Vibbo.

### **Vaktmester**

Worse Borettslag har vaktmestertjenester gjennom sameiets avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsdrift AS. Vaktmester har en fast sjekkliste som han skal gjennom hver uke. I tillegg har han enkelte sesongrelaterte arbeidsoppgaver. Alt som ikke står på listen blir sameiet fakturert for. Hvis beboer ønsker å benytte seg av vaktmesters tjenester i leiligheten, må beboer selv dekke kostnadene hvis ikke styret på forhånd har godkjent det aktuelle arbeidet.

### **Nøkler/skilt**

Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret. Nøkler til leilighetsdører kan bestilles via OBOS på e-post [of@obos.no](mailto:of@obos.no).

### **Forsikring**

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom sameiets forsikring i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at takstmann kontaktes 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.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. OBS! Det er kun OBOS som bruker Vibbo, ikke styret.

### **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. Det er tillatt å leie ut leiligheten inntil 30 døgn i løpet av året dersom andelseier bor i boligen selv. Styret skal informeres om all kortidsleie. Se eget punkt i borettslagets vedtekter hva gjelder dette. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

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

5763 Worse Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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