



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 541 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 027 219	1 910 943
Sum inntekter		2 027 219	1 910 943
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 508 672	2 494 837
Sum kostnader		1 605 657	2 591 822
Driftsresultat		421 562	-680 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		764	5 067
Sum finansinntekter		764	5 067
Annen finanskostnad		87 508	90 306
Sum finanskostnader		87 508	90 306
Netto finans		-86 744	-85 239
Ordinært resultat før skattekostnad		334 818	-766 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		334 818	-766 118
Årsresultat		334 818	-766 118
Totalresultat		334 818	-766 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 818	-766 118
Sum overføringer og disponeringer		334 818	-766 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 879 953	20 879 953
Sum varige driftsmidler		20 879 953	20 879 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 879 953	20 879 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 150	644
Andre fordringer		175 339	30 636
Sum fordringer		185 489	31 280
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 115	1 707 934
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 115	1 707 934
Sum omløpsmidler		1 970 604	1 739 214
SUM EIENDELER		22 850 557	22 619 167

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 964 241	7 629 424
Sum opptjent egenkapital		7 964 241	7 629 424
Sum egenkapital		7 967 741	7 632 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 351 208	4 494 949
Øvrig langsiktig gjeld		10 336 000	10 336 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 687 208	14 830 949
Sum langsiktig gjeld		14 687 208	14 830 949
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		513	479
Leverandørgjeld		101 125	137 440
Annen kortsiktig gjeld		93 969	17 375
Sum kortsiktig gjeld		195 608	155 294
Sum gjeld		14 882 816	14 986 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 850 557	22 619 167



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225418

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 541 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 958 541 171
BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 027 219	1 910 943
Sum inntekter		2 027 219	1 910 943
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 508 672	2 494 837
Sum kostnader		1 605 657	2 591 822
Driftsresultat		421 562	-680 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		764	5 067
Sum finansinntekter		764	5 067
Annen finanskostnad		87 508	90 306
Sum finanskostnader		87 508	90 306
Netto finans		-86 744	-85 239
Ordinært resultat før skattekostnad			
		334 818	-766 118
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		334 818	-766 118
Årsresultat		334 818	-766 118
Totalresultat		334 818	-766 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 818	-766 118
Sum overføringer og disponeringer		334 818	-766 118



Organisasjonsnr: 958 541 171
BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		20 879 953	20 879 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 879 953	20 879 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 150	644
Andre fordringer		175 339	30 636
Sum fordringer		185 489	31 280
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 115	1 707 934
Sum omløpsmidler		1 970 604	1 739 214
SUM EIENDELER		22 850 557	22 619 167
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7 964 241	7 629 424
Sum opptjent egenkapital	7 964 241	7 629 424
Sum egenkapital	7 967 741	7 632 924
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 351 208	4 494 949
Øvrig langsiktig gjeld	10 336 000	10 336 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 687 208	14 830 949
Sum langsiktig gjeld	14 687 208	14 830 949
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	513	479
Leverandørgjeld	101 125	137 440
Annen kortsiktig gjeld	93 969	17 375
Sum kortsiktig gjeld	195 608	155 294
Sum gjeld	14 882 816	14 986 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 850 557	22 619 167



Organisasjonsnr: 958 541 171
BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til andelseierne i Bergverksgaten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 29. mars 2022, kl. 18.00, på Foss Videregående Skole, rom A103

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 Bergverksgaten 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 Bergverksgaten Borettslag
avholdes 29 mars 2022 kl. 18.00 på Foss Videregående Skole, rom A103**

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

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Katt - og hundehold
- B) Trekkfulle vinduer og dør i leilighet
- C) Kjøp og salg av garasjeplasser

Innkomne forslag, styrets vurdering og innstilling er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 24.02.2022
Styret i Bergverksgaten Borettslag

Willy Kvam/s/

Camilla Tostrup Lyngar/s/

Håkon Roaas/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Willy Kvam	Bergverksgata 6 B
Styremedlem	Camilla Tostrup Lyngar	Bergverksgata 6 C
Styremedlem	Håkon Roaas	Bergverksgata 6 A
Varamedlem	Atle Sjønøst	Reinveien 4, Tønsberg
Varamedlem	Roger O Thon	Bergverksgata 6 B

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Bergverksgaten Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Bergverksgaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958541171, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergverksgata 6

Gårds- og bruksnummer:
228 629

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.

Bergverksgaten 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 arbeid

- Styret har i 2021 gjort sitt beste for å ivareta fellesskapets interesser og den enkelte beboers trivsel.
- Styret har behandlet – og protokollert 25 saker. Styret har hatt møter, konferert jevnlig via e-post, telefonsamtaler og SMS. Fortløpende beslutninger er tatt både via digital dialog og fysiske møter.
- Det ble godkjent 2 nye andelseiere i løpet av året.
- Det ble gitt tillatelse til 1 bruksoverlatelse (kommunal bolig).
- Det ble gitt 1 tillatelse til utleie av garasje plass til intern beboer.
- Også siste år har styret fulgt opp mangler ved avfallshenting; både av restavfall og papp/papir.
- Det ble arrangert dugnad på våren.
- Det ble utført beskjæring av både planter og trær sommer/høst.
- Videoinspeksjon av ikke synlige avløpsrør i grunnen er gjennomført. Detaljert analyse av inspeksjonen gjenstår
- På rørprosjektet gjenstår fortsatt utbedring av vannrør på alle kjøkken, og installering av WaterGuard. På grunn av leveranseproblemer under pandemien, har dette arbeidet stoppet opp. Så snart utstyr er tilgjengelig på markedet, gjenopptas denne siste delen av prosjektet.
- Oppfølging av berederanlegget har også siste år krevd ressurser. Det har kommet noen spredte klager på dårlig varmtvann. Christiania Rørleggerbedrift (leverandør av anlegget) er forspurt om forslag til tiltak for bedre sikring av varmtvann.
- Årlig service/vedlikehold av garasjeporter og rengjøring av pumpeump i kjeller ble gjennomført.
- Det ble også siste år fjernet betydelig med tagging på fasaden. Borettslaget abonnerer på ordningen Stopp Taggingen.
- Det ble på høsten skiftet ut røykvarslere og brannslukkere i samtlige leiligheter. Det var 10 år siden forrige utskifting.
- Det ble foretatt en inspeksjon av fri rømningsvei 2 fra balkonger i blokka vår. En nærmere oppfølging vil måtte gjennomføres i 2022.
- Etter styrets anmodning, skiftet Boligbygg Oslo KF ut sine leiligheters markiser. De gamle var meget slitt og skjæmmende.
- Styret inngikk på våren en tilkallingsavtale med vektorselskapet Securitas. Dette på grunn av uønsket besøk i området på – og rundt vår gjesteparkering. Securitas greide ikke å effektivisere denne avtalen. Når høsten kom, viste det seg at problemene med uønsket besøk hadde avtatt betydelig. Dermed ble avtalen stilt i bero.
- Styret har vurdert utvidelse av sykkelboder, men besluttet å se dette i sammenheng med et evt. større prosjekt med oppgradering av bygningsmassen.
- Det ble foretatt en inspeksjon av ventilasjon fra kjøkken i alle leiligheter. Dette for å kontrollere at kjøkkenventilator ikke var tilkopledd sentralt avtrekk. En nærmere oppfølging vil måtte gjennomføres i 2022.
- Det ble senhøstes foretatt full vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i blokka.
- Da det de siste årene har vært en del svikt i dørtelefonanlegget, ble det oppgradert siste år.



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 **2 027 219**.

Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 605 657**.

Dette er i henhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr **334 818** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 774 996 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 119 000 til vedlikehold.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2022.



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 160 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bergverksgaten Borettslag.

Lån

Betegnelse	Lånar:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlønnetid	Lånevare	Rente	Eff.	IN
OB0501	<u>98207889962</u>	4 339 539,00	28.02.22	282 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,4% flytende rente	2,45%	Nei

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bergverksgaten Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bergverksgaten Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 7J1SA-HHMOG-ZSQEE-WUG6E-H8LLE-HZEIG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 10:49:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7J15A-HHMOG-Z5QEE-WUG6E-H8LLE-HZEIG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 958 541 171, KUNDENR. 5457

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 forskrift 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 583 920	1 272 711	1 583 920	1 774 997
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	334 818	-766 118	250 000	113 950
Tillegg for nye langsiktige lån	0	4 553 977	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-143 741	-3 476 650	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	191 077	311 209	250 000	113 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 774 996	1 583 920	1 833 920	1 888 947

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 970 604	1 739 214
Kortsiktig gjeld	-195 608	-155 294
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 774 996	1 583 920



BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 958 541 171, KUNDENR. 5457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 922 914	1 893 947	1 903 000	1 908 000
Innbetalinger		10 150	13 096	0	0
Andre inntekter	3	94 155	3 900	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 027 219	1 910 943	1 903 000	1 908 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 294	-7 083	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 498	-85 075	-87 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-18 635	-5 868	-6 000	-10 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-329 770	-1 208 431	-119 000	-119 000
Forsikringer		-47 595	-323 333	-343 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-412 862	-400 807	-401 000	-417 000
Energi/fyring		-311 443	-155 989	-220 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 277	-108 100	-109 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-167 299	-198 101	-264 000	-265 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 605 657	-2 591 822	-1 653 000	-1 794 050
DRIFTSRESULTAT		421 562	-680 879	250 000	113 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	764	5 067	0	0
Finanskostnader	12	-87 508	-90 306	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-86 744	-85 239	0	0
ÅRSRESULTAT		334 818	-766 118	250 000	113 950
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		334 818	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-766 118		



BERGVERKSGATEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 958 541 171, KUNDENR. 5457

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 622 785	18 622 785
Tomt		2 257 168	2 257 168
SUM ANLEGGSMIDLER		20 879 953	20 879 953
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50	3 151
Kundefordringer		10 150	644
Forskuddsbetalte kostnader		175 289	27 485
Driftskonto OBOS-banken		1 454 845	1 378 377
Sparekonto OBOS-banken		330 271	329 557
SUM OMLØPSMIDLER		1 970 604	1 739 214
SUM EIENDELER		22 850 557	22 619 167
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		7 964 241	7 629 424
SUM EGENKAPITAL		7 967 741	7 632 924
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 351 208	4 494 949
Borettsinnskudd	15	10 336 000	10 336 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 687 208	14 830 949
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 676	17 375
Leverandørgjeld		101 125	137 440
Påløpte renter		513	479
Annen kortsiktig gjeld	16	76 293	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 608	155 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 850 557	22 619 167



12

Bergverksgaten Borettslag

Pantstillelse	17	15 436 000	15 436 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2022

Styret i Bergverksgaten Borettslag AL

Willy Kvam/s/

Camilla Tostrup Lyngar/s/

Håkon Roaas/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 877 172
Bød	17 760
Eiendomsskatt	15 732
Strøm elbil	12 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 922 914

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	3 150
Forsikring	7 514
Nøkler	400
Portåpner	1 100
Tilskudd Enøkstøtte	81 991
SUM ANDRE INNETEKTER	94 155

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 885
Norsk elbilforening	-13 750
SUM KONSULENTHONORAR	-18 635

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 642
Drift/vedlikehold VVS	-115 724
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 764
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-329 770

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 739
Vann- og avløpsavgift	-188 866
Renovasjonsavgift	-208 257
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-412 862

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

Container	-15 401
Vaktmestertjenester	-76 239
Renhold ved firmaer	-53 300
Snørydding	-10 974
Andre fremmede tjenester	-3 107
Kopieringsmaterieill	-933
Trykksaker	-151
Andre kontorkostnader	-1 050
Porto	-1 256
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 839
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 299

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	714
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINNTEKTER	764

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-87 508
SUM FINANSKOSTNADER	-87 508

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1983	18 622 785
SUM BYGNINGER	18 622 785

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.228/bnr.629

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 553 977
Nedbetalt tidligere	59 028
Nedbetalt i år	143 741
	-4 351 208
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 351 208

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-10 336 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 336 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-76 293
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-76 293

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 336 000
Pantelån	4 351 208
TOTALT	14 687 208

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

Bygninger	18 622 785
Tomt	2 257 168
TOTALT	20 879 953



4. INNKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Katt - og hundehold

Forslagsstiller: andelseier Nina Hasselberg

Se vedlegg 1.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets vedtak om endring av pkt. 12 husordensreglene (styresak 01/22) tas til orientering.

B) Trekkfulle vinduer og dør i leilighet

Forslagsstiller: andelseier Solrun Williksen

Se vedlegg 2.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget blir en del av grunnlaget til evt. prosjekt om oppgradering av bygningsmassen i borettslaget.

C) Kjøp og salg av garasjeplasser

Forslagsstiller: andelseier Joakim Wethal

Se vedlegg 3

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises, og tas dermed ikke opp til realitetsbehandling.

Innkomne forslag og styrets vurdering følger protokollen som egne vedlegg



5. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Joakim Wethal Bergverksgata 6B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Roger Ottar Thon Bergverksgata 6B

Atle Sjønøst Reinveien 4, Tønsberg

C. Som valgkomite foreslås:

Styret fortsetter som valgkomite.

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 515752. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bergverksgaten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Infrastruktur el-billading	Strøminntak forsterket og lagt infrastruktur for lademulighet for el-biler på alle parkeringsplasser.
2020	Utskifting avløpsrør.	Det ble foretatt utskifting av horisontale avløpsrør i kjeller.
2015	Oppussing av fasade	Det ble foretatt oppussing av fasade og legging av fliser på balkonger og terrasser.
2010	Ekstra boder	Det ble i bygd ekstra boder til samtlige leiligheter. Disse ble bygd på ledige arealer i 1. etasje, og på loft.
2008 - 2009	ENØK-prosjekt - nye varmtvannsberedere m.v.	Det ble skiftet varmtvannsberedere og installert varmepumper. Installert termo-elektronisk styring av varmekabler i oppkjørsel. Dette i samarbeid med eier av naboeiendom.
2006 - 2007	Oppussing oppganger	Det ble installert styring av varmekabler i takrenner. Alle oppganger ble pusset opp; med nytt gulvbelegg, maling av tak og vegger, utsmykning med gamle foto fra Grünerløkka m.v.



5457 Bergverksgaten 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)



Vedlegg 1

SAK A: KATT – OG HUNDEHOLD

Forslag av 27.01.22 fra andelseier Nina Hasselberg:

Sak som ønskes behandlet av Generalforsamlingen 2022 for Bergverksgata Borettslag

1. Katt – og hundehold

Dagens husordenregler (pkt 12.) har et generelt forbud mot husdyrhold. Vi foreslår å tillate hund og katt i bygget. Dagens regler tilknyttet dyrehold om plikter som må overholdes og hensyn som må tas ifm dyr (allerede er nedfelt i husordensreglene pkt 12), må naturligvis videreføres. Argumenter for forslaget:

- 1. Boligverdi og nye beboere
Tillatelse av katt-og hundehold i bygget kan tiltrekke seg flere potensielle kjøpere og høyere pris på leilighetene ved salg.*
- 2. Grøntområde
Bygget vårt ligger flott til med rikelig grønt -og fritidsområder. Det er derfor godt tilrettelagt for å ha katt og hund for turgåing osv. Katte -og hundehold er lovlig i flere leilighetsbygg på Grunerløkka. Potensielle kjøpere som søker seg til Grunerløkka pga gode utearealer for katt/hund bør kunne kjøpe leilighet hos oss.*
- 3. Kompanjong under pandemi
På grunn av Covid-19 er vi begrenset til hjemmene våre. Mange av oss med hjemmekontor tilbringer nesten hele dagen hjemme i leiligheten. Mange er ensomme nå og det ville være fantastisk å ha en katt eller hund som kompanjong både under og etter pandemien.*

Forslag for Generalforsamlingen: Tillate katt – og hundehold i borettslaget.

*Nina Eide Hasselberg og Luke Panza
ninaeha@hotmail.com / panzalukey@gmail.com
977 99 701 / 483 84 889*

Styrets vurdering

Forslagsstiller kom med samme forslag også til fjorårets generalforsamling. Styret foreslo alternativt nærmere utredning. Ingen av forslagene fikk flertall. Dermed ble husordensreglens pkt. 12 ikke endret.

Etter borettslagslovens § 8.8, kan borettslaget styre fastlegge husordensregler. Dette ble også vedtatt eksplisitt som fullmakt i ordinær generalforsamling i 2010.

Styret har tatt til etterretning at katte – og hundehold i økende grad ønskelig - selv for de som velger å bo i by. Derfor har styret (i sak 1/22) vedtatt endringer i pkt. 12 i husordensreglene. Det lyder som følger:

Styrets vedtak om endring husordensregler:

Bergverksgaten Borettslags husordensregler endres som følger:

Pkt. 12 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget.

Hunder skal føres i bånd i trapperom og på borettslagets fellesområde for øvrig (inne og ute).

Katter skal kun være innekatter.

Verken hunder eller katter kan mates - eller oppholde seg i trapperom.

Hunde- eller kattehold begrenser seg til et dyr per husstand.

Husstander som tar husdyr inn i borettslaget plikter å melde skriftlig til styret.

Husdyrets eier har ansvar for å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Eieren er pålagt å fjerne ekskrementer under lufteturer og ha full kontroll over dyret, slik at det ikke støyer eller er truende overfor borettslagets beboere eller andre.

Hvis eieren ikke overholder sine plikter, kan styret nekte videre dyrehold og/eller påby dyret fjernet. Etterkommes ikke påbudet, betraktes dette som alvorlig brudd på husordensreglene, med de følger dette innebærer etter borettslagslov og vedtekter.

Styrets forslag til vedtak til vedtak i generalforsamlingen

Generalforsamlingen tar til orientering styrets vedtak om endring av pkt. 12 i borettslagets husordensregler.

Vedlegg 2

SAK B: TREKKFULLE VINDUER OG DØR I LEILIGHETEN**Forslag av 12.02.22 fra andelseier Solrun Williksen**

Jeg vedlegger et forslag til vedtak til ordinær generalforsamling 2022. For å være sikker på at Enøk faktisk foretar slike vurderinger i boliger og borettslag har jeg undersøkt ved Enøk, Der kom jeg frem til at det er avdelingen Enøk Total som tar seg av slike ting. Daglig leder heter Rune Rosseland.

*Jeg har tidligere meldt dette, bl.a. i brev til generalforsamlingen i 2019, se melding 1.02.2019. De slitte vinduene og dørkarmen er ikke bare ubehagelig og dyrt, som jeg jeg går ut fra også gjelder andre i bygget. Det som er en viktigere sak, nå i dag, er **sløsing med energi og miljø** dette medfører. Mitt forslag er at ENØK bes om å komme og se på saken og gjøre en vurdering av problemet og eventuelt foreslå muligheter for en løsning. Det er Enøk Total som tar seg av slike saker.
Solrun Williksen, 1 A.*

Styrets vurdering

Styret har tatt opp igjen tråden fra 2014/2015, da styret fremmet for generalforsamlingen en oppgradering av blokka vår. Det forslaget ble nedstemt av generalforsamlingen. Det ble kun en oppgradering av gulv på balkonger og terrasser. Det ble også montert nye balkongkasser. For øvrig ble i hovedsak blokken malt i ny farge.

Styret kaller inn til beboermøte i tilknytning til generalforsamlingen den 29. mars. Da vil det bli presentert et foreløpig forslag til oppgraderingsprosjekt. Energiøkonomisering blir hovedtema.

Styrets forslag til vedtak i generalforsamlingen

Forslaget blir en del av grunnlaget til evt. prosjekt om oppgradering av bygningsmassen i borettslaget.

Vedlegg 3

SAK C: KJØP OG SALG AV GARASJEPLASSER

Forslag av 15.02.22 fra andelseier Joakim Wethal

Ønsker at følgende forslag behandles av generalforsamlingen:
Forslag:

Vedtektene endres så det tillattes at bruksrett til garasje plass kan selges/kjøpes mellom andelseiere i Bergverksgata borettslag

Forslagsstiller: Joakim Wethal, Bergverksgata 6A, Tlf 48146268

Ønsker at styret undersøker muligheten for å endre i vedtektene, slik at andelseier kan selge bruksrett av sin garasje plass til en annen andelseier

Slik jeg ser det er det ingen nedside med en slik endring. Med endringen på plass vil en andelseier som ønsker å selge sin garasje plass til en annen andelseier fritt kunne gjøre dette. Garasjeplassene forblir i borettslaget, men kan om ønskelig selges og overføres til en andelseier som fra før ikke har garasje plass.

Jeg har undersøkt litt rundt og andre borettslag tillater dette. Som eksempel kan jeg nevne borettslagene i Torvbakkagata, Korsgata og Badebakken i Nydalen. Sistnevnte hadde saken oppe i generalforsamling og under ser dere at en jurist i USBL konkluderte med at det ikke er lovstridig å godkjenne kjøp og salg av garasjeplasser i et borettslag. Mulig det må gjøres på en annen måte her, men poenget er at hvis det finnes en mulighet så ønsker jeg at også vårt borettslag skal åpne opp for dette og legge det til vedtektene.

Hvis generalforsamlingen stemmer ja til mitt forslag så vil styret i Bergverksgata undersøke hvordan vi på en juridisk forsvarlig måte kan tillate salg/kjøp/overføring av bruksrett av garasjeplasser til annen andelseier i Bergverksgata. Hvis det finnes en måte å ordne dette skal det tillates og dermed også bli en del av vedtektene.

Eksempel fra Badebakken borettslag:

Salg/kjøp av garasjeplasser

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Styret har fått jurist ved USBL til å se på lovlighet av å selge/kjøpe garasjeplasser mellom andelseiere i borettslaget, se vedlegg 1. Det er etter en grundig vurdering konkludert at det ikke virker lovstridig at styret kan godkjenne salg og kjøp av garasjeplasser. Et kjøp og salg krever et salgs- /kjøpsdokument som bør inneholde: a) Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger. b) Endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene c) Krav om skriftlig samtykke fra alle som har pantesikkerhet i selgers andel.

Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler at kjøp og salg av bruksrett til garasjeplasser legges til vedtekter.

2-7 Salg og kjøp av garasjeplasser

- (1) Andelseiere kan kjøpe og selge garasjeplasser seg imellom etter samtykke fra styret.
- (2) Alle kostnader knyttet til overdragelsen dekkes av andelseierne, dvs. kjøper og selger.
- (3) Styret sørger for endring av fordelingsnøkkelen mellom andelene.
- (4) Selger må fremlegge skriftlig samtykke fra alle som har pantesikkerhet i selgers andel.
- (5) En andel kan kun ha bruksrett til 1 - én - garasje plass. Dette gjelder også dersom andelseier erverver en ekstra bruksrett ved sammenslåing av leiligheter, i slike tilfeller må den ekstra bruksretten til garasje plass selges innen 12 måneder.

(6) Andelseiere med garasje plass kan leie ut garasjeplassen. Før utleie må styret få informasjon om leietakers navn, registreringsnummer på kjøretøy samt telefonnummer. Andelseier står rettslig ansvarlig for bruken av plassen selv om plassen er utleid. Alternativt forslag til vedtak: Samme som over, men (5) En andel kan kun ha bruksrett til maksimalt 2 - to - garasjeplasser

Saksopplysninger

Det er 26 garasjeplasser i borettslaget, mens det er 35 andeler. Eierne av de 24 store (fireroms) andelsleilighetene er knyttet opp mot eksklusiv bruksrett på en garasje plass hver i borettslagets garasjeanlegg, som i prinsippet er å betrakte som borettslagets fellesareal. Dette ble bestemt ved etableringen av borettslaget på starten av 1980-tallet. Det er da 2 eiere av treroms andelsleiligheter som også har samme bruksrett på hver sin garasje plass. Hvordan dette kom i stand, vites ikke av styret. Det antas imidlertid at det var først til mølla-prinsippet som gjaldt for disse.

Vårt borettslaget har i dag fleksible ordninger for leie av garasjeplasser internt. Andelseiere kan seg imellom avtale leie og pris. Styret skal imidlertid søkes om godkjenning, men det er i prinsippet kun en pro forma-sak.

Det har i det siste blitt annonsert internt ledige garasjeplasser på oppslagstavlene i alle 3 oppganger, men interessen har vært laber.

Styret har ikke fått henvendelse fra andelseiere som ønsker å overføre bruksrett på andre måter enn å leie ut.

Styrets vurdering

Styret ser ikke hvilke fordeler som kan ligge i en evt. ordning med intern overdragelse av bruksrett til garasjeplasser. Ordningen med intern utleie-/leiemulighet anses å være en tilstrekkelig god ordning.

Hvis generalforsamlingen ønsker en nærmere utredning av kjøp og salg av garasjeplasser, vil det være nødvendig med juridisk bistand.

Styrets forslag til vedtak i generalforsamlingen

Det innstilles overfor generalforsamlingen at saken avvises, og dermed ikke tas opp til realitetsbehandling.

Se uttalelse/brev fra Huseierne



Ordensregler for

Bergverksgatens Borettslag AL.

Sist vedtatt av styret januar 2022

1. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Leieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre utkastelse og pålegg om å selge andelen i borettslaget.

2. Trapper, trappeoppganger, korridorer, fellesrom og garasjer må ikke opptas av gjenstander som hindrer passasje eller virker skjemmende. Fottøy eller andre eiendeler er ikke tillatt hensatt utenfor egen inngangsdør, men pynt gjeme opp.

Sportsartikler, barnevogner, sykler o.l. skal plasseres i fellesbod i 1.etg. eller i egen bod på loftet.

All lek og unødig opphold i trappeoppganger, korridorer og fellesrom er ikke tillatt. Unngå støyende ferdsel i oppgangen, som f.eks. banking i rekkverket, hopping og løping i trapper, smelling med dører etc. Husk at slik støy forplanter seg i hele oppgangen.

Det er heller ikke tillatt å benytte loft og andre fellesrom til håndverksarbeider e.l.

Ballspill og annen støyende/voldsom lek må foregå på dertil egnede steder utendørs og uten sjenanse for beboerne.

3. Enhver plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at den ikke blir påført skader som forringer verdien (husleieloven §§ 19, 20, 22.).

Allt vedlikehold av leiligheten påhviler andelseieren. Vaskemaskiner og tørkeskap/ tørketromler må bare benyttes dersom de er typegodkjent.

Andelseier/leier blir ansvarlig for enhver skade som følge av bruk av ikke godkjente apparater.

Vask og annen maskinell behandling skal skje til tider på døgnet da det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å koble noen form for avtrekksvifte/sug til gårdens felles ventilasjonsanlegg da dette bl.a. medfører tilfetting av luftkanaler og ubehagelig lukt i de andre leilighetene.

4. Enhver beboer plikter å sørge for at utgangsdør, dører til fellesrom og garasjer til enhver tid er låst.

UTGANGSDØR MÅ IKKE ÅPNES FOR UVEDKOMMENDE! Husk at vi bor i sentrale byområder og med de problemer det medfører. Foreldre oppfordres til å forklare sine barn viktigheten av å holde dørene låst og ikke slippe inn ukjente.

Den enkelte andelseier står ansvarlig for at bruken av nøkler til bygget skjer i henhold til borettslagets interesser.

Andelseier står således ansvarlig i forhold til eventuell fremleietaker. Det forutsettes at den enkelte medvirker aktivt til å sikre våre felles verdier.

Nøkler skal oppbevares slik at disse alltid er under kontroll. Dette innebærer at nøklene ikke skal være merket på en måte som setter sammenheng mellom nøklene og vår adresse.

Tap av nøkler skal snarest meldes til styret.

5. Leieren plikter å fjerne snø og is fra sin balkong. Hvis dette ikke gjøres blir eieren ansvarlig for skade som måtte oppstå.

Av hensyn til brannfare er det ikke tillatt med grilling med briketter, trekull eller lignende medier på balkongen. Det er derimot tillatt å benytte gass- eller elektrisk drevet grill for dette formålet.

Merk at ved bruk og oppbevaring av gass plikter andelseier å rette seg etter gjeldende LOV 2002-06-14 nr 20 "Brann- og eksplosjonsvernloven" med sentrale forskrifter. Dette gjelder også enhver håndtering av elektrisk drevet grill.

Merk at det påhviler den enkelte andelseier og beboer et særlig ansvarlig for forsvarlig bruk og oppbevaring.

Ved eventuell utvendig bygningsmessig skade (fasade og/eller annet) som skyldes grilling eller håndtering av grill, skal kostnader til utbedring dekkes av den aktuelle andelseier.

Bruken av balkongen må ikke være forstyrrende for naboene. Oppsetting av antenner o.l. må eventuelt godkjennes av styret.

Grunnet brannfare må bruk av bart lys i fellesrom, boder, garasjer osv. ikke forekomme. Boder og fellesrom må brukes på en slik måte at skader ikke oppstår.

6. Inngangspartier, trapper, ganger og fellesrom skal rengjøres etter vaskeliste.

Det er ikke tillatt å foreta lufting fra leilighet til trappeoppgang. Dersom beboer finner det nødvendig å åpne vindu i fellesrom, plikter beboerne å påse at vinduet blir lukket. Takluker må ikke åpnes. Hvis leiligheten frafyttes for kortere eller lengre tidsrom i den kalde årstiden, pålegges andelseieren å sørge for rimelig oppvarming. Dette for å opprettholde temperaturbalansen i blokken samt hindre frostskafer.



7. Siden vi bor over hverandre, må risting eller banking av tepper, sengetøy o.l. ikke skje på balkong eller ut av vinduer, men foregå på dertil egnet sted utendørs. Tørring/lufting av tøy må foregå under gelender/rekkverk-høyde. Tøy må heller ikke henges over balkong/rekkverk. Husk at alt vannsøl og støv/søppel kommer ned til naboen.
8. Vedlikehold av byggets fasade skal i hovedsak skje i styrets regi. Andelseieren har imidlertid anledning til å fjerne maling eller beis på vinduskarmen, balkongdører og balkongvegger med ORIGINALFARGE eller annen farge som måtte bli vedtatt av styret. Bygningsmessige endringer må ikke foretas.

Markise kan settes opp, men da i farge og utførelse som er bestemt for bygget.

Styret gir nærmere opplysninger.

9. I alles interesse skal det være rent og ryddig rundt oss. Søppel, møbler, esker o.l. må derfor ikke bortsettes i fellesrom, på loft, i garasje eller rundt bygget. All søppel skal pakkes godt inn og kastes i søppelsjakten. Det må ikke være av en slik art at det kan sette seg fast i sjakten og sperre denne. SE INSTRUKS VED SØPPELSJAKT. Gjenstander som er for store til å kastes i søppelsjakten, må enhver selv besørge bortkjørt. Det er heller ikke tillatt å bruke balkongen som lagerplass.

I sammenheng med pålegg fra Oslo Kommune, skal sortering av søppel foretas og plasseres i dertil utplasserte containere.

10. Plakater og oppslag skal ikke settes opp utenom oppslagstavlen.
11. Tekniske installasjoner, som f.eks. ventilasjonsanlegg, garasjeporter, varmtvannsbereder, varmekabler osv. skal bare justeres/endes av styret eller den/de styret gir tillatelse.
12. Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Hunder skal føres i bånd i trapperom og på borettslagets fellesområde for øvrig (inne og ute). Katter skal kun være innelukket. Verken hunder eller katter kan mates eller oppholde seg i trapperom. Hunde- eller kattehold begrenser seg til et dyr per husstand. Husstander som tar husdyr inn i borettslaget plikter å melde skriftlig til styret. Husdyrets eier har ansvar for å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Eieren er pålagt å fjerne ekskrementer under lufteturer og ha full kontroll over dyret, slik at det ikke støyer eller er truende overfor borettslagets beboere eller andre. Hvis eieren ikke overholder sine plikter, kan styret nekte videre dyrehold og/eller påby dyret fjernet. Etterkommene ikke påbudet, betraktes dette som alvorlig brudd på husordensreglene, med de følger dette innebærer etter borettslagslov og vedtekter.
13. Biler, motorsykler eller andre kjøretøyer skal bare plasseres på dertil anviste plasser, ikke på friarealer eller gangveier.

BORETTSLAGETS GJESTEPARKERING skal kun benyttes av de som er på besøk hos beboerne.

Når gjesteparkeringen tas i bruk, skal det legges en lett synlig beskjed i frontruten om HVEM gjesten befinner seg hos. Dette for å unngå snikparkering fra beboere i Fossvn. o.l.

Borettslagets andelseiere, fremleietakere evt. hybelbeboere har IKKE anledning til å benytte gjesteparkeringen som sin faste parkeringsplass. De som ikke disponerer garasje plass, må parkere i gaten.

Misbruk av gjesteparkeringen medfører borttauing uten varsel og for eiers regning og risiko, uten økonomisk ansvar for borettslaget.

Husk at vi kun har 4 gjesteplasser mens vi er 35 husstander.

14. Beboerne plikter å verne om borettslagets friarealer og beplantning. Papir og annet søppel må ikke kastes ut over plener eller andre friarealer.

På grunn av faren for ansamling av rotter o.l. er det ikke tillatt å legge ut mat til fugler på balkong eller friarealer (jfr. Oslo Helsesråd).

Beskjæring av busker, kutting av grener og nyplantning må kun foregå etter godkjenning av styret/grøntkomiteen. Eventuell felling av trær må kun foregå etter vedtak i generalforsamlingen.

15. Fremleie er tillatt med styrets FORUTGÅENDE TILLATELSE og i henhold til Borettslagsloven. Søknad om fremleie skal skje skriftlig, og inneholde alle opplysninger om bakgrunnen for fremleie og om fremleietakers forhold.

Garasjeplasser kan også fremleies etter godkjenning fra styret. Se for øvrig punktene vedrørende garasjene.

16. Følgende tider skal overholdes for å skape ro, hygge og hvile for beboerne i andelslaget:

DET SKAL VÆRE RO I LEILIGHETENE FRA KL. 22.00 TIL KL. 07.00.

BANKING, BORING OG ANNEN



- FORM FOR STØYENDE AKTIVITET: Ikke etter kl. 20.00 på hverdager.
Lørdager: Tillatt mellom kl. 10.00 og kl. 16.00.
Ikke tillatt på søn- og helligdager.
- SANG- OG MUSIKKØVELSER: Samme tider som over. I tillegg er det kun tillatt med maks 3. timer daglig.

Undervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke med naboer over, under og ved siden av.
- BRUK AV VASKEMASKIN, TØRKE TROMMEL ETC.: Unngå bruk mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
- SØPPELSJAKT - på hverdager: Unngå bruk mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
- på lør-/helligdager: Unngå bruk før kl. 10.00, og ikke etter kl. 22.00.
- BRUK AV LOFT - på hverdager: Unngå bruk mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
- på lør-/helligdager: Unngå bruk før kl. 10.00, og ikke etter kl. 22.00.
- Radio, TV og stereoanlegg må innstilles slik at naboer ikke forstyrres.

GARASJER

- Garasjeplassene og fellesarealene i garasjene må ikke belemres med gjenstander, f. eks. kasser o.l., som hindrer passasje eller på andre måter er til ulempe. Plassering av mopeder, motorsykler, sykler eller andre ting i garasjenes fellesareal er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
- All eventuell utleie (fremleie) av garasjer skjer kun etter skriftlig søknad til styret. Styret forbeholder seg retten til å nekte eller stoppe utleie. Fortrinnsrett til fremleie av garasjene har andelseiere i borettslaget. Søknad om fremleie må sendes inn selv om det ikke tas godtgjørelse for utleien.

Fremleie godkjennes kun for 6 måneder av gangen, med mulighet til fornyelse. Søknad om fornyelse må eieren sende til styret i tide.

Ved fremleie har eier av garasjen selv plikt til og ansvar for å kreve nøkkel tilbake ved utleiens opphør. Automatisk portåpner tillates ikke utleid, fremleietaker skal bare disponere nøkkel.

Garasjene kan ikke utleies til biler/kjøretøy som nyttes til ervervsvirksomhet.
- Det er ikke tillatt å drive store reparasjonsarbeider av egen eller andres bil i garasjene. Likeledes er sprøytelakkering, sveising, skifting av olje og bruk av kjemiske væsker o.l. samt annen virksomhet som kan skade andres eiendom og/eller eiendommen, forbudt. Dessuten er oppbevaring av bensin, olje og andre kjemiske væsker ikke tillatt i garasjene ifølge Brannvesenet.
- Unødig og uaktsom kjøring må unngås. Likeledes må rusing av motor og kjøring av motor på tomgang begrenses til et minimum.
- Ved innkjøring og utkjøring av garasjen, skal radio/stereoanlegg o.l. ikke stå så høyt på at det sjenerer naboene med soverom på den siden av bygget som garasjeportene er.
- Eieren blir ansvarlig for enhver skade på garasjeanlegget som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstandsmedlemmer, fremleietaker eller annen person han/hun har gitt adgang til garasjene.
- For så vidt som ikke annet er angitt, gjelder borettslagets generelle ordensregler også for garasjeanleggene.
- Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller ved oppslag har samme gyldighet som ordensreglene. Alle henvendelser til styret som angår ordensreglene skal skje skriftlig.

Husordensreglene er oppdatert etter behandling i ordinær generalforsamling d.d.

Oslo, 21. mai 1997, Styret.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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