



# Generalforsamling 2024

5763 Worse Borettslag

## Til andelseierne i Worse Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. april 2024 kl. 19:00 på Sagene Samfunnshus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 tirsdag 9. april 2024 kl. 19:00 på 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 2023

Årsrapport og regnskap for 2023.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås til kr. 110 000.

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag til endring av vedtektene
- B) Styret legger frem et forslag om maling av sameiets fellesarealer. Man ber om et vedtak fra årsmøtet om fullmakt til å inngå avtale med den bedriften man har valgt på bakgrunn av tilbud og referanser.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.03.2024  
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth Pål Smitt-Amundsen Ane Kjosås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside [Årsmøter | Eierseksjonssameiet \(kiellandshus.net\)](#) og Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Styremedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2
Styremedlem	Pål Smitt-Amundsen	Landstads Gate 2
Varamedlem	Siv Anne Hotvedt	Landstads Gate 2
Varamedlem	Marianne Hagen	Kingos Gate 8

### 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.

### 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.

### 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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets beretning for styreperioden 2023-2024

Styret har i styreperioden fra mai 2023 til april 2024 avholdt to ordinære styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt, på telefon, e-post og WhatsApp.

### Generelt

Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette har gitt en stadig større arbeidsbelastning på styret de senere årene.

I og med at leilighetene nå er blitt 17 år ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene. Dette 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. Styremedlemmer må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap eller søke råd fra fagfolk for å kunne ta gode avgjørelser.

I året som har gått, har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

### Kontakt med styret

Styrets e-postadresse [worse.brl@gmail.com](mailto:worse.brl@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 benyttes 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 i året som har gått behandlet tre klager. Alle klagene har omhandlet husstøy.

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 2022-2023 blitt solgt tre andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Det har blitt søkt om en bruksoverlating 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 styret har jobbet med som er felles for hele sameiet:

### **Økonomi**

Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 726 867 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2023 hadde en arbeidskapital på 5 883 986 kr.

Den generelle prisstigningen i samfunnet er årsaken til at styret ved budsjett-legging i november valgte å øke felleskostnadene med 6 % f.o.m. 1. Januar 2024.

Samtlige serviceavtaler har økt med 7 %, og forsikringspremien med hele 18 %, noe som utgjør 165 000 kr. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 21,2 % for 2024 og renovasjonsavgiften med 9 %. For sameiet innebærer dette en økning på ca 500 000 kroner for 2024. Kommunen har allerede varslet at vannavgiften vil økes ytterligere med minst 17% i 2025 og minst 17,2% i 2026. Begrunnelsen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å redusere utslippet av urensset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene».

De to siste årene har de kommunale avgiftene økt med ca 900 000 kr for sameiets del. Dette er en nesten uvirkelig økning sammenliknet med tidligere år. Vi må derfor mest sannsynlig forberede oss på høyere felleskostnader de kommende årene for å dekke inn de varslede økningene.

Styret har fokus på å holde kostnadene nede så godt det lar seg gjøre, og styreleder følger 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 11 og 12 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. 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.

### **Individuell måling av radiatorvarme**

De særskilt høye fjernvarmeprisene har gjort at individuell måling av radiatorvarme ble, slik styret så det, en nødvendighet. Bakgrunnen var ønsket om en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene.

På årsmøtet i 2023 ble det presentert to alternativer fra Norges ledende bedrifter på området. Årsmøtene valgte Ista Norge som leverandør, og installasjonen begynte i september måned. Det vil foretas en avregning en gang i året, den 31. mai.

### **Forsikring**

Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp med ca 165 000 kr. Dette er den høyeste økningen i forsikringspremie vi noen gang har hatt. Gjensidige begrunner dette med byggets alder og skadehistorikk. Beboere er kanskje ikke klar over at hver eneste skade som meldes til forsikringsselskapet øker premien drastisk, noe som igjen direkte påvirker felleskostnadene. Det er derfor av stor verdi at alle gjør sitt ytterste for å forebygge vannlekkasjer og andre skader.

### **Heis**

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

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk rådgivning.

### **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 årsak er at beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget i bygget, og de blokkerer dermed avtrekket i naboileiligheter. Dette fører også til dårligere inneklime, og derfor har styret sett det som nødvendig å gjøre noe med dette.

Høsten 2021 ble det gjennomført en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i regi av Jenssen System AS. 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

Samtlige eiere fikk en rapport på sin leilighet over måleresultater og eventuelle avvik. Det ble også gitt tilbud på utbedring av avvik.

På grunn av store leveringsproblemer på ventilatorer og kjøkkenhetter i 2022, ble det stans i prosjektet. Prosjektet startet opp igjen i starten av 2023.

Seksjonseierne som hadde avvik i sine leiligheter fikk hele 2023 på seg til å utbedre disse. De aller fleste gjorde det, men det gjenstår fortsatt noen leiligheter når dette skrives.

Håpet er å få gjort de siste utbedringene før sommeren, slik at man kan starte på neste fase i prosjektet, som er å installere spjeld i de resterende leilighetene. Dette må gjøres for at man skal kunne nullstille anlegget.

### **Fiberbredbånd**

Styret inngikk i 2023 en ny avtale med GlobalConnect om oppgradering av fiberbredbåndet i bygget. Den nye avtalen innbar at hastigheten økte fra 100/100 mbps til 1000/1000 mbps for 199,- pr. leilighet i måneden. Avtalen innebar også at GlobalConnect trakk nye fiberkabler inn til bygget, inne i bygget, og inn i alle leilighetene. Samtlige leiligheter mottok en wifi-boks. Installeringen foregikk i oktober og november, og den nye avtalen trådte i kraft fra 1. november 2023.

### **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* fordi man har bygget leiligheter og kjøpesenter i samme bygg som en bensinstasjon. 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 tilfredsstiller kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

HMS-runde gjennomføres en gang pr. år i regi av sameiets vaktmestere og HMS-ansvarlige. Avvik som oppdages utbedres av vaktmester eller annet fagpersonell.

Elektrikerne i Alna Elektro og Lysteknikk utfører sine årlige kontroller på hhv det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget. Avvik utbedres fortløpende etter hver kontroll.

### **Dugnad og opprydding**

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19/20 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 19/20 anses som hoveddugnaden der vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet. Det var svært godt oppmøte på hoveddugnaden i 2023 der det etter at arbeidet var ferdigstilt ble servert pizza og drikke.

### **Renholdsfirma**



Sameiet har de siste årene hatt en avtale med Fortuna Renhold om renhold av sameiets fellesarealer. Vi har fått på plass løsninger vi synes fungerer bra, og vi samarbeider svært godt med både ledelse og renholdere.

### **Vaktmesteravtale**

Styret er svært fornøyd med vaktmesteravtalen vi har med Karlsens vaktmestertjeneste AS. Samarbeidet med våre to vaktmestere er svært godt, og vi opplever å få gode tjenester til en god pris.

Vi har også tegnet en skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården, og denne ble fulgt opp svært godt i løpet av sommerhalvåret i fjor. Karlsen stod også for vaskingen av balkongdekket i bakgården i fjor vår, og resultatet ble veldig fint. Bakgården ble både lysere og penere å se på for alle som har utsikt til bakgården og de som oppholder seg der i sommerhalvåret.

### **Kontakt med styret**

Styrets oppgangsmailer sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i sameiet eller borettslagene blir videresendt med beskjed til beboer om dette. Styrets e-postadresse benyttes også til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Vi vil her igjen informere om at styret kun sjekker og besvarer mail på sameiets Gmail-adresser: [uelandsgate@gmail.com](mailto:uelandsgate@gmail.com) for oppgang B og [kingosgate8@gmail.com](mailto:kingosgate8@gmail.com) for oppgang D, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

### **Hjemmesiden**

Hjemmesiden brukes aktivt som informasjonsportal, og benyttes til å varsle om viktig informasjon.

### **Skadedyr**

Enkelte beboere med leiligheter beliggende på bakkeplan i bakgården har i flere år vært plaget med skadedyr. Dette har i all 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. Vi opplever at denne avtalen fungerer svært godt. Beboere får hjelp raskt, og problemet forsvinner stort sett med en gang.

### **I tillegg til det ordinære vedlikeholdet av bygg og eiendom, har styret har planlagt følgende vedlikeholdsprosjekter for 2024:**

- Maling av fellesarealer (fordeles mest sannsynlig over to år)

- Slutføre ventilasjonsprosjektet og nullstille ventilasjonsanlegget
- Male gulvene i søppelrommene
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det (kameraundersøkelser avgjør)
- Sjekk av vinduskarmene til leilighetene ut mot Uelands gate og Waldemar Thranes gate

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til sameiet enn budsjettet.

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 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.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 000. Dette fordi borettslagets kostander til vedlikehold føres i Kiellands Hus Sameie.

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

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon, 21,2 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Kostnader til energi føres i Kiellands Hus sameie og i borettslaget kommer kostnaden dermed inn under posten «Kostnader Sameie».

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 17 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kiellands Hus sameie.

### **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 2024.

Felleskostnader økte med 6% fra januar 2024.

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 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 114 866</b>	<b>913 906</b>	<b>1 114 866</b>	<b>1 339 624</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		722 212	480 380	1 134 500	372 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-214 257	-333 209	-261 000	-187 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		-223 196	53 789	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-60 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>224 759</b>	<b>200 960</b>	<b>873 500</b>	<b>185 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 339 625</b>	<b>1 114 866</b>	<b>1 988 366</b>	<b>1 525 424</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 501 841	1 165 852
Kortsiktig gjeld	-162 217	-50 987
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 339 624</b>	<b>1 114 865</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 142 412	866 192	920 952	1 206 156
Innkrevde felleskostnader	2	2 645 792	2 629 184	2 629 048	2 797 844
Andre inntekter	3	4 900	1 000	0	6 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 793 104</b>	<b>3 496 376</b>	<b>3 550 000</b>	<b>4 010 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-12 690	-13 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-90 000	-90 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-11 576	-12 119	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-112 883	-108 525	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-3 399	-3 225	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-10 875	-44 085	-3 000	-12 000
Forsikringer		-21 951	-20 144	-21 000	-22 000
Kommunale avgifter	9	-30 357	-13 738	-14 000	-32 000
Kostnader sameie	19	-1 896 532	-2 173 517	-2 120 000	-2 247 200
Andre driftskostnader	10	-6 813	-11 605	-20 500	-12 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 219 895</b>	<b>-2 489 647</b>	<b>-2 415 500</b>	<b>-2 592 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 573 209</b>	<b>1 006 729</b>	<b>1 134 500</b>	<b>1 417 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 633 209</b>	<b>1 006 729</b>	<b>1 134 500</b>	<b>1 417 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 158	6 634	0	6 000
Finanskostnader	12	-928 155	-532 983	0	-1 051 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-910 997</b>	<b>-526 349</b>	<b>0</b>	<b>-1 045 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>722 212</b>	<b>480 380</b>	<b>1 134 500</b>	<b>372 800</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		722 212	480 380		



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

	Note	2023	2022
<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	828 749	605 553
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>117 508 749</b>	<b>117 285 553</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 119	738
Kundefordringer		0	594
Andre kortsiktige fordringer	14	13 367	33 936
Driftskonto OBOS-banken		1 055 149	718 518
Sparekonto OBOS-banken		423 206	412 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 501 841</b>	<b>1 165 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 010 590</b>	<b>118 451 405</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	51 462 803	50 740 591
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>51 762 803</b>	<b>51 040 591</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 485 570	18 759 827
Borettsinnskudd	17	48 600 000	48 600 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 085 570</b>	<b>67 359 827</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 344	46 288
Leverandørgjeld		105	433
Påløpte renter		92 454	4 266
Påløpte avdrag		16 314	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 217</b>	<b>50 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 010 590</b>	<b>118 451 405</b>

18

Worse Borettslag

Pantstillelse	18	117 600 000	117 600 000
Garantiansvar	19	1 311 115	1 024 753

Oslo, 15.03.2024  
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth /s/

Ane Kjosås /s/ Pål Smitt-Amundsen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	2 507 460
Kabel-TV	108 000
Eiendomsskatt	30 332
Kapitalkostnader på IN-lån	1 096 167
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	46 245
Overført til kapitalkostnader	-1 142 412
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 645 792</b>

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

Innflyttingsgebyr	4 900
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 900</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 399
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 399</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-875
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 875</b>

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

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

Eiendomsskatt	-30 357
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-30 357</b>

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

Lokalleie	-1 525
Andre fremmede tjenester	-800
Kontor- og datarekvisita	-639
Trykksaker	-367
Andre kontorkostnader	-508
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 933
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 813</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 875
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 143
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 158</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-928 155
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-928 155</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	13 367
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 367</b>

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

Opptjent egenkapital	8 690 265
Egenkapital fra IN tidligere	47 475 820
Egenkapital fra IN 2023	60 000
Reduksjon EK fra IN	-4 763 282
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>51 462 803</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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 844 353
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	214 257
Nedbetalt tidligere, IN	47 475 820
Nedbetalt i år, IN	60 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 485 570</b>

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

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

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

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	18 485 570
Påløpte avdrag	16 314
Beregnete IN-forpliktelser	42 772 538
<b>TOTALT</b>	<b>109 874 422</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 1 311 115,-..

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.

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 240 084	9 240 084	9 240 000	9 770 000
Andre inntekter	3	1 975 172	1 793 598	1 800 000	1 500 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 215 256</b>	<b>11 033 682</b>	<b>11 040 000</b>	<b>11 270 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-70 500	-49 350	-49 000	-70 000
Styrehonorar	5	-500 000	-350 000	-350 000	-530 000
Revisjonshonorar	6	-20 814	-22 010	-21 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-352 000	-338 413	-361 000	-373 000
Konsulenthonorar	7	-60 463	-36 309	-110 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 980 584	-1 633 819	-1 749 500	-1 490 000
Forsikringer		-770 868	-713 083	-771 000	-935 398
Kommunale avgifter	9	-2 152 423	-1 639 509	-2 143 000	-2 380 000
Energi/fyring	10	-3 568 189	-3 552 840	-5 392 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 350	-406 800	-434 000	-540 000
Andre driftskostnader	11	-778 830	-990 618	-992 020	-998 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 661 020</b>	<b>-9 732 750</b>	<b>-12 372 520</b>	<b>-11 489 398</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>554 236</b>	<b>1 300 932</b>	<b>-1 332 520</b>	<b>-219 398</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	172 631	87 968	80 000	85 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>172 631</b>	<b>87 968</b>	<b>80 000</b>	<b>85 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>726 867</b>	<b>1 388 900</b>	<b>-1 252 520</b>	<b>-134 398</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		726 867	1 388 900		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		668	49 896
Kundefordringer		-634	76 962
Forskuddsbetalte kostnader		3 045	2 820
Andre kortsiktige fordringer	13	799 559	484 252
Driftskonto OBOS-banken		3 485 014	3 136 585
Sparekonto OBOS-banken		2 791 195	2 717 719
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 078 847</b>	<b>6 468 233</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 078 847</b>	<b>6 468 233</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 883 985	5 157 119
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 883 985</b>	<b>5 157 119</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 964	33 942
Leverandørgjeld		1 155 897	1 277 173
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 194 861</b>	<b>1 311 115</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 078 847</b>	<b>6 468 233</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth /s/

Marianne Hagen /s/

Harald Thoresen /s/

Ane Kjosås /s/

Ulrik Mikkelsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	7 351 128
Felleskostnader næring (2)	971 520
Felleskostnader næring (3)	510 636
Bredbånd	406 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 240 084</b>

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

Innflyttingsgebyr	10 200
Nøkler inkl sylinder	48 240
Diverse utrykking/alarm	9 539
Fjernvarme næringsseksjoner	915 998
Vannavgift næringsseksjoner	771 201
Utleie basestasjoner	181 319
Andel Strøm ICE Communication	10 000
Vaktm.tjeneste viderefakt	650
Viderefakturert administrasjonskostnader	5 400
Skadeoppgjør forsikring	19 478
Netbet diverse nettinnbetalinger	10 147
Kreditert vekterutrykn 2021	-7 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 975 172</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-70 500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-70 500</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 814.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 463
Avregning vann og fjernvarme, Energibordet Aasen	-45 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-60 463</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-200 540
Drift/vedlikehold VVS	-30 595
Drift/vedlikehold elektro	-559 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-368 934
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-368 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-249 657
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 568
Kostnader dugnader	-6 769
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 980 584</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 433 722
Renovasjonsavgift	-718 701
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 152 423</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-398 561
Fjernvarme	-3 169 628
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 568 189</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 998
Driftsmateriell	-2 158
Vaktmestertjenester	-285 686
Vakthold	-119 631
Renhold ved firmaer	-299 467
Andre fremmede tjenester	-1 170
Kontor- og datarekvisita	-5 231
Trykksaker	-407
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kontorkostnader	-9 041
Telefon, annet	-2 181
Porto	-60
Kontingenter	-4 500
Gaver	-2 500
Bank- og kortgebyr	-3 802
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-778 830</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 616
Andre renteinntekter	79 701
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>172 631</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Årsavregning næringsseksjoner	795 192
Viderefakturerte fakturaer	4 367
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>799 559</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

#### Forslag til endringer er i rødt

#### Endre 4-2 (4)

##### Gammel:

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

##### Ny:

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av **andelseierne** ikke bor i boligen.

##### Begrunnelse

Endre slik at det er andelseier og ikke sameier

#### Tillegg 5-1 (5):

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

##### Begrunnelse

Det er behov for å presisere at det er andelseiere/beboer som har ansvaret for det indre vedlikeholdet av sin terrasse/balkong også om vinteren, og at vedlikeholdet omfatter snørydding.

#### Nytt ledd til 5-1 (9)

**Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.**

##### Begrunnelse

Radiatorer er knyttet opp mot sentralvarmeanlegget i bygget. Arbeid som gjøres på disse må styret ha oversikt over. Vi har bl.a. hatt eksempler der andelseiere har fjernet radiatorer uten å søke styret om det, slik at neste eier har klaget på dårlig varme i leiligheten. Vi har også eksempler på at beboere har byttet til ikke egnede radiatorer som forsikringsselskapet ikke har godkjent, med store vannskader i egen bolig og underliggende leilighet som følge.

#### Endring § 7-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, punkt 4:

**Hvis ledning til branndetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brannsikkerhet.** Ved oppussing der man må koble ledning fra branndetektor skal Lysteknikk kontaktes for å utføre jobben. Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ut av spill hvis det ikke gjøres riktig. Detektor må alltid

dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmen eller forårsaker feil. **Branddetektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.**

### **Begrunnelse**

Vi har hatt tilfeller der beboer har hatt detektor frakoblet i måneder og ikke har forstått hvilke konsekvenser det kan få i et bygg hvor det er bygget leiligheter over en bensinstasjon. Kiellands Hus er av Oslo kommune klassifisert som et særskilt brannobjekt. Styret ser det derfor som en nødvendighet at det strammes inn i praksisen med utkoblinger av branddetektor i forbindelse med oppussing. Det er større sjanse for at det oppstår brann i leiligheter hvor det foregår oppussing. Dessuten står ofte disse leilighetene også tomme mens oppussingen foregår. En brann vil derfor ikke varsles før den har spredd seg til naboileiligheter eller fellesarealer.

### **B) MALING AV FELLESAREALER**

Det har de siste årene blitt stadig mer slitt og møkkete rundt i fellesarealene. Det er derfor behov for å male veggene i korridorer og trappehus. Dette er en stor kostnad. Styret har innhentet tilbud fra tre bedrifter som har gode referanser på denne type arbeid. Styret ønsker med dette å innhente fullmakt fra årsmøtet til å engasjere den bedriften vi anser har kommet med det beste tilbudet.

Dette er en stor kostnad (nærmere en million kroner for alle fire oppgangene), og styret vil gjøre en vurdering om det er mest hensiktsmessig å fordele arbeidet over to år, slik at man tar to oppganger i år og to oppganger neste år.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Hjemmeside**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **E-postadresse**

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

### **Vaktmestertjenester**

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste Karlsens vaktmestertjeneste AS. Vaktmester har en fast sjekklister 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.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

### **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 direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

### **Forsikring**

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige og tilleggsinnretninger 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

### **Fjernvarme**

Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio AS.

### **Energimerking**

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

### **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.