



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 792 008 | 2 784 840 |
| Sum inntekter | | 2 792 008 | 2 784 840 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 268 428 | 260 053 |
| Annen driftskostnad | | 1 914 443 | 2 036 249 |
| Sum kostnader | | 2 182 871 | 2 296 302 |
| Driftsresultat | | 609 137 | 488 538 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 60 282 | 15 726 |
| Sum finansinntekter | | 60 282 | 15 726 |
| Annen finanskostnad | | 222 660 | 135 764 |
| Sum finanskostnader | | 222 660 | 135 764 |
| Netto finans | | -162 378 | -120 038 |
| Resultat før skattekostnad | | 446 759 | 368 500 |
| Årsresultat | | 446 759 | 368 500 |
| Totalresultat | | 446 759 | 368 500 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 446 759 | 368 500 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 446 759 | 368 500 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 13 252 772 | 13 252 772 |
| Sum varige driftsmidler | | 13 252 772 | 13 252 772 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 92 333 | 64 647 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 92 333 | 64 647 |
| Sum anleggsmidler | | 13 345 105 | 13 317 419 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 92 972 | 125 335 |
| Sum fordringer | | 92 972 | 125 335 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 703 332 | 2 265 051 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 703 332 | 2 265 051 |
| Sum omløpsmidler | | 2 796 304 | 2 390 386 |
| SUM EIENDELER | | 16 141 408 | 15 707 805 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 000 | 6 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 000 | 6 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 11 339 295 | 10 892 536 |
| Sum opptjent egenkapital | | 11 339 295 | 10 892 536 |
| Sum egenkapital | | 11 345 295 | 10 898 536 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 204 442 | 4 347 316 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 246 055 | 220 325 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 450 497 | 4 567 641 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 450 497 | 4 567 641 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 33 296 | |
| Leverandørgjeld | | 285 077 | 228 611 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 13 922 | 13 017 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 322 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 345 617 | 241 628 |
| Sum gjeld | | 4 796 114 | 4 809 269 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 141 408 | 15 707 805 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499252

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 792 008 | 2 784 840 |
| Sum inntekter | | 2 792 008 | 2 784 840 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 268 428 | 260 053 |
| Annen driftskostnad | | 1 914 443 | 2 036 249 |
| Sum kostnader | | 2 182 871 | 2 296 302 |
| Driftsresultat | | 609 137 | 488 538 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 60 282 | 15 726 |
| Sum finansinntekter | | 60 282 | 15 726 |
| Annen finanskostnad | | 222 660 | 135 764 |
| Sum finanskostnader | | 222 660 | 135 764 |
| Netto finans | | -162 378 | -120 038 |
| Resultat før skattekostnad | | 446 759 | 368 500 |
| Årsresultat | | 446 759 | 368 500 |
| Totalresultat | | 446 759 | 368 500 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 446 759 | 368 500 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 446 759 | 368 500 |



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 13 252 772 13 252 772
Sum varige driftsmidler 13 252 772 13 252 772

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 92 333 64 647
Sum finansielle
anleggsmidler 92 333 64 647

Sum anleggsmidler 13 345 105 13 317 419

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 92 972 125 335
Sum fordringer 92 972 125 335

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 703 332 2 265 051
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 703 332 2 265 051

Sum omløpsmidler 2 796 304 2 390 386

SUM EIENDELER 16 141 408 15 707 805

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 6 000 6 000
Sum innskutt egenkapital 6 000 6 000

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 11 339 295 | 10 892 536 |
| Sum opptjent egenkapital | 11 339 295 | 10 892 536 |
| Sum egenkapital | 11 345 295 | 10 898 536 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 204 442 | 4 347 316 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 246 055 | 220 325 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 450 497 | 4 567 641 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 450 497 | 4 567 641 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 33 296 | |
| Leverandørgjeld | 285 077 | 228 611 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 922 | 13 017 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 322 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 345 617 | 241 628 |
| Sum gjeld | 4 796 114 | 4 809 269 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 16 141 408 | 15 707 805 |



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 29

Brochmannsgata Borettslag



Velkommen til årsmøte i Brochmannsgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

6. juni 2024 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for 2023/ 2024
7. Endring av vedtektene punkt 5-1
8. Endring av vedtektene punkt 4-2 (3)
9. Endring av husordensreglene - Helse, miljø og sikkerhet
10. Endring av husordensreglene - Framleie
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Brochmannsgata Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Romsaas velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 446 759 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 446 759 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0029 Årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Dette fordeles mellom styremedlemmer med unntak av styreleder som får utbetalt månedlig godtgjørelse.

Avvik mellom styrehonorar på kr 100 000 og budsjett for 2024, utgjør honorar til ekstern styreleder fra og med januar 2024 til og med desember 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Endring av vedtektene punkt 5-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ordlyden i vedtektenes bestemmelser om andelseiers ansvar for vedlikehold og utskifting er ikke uttømmende og kan føre til misforståelser. Stoppekraner hører inn under andelseiers ansvar, men er ikke tatt med i oppramsingen. Endringen medfører ingen endring av ansvarsforholdet, men tydeliggjør dette.

Forslag til vedtak

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 5-1 (1) og (2), der ordene "leilighetens stoppekraner" tas inn.

Sak 8

Endring av vedtektene punkt 4-2 (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekt:

4-2 (3)

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

Forslag til ny ordlyd (endringer i kursiv):

4-2 (3)

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. *Ved all overlating av bruk oppfordres andelseier til å informere naboer i samme oppgang om når og hvor lenge utleieforholdet eller utlån av leilighet skal vare.*

Forslag til vedtak

Punkt 4-2 (3) i vedtektene endres slik beskrevet i saksinformasjonen.

Sak 9

Endring av husordensreglene - Helse, miljø og sikkerhet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge til i Husordensreglene at det er forbudt å lade batterier på loft eller i kjeller. dette pga brannsikkerhet.



Forslag til vedtak

Følgende ordlyd tas inn i Husordensreglene, under punktet om Helse, miljø og sikkerhet: "Lading av batterier til elsykkel, elsparkesykkel eller liknende er av hensyn til brannsikkerheten ikke under noen omstendighet tillatt i kjeller eller på loft."

Sak 10

Endring av husordensreglene - Framleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldende husordensregler:

FRAMLEIE

Framleie (overlating av bruk) må godkjennes av styret, selv om kravet for å leie ut er oppfylt. Bruksoverlater er ansvarlig for alle skader eller ulemper som borettslaget eller borettsøverne får som følge av utleien. Bruksoverlater plikter å sette leieren inn i husordensreglene, og de retningslinjene som ellers gjelder i borettslaget, samt annen viktig informasjon fra styret.

AirBnB

Utleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester skal utover lovens bestemmelser begrenses i størst mulig grad, og er da kun unntaksvis tillatt etter forutgående søknad og godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å gå leietakere via AirBnB eller tilsvarende tjenester tilgang til vaskeri eller hage/utefasiliteter.

Utleier som næringsvirksomhet i leiligheten er ikke tillatt. Utleier har plikt til å sette leietakeren inn i husordensreglene, og har selv ansvar for at leietakerne forholder seg til disse.

Forslag til ny ordlyd:

UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHET

Utleie av leilighet (overlating av bruk) skal søkes og godkjennes av styret iht. vedtektene.

Korttidsutleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester er i iht. loven begrenset til maksimalt 30 dager i året. Utleie som gjennomføres innenfor disse rammene behøver iht. vedtektene ikke omsøkes og godkjennes.

Utleier plikter å sette leietakeren inn i husordensreglene, og har ansvar for at leietakerne forholder seg til disse.

Utleier er ansvarlig for alle skader eller ulemper som borettslaget eller borettsøverne får som følge av utleien.

Det er ikke tillatt å gi leietakere via AirBnB eller tilsvarende tjenester tilgang til vaskeri eller hage/utefasiliteter.

Ved all overlating av bruk oppfordres andelseier til å informere naboer i samme oppgang om når og hvor lenge utleieforholdet eller utlån av leilighet skal vare.

Forslag til vedtak

Punkt om "Framleie" i husordensreglene endres slik beskrevet i saksinformasjonen.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlemmer for 2 år, samt 3 varamedlemmer for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Hille Dahl

Styret innstiller andelseier Johan Hille-Dahl som kandidat til styreleder vervet. Kandidaten velges under forutsetning om at det utbetales et separat honorar til styreleder etter generalforsamlingen i 2025, på kr 75.000,-. Honoraret kommer i tillegg til det som utbetales til styret for øvrig.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf Waage
- Lars Nordenstrøm

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Johan Eidsten
- Annbjørg Leden Nytrøen
- Bror Hemnes

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Alf Waage

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jostein Kjørstad



Sak 13

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Guro Ragnhild Riiber Lid
- Ingvill Marie Louise Nyborg
- Kirsti Eriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------|----------------------|
| Leder | Heidi Romsaas | Ragna Nielsens Vei 6 |
| Nestleder | Alf Waage | Brochmanns Gate 12 B |
| Styremedlem | Jostein Kjørstad | Brochmanns Gate 12 A |
| Styremedlem | Lars Nordenstrøm | Brochmanns Gate 14 A |
| Varamedlem | Kirsti Eriksen | Brochmanns Gate 14 B |
| Varamedlem | Gabrielle Haga | Brochmanns Gate 14 B |
| Varamedlem | Bror Hemnes | Brochmanns Gate 14 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|------------------|--|----------------------|
| Delegert | | |
| Alf Waage | | Brochmanns Gate 12 B |
| Varadelegert | | |
| Jostein Kjørstad | | Brochmanns Gate 12 A |

Valgkomiteen

Det ble ikke valgt representanter til valgkomiteen på forrige ordinære generalforsamling. Styret har tatt på seg denne oppgaven.

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post brochmannsgt@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Brochmannsgata Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter. Brochmannsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318245, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
222/ 66 og 222/ 67

Første innflytting skjedde i 1947. Tomten, kjøpt i 1986 er på 4 461 m².

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



Brochmannsgata Borettslag har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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 noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevd eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at andre driftskostnader ble lavere enn forventet på grunn av ny vaktmesteravtale. Avviket på posten drift og vedlikehold kommer i hovedsak av uforutsette kostnader til utskiftning av blandeventil i fyrhuset.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet på grunn av uforutsette renteendringer.

Styrehonorar

Det er bokført utbetalinger til ekstern styreleder, 12 mnd. Samt kr 100 000 i styrehonorarer til resten av styret for styreperioden 2022/2023.

Resultat

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

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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 470 000 til ordinært vedlikehold som inkluderer el-tilsyn av fellesarealer, utbedring av maskinparken i fellesvaskeriet.

Styrehonorar

Det er budsjettet med kr 230 000 til styrehonorar i 2024. Av dette utgjør kr 130 000 til ekstern styreleder fra og med januar 2024 til og med desember 2024. 100 000 kr fordeles blant øvrige styremedlemmer og er for styreperioden 2023/2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % 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 og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettet med kr 80 000 til energi/ fyring for året 2024.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er på kr 222 980. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochmannsgata Borettslag.

Lån

Brochmannsgata Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken med månedlig forfall. Lånet har per februar 2024 flytende rente på 6,18 % (effektiv). Lånet vil i henhold til nåværende nedbetalingsplan være ferdig nedbetalt 30.07.41. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Styret innhentet tilbud fra flere banker høsten 2023, uten å oppnå lavere rente.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3 % fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Brockmannsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brockmannsgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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>.

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29****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 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 148 758 | 1 951 958 | 2 148 758 | 2 450 687 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 446 759 | 368 500 | 334 070 | 25 070 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -142 874 | -171 378 | -157 000 | -141 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 956 | -322 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 301 929 | 196 800 | 177 070 | -115 930 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 2 450 687 | 2 148 758 | 2 325 828 | 2 334 757 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 2 796 304 | 2 390 386 |
| Kortsiktig gjeld | -345 617 | -241 628 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 450 687 | 2 148 758 |



Brochmannsgata Borettslag

BROCKMANNSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 792 008 | 2 784 840 | 2 785 000 | 2 952 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 792 008 | 2 784 840 | 2 785 000 | 2 952 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -33 179 | -32 136 | -32 430 | -32 430 |
| Styrehonorar | 4 | -235 250 | -227 917 | -230 000 | -230 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 625 | -8 250 | -7 500 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -115 020 | -110 380 | -116 000 | -122 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -10 383 | -39 360 | -50 000 | -300 000 |
| Kontingenter | | -12 000 | -12 000 | -12 000 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -485 311 | -632 388 | -400 000 | -470 000 |
| Forsikringer | | -196 060 | -175 481 | -194 000 | -216 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -602 051 | -503 492 | -599 000 | -695 000 |
| Energi/fyring | | -47 986 | -68 016 | -80 000 | -80 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -25 618 | -21 961 | -26 000 | -27 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -411 389 | -464 922 | -504 000 | -478 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 182 871 | -2 296 302 | -2 250 930 | -2 672 930 |
| DRIFTSRESULTAT | | 609 137 | 488 538 | 534 070 | 279 070 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 60 282 | 15 726 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -222 660 | -135 764 | -174 000 | -254 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -162 378 | -120 038 | -174 000 | -254 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 446 759 | 368 500 | 360 070 | 25 070 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 446 759 | 368 500 | | |



Brochmannsgata Borettslag

BROCKMANNSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 12 863 684 | 12 863 684 |
| Tomt | | 389 088 | 389 088 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 92 333 | 64 647 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 13 345 105 | 13 317 419 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 32 106 | 32 090 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 13 217 | 0 |
| Energiavregning nr. 14 | 18 | 47 650 | 76 890 |
| Energiavregning nr. 12 | | 0 | 16 355 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 456 495 | 375 793 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 10 656 | 9 966 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 236 181 | 1 879 292 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 796 304 | 2 390 386 |
| SUM EIENDELER | | 16 141 408 | 15 707 805 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 60 * 100 | | 6 000 | 6 000 |
| Opptjent egenkapital | | 11 339 295 | 10 892 536 |
| SUM EGENKAPITAL | | 11 345 295 | 10 898 536 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 4 204 442 | 4 347 316 |
| Borettsinnskudd | 15 | 156 000 | 156 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 90 055 | 64 325 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 450 497 | 4 567 641 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 285 077 | 228 611 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 13 923 | 13 017 |
| Påløpte renter | | 21 620 | 0 |
| Påløpte avdrag | | 11 676 | 0 |
| Energiavregning nr. 12 | 19 | 13 322 | 0 |

Vedlegg 1

17 av 47

0029 Årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf



Brochmannsgata Borettslag

| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 345 617 | 241 628 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 141 408 | 15 707 805 |
| Pantstillelse | 20 | 6 156 000 | 6 156 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.03.2024
Styret i Brockmannsgate Borettslag

Heidi Romsaas /s/
Jostein Kjørstad /s/
Lars Nordenstrøm /s/
Alf Waage /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 | 2 784 840 |
| Eiendomsskatt | 7 168 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 792 008 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -33 179 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -33 179 |

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.



Brochmannsgata Borettslag

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 235 250.

Av dette utgjør kr 135 250 honorar til ekstern styreleder for 2023, 12 mnd. I tillegg har styret fått dekket juleavslutning samt sommeravslutning for nytt og avtroppende styre, totalt kr 15 140, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 383 |
|--|---------|

| | |
|-----------------------------|----------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 383 |
|-----------------------------|----------------|

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -85 030 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------|----------|
| Drift/vedlikehold VVS | -113 859 |
|-----------------------|----------|

| | |
|---------------------------|-----|
| Drift/vedlikehold elektro | -39 |
|---------------------------|-----|

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -78 188 |
|-----------------------------------|---------|

| | |
|--------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -102 086 |
|--------------------------------|----------|

| | |
|---------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -40 360 |
|---------------------------------|---------|

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -61 875 |
|--------------------------------------|---------|

| | |
|--------------------|--------|
| Kostnader dugnader | -3 874 |
|--------------------|--------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -485 311 |
|---------------------------------|-----------------|

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|---------------|--------|
| Eiendomsskatt | -3 330 |
|---------------|--------|

| | |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -356 770 |
|-----------------------|----------|

| | |
|-------------------|----------|
| Renovasjonsavgift | -241 951 |
|-------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -602 051 |
|-------------------------------|-----------------|

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|-----------|--------|
| Lokalleie | -2 000 |
|-----------|--------|

| | |
|-----------|---------|
| Container | -20 726 |
|-----------|---------|

| | |
|-----------------------------|---------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -47 957 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|----------------------|--------|
| Verktøy og redskaper | -4 067 |
|----------------------|--------|

| | |
|---------------------|----------|
| Vaktmestertjenester | -166 798 |
|---------------------|----------|

| | |
|---------------------|----------|
| Renhold ved firmaer | -132 675 |
|---------------------|----------|

| | |
|------------|--------|
| Snørydding | -1 145 |
|------------|--------|

| | |
|--------------------------|--------|
| Andre fremmede tjenester | -8 376 |
|--------------------------|--------|



Brochmannsgata Borettslag

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Trykksaker | -1 623 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -15 140 |
| Andre kontorkostnader | -3 021 |
| Porto | -1 420 |
| Bank- og kortgebyr | -2 474 |
| Velferdskostnader | -3 968 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -411 389 |

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 437 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 58 845 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 60 282 |

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -153 363 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Banken | -69 297 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -222 660 |

NOTE: 12

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1948 | 2 442 100 |
| Oppskrevet 1972 | 888 500 |
| Tilgang 2001 | 9 533 084 |
| SUM BYGNINGER | 12 863 684 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.66 M. flere

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|--|---------------|
| Forskuddsbetalt styrehonorar, inkl. arbeidsgiveravgift | 13 217 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 13 217 |

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken, overført fra Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 26 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2015 | -5 580 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 232 684 |
| Nedbetalt i år | 142 874 |
| | -4 204 442 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -4 204 442 |



Brochmannsgata Borettslag

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1948 | -156 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -156 000 |

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -90 055 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -90 055 |

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -10 656 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 267 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -13 923 |

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING FOR NR. 14

For perioden 01.01.2023 - 31.12.2023

INNETEKTER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -303 648 |
| SUM INNETEKTER | -303 648 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Fjernvarme | 331 747 |
| Serviceavgift Techem | 19 551 |
| SUM KOSTNADER | 351 298 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 47 650 |
|----------------------------|---------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Den enkelte kan følge sitt eget forbruk i Techemportalen.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19

Vedlegg 1

22 av 47 0029 Årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf



Brochmannsgata Borettslag

ENERGIAVREGNING FOR NR. 12

Nr.12 har brenselregnskap for varmtvann for perioden juni til mai.

For perioden 01.06.2023 - 31.12.2023 er oppgjøret som følger:

INNETEKTER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -56 140 |
| SUM INNETEKTER | -56 140 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|---------------|
| Fjernvarme/nettleie | 42 818 |
| SUM KOSTNADER | 42 818 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -13 322 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Den enkelte kan følge sitt eget forbruk i ISTA-portalen.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 156 000 |
| Pantelån | 4 204 442 |
| Påløpte avdrag | 11 676 |
| TOTALT | 4 372 118 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 12 863 684 |
| Tomt | 389 088 |
| TOTALT | 13 252 772 |



Styrets arbeid 2023-24

Styremøter og styresamarbeid

Styret har hatt 7 møter ved utgangen av mars 2024, og jevnlig kontakt på digitale flater. Samarbeidet i styret har fungert svært bra, og varamedlemmene har deltatt aktivt både på møter og med egne oppgaver.

Blant større saker styret har jobbet med i driftsåret er brannsikkerhet, nye avtaler for vaktmestertjenester og brøyting/strøing, vedlikehold- og utviklingsplan for Hagen, rens av ventilasjonskanaler, støyproblematikk i vaskeriet, samt feilaktig ilagt eiendomsskatt for enkelte av andelseierne.

Kuldeperioden vinteren 2023/24 viser at flere andelseiere har problemer med varmetap og trekk fra vinduer. Våren 2024 har styret igangsatt et arbeid rundt forprosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører, og tar sikte på å legge frem et forslag for andelseierne på generalforsamlingen i juni 2024.

Forholdet til andelseierne

Det er et godt forhold og konstruktiv kommunikasjon mellom styret og andelseierne. Styret bruker Vibbo aktivt for å nå ut til andelseierne, i tillegg til informasjonsskriv i postkasser og/eller som oppslag i oppgangene.

Styret bruker SMS som supplerende informasjons- og varslingskanal til andelseierne, og ber om at de som ikke mottar slike tar kontakt med OBOS for å få registrert sitt telefonnummer.

Nye andelseiere blir orientert om Husordensreglene og om praktiske forhold i borettslaget. Vi anbefaler at nye andelseiere setter seg inn i regler om vasketider, søknad ved ombygging, dyrehold osv. Det ligger mye god informasjon i Vibbo, og styret anbefaler at nye andelseiere takker ja til elektronisk kommunikasjon.

Barnas årsmøte

Styret arrangerte et eget møte for barn og unge i borettslaget sommeren 2023, og fikk innspill til hva barna ønsker seg av endringer og tiltak for at uteområdene skal bli enda bedre.

Markeringer og sammenkomster

Den årlige julegrantenningen fant sted 1. søndag i advent, med juletrengang og musikkinnslag. Små og store andelseiere som deltok hadde en fin lysfest! Stor takk til festkomiteen, som stod for et flott arrangement!

Dugnad

Det ble avholdt dugnad vår og høst i 2023, med godt oppmøte. Containere ble bestilt som vanlig.

Vedlikehold

I driftsåret 2023-24 har vi i tillegg til løpende vedlikehold hatt fokus på brannsikkerhet (se HMS), og gjennomført rens av ventilasjonskanaler hos andelseierne.

Skadedyr

Det er i 2023 ikke meldt om vesentlige forhold rundt skadedyr som sølvkre, skjeggkre eller liknende i borettslaget. Sølvkre er ikke uvanlig i borettslag, men meld fra til styret dersom du mener antallet er uvanlig eller om du er usikker. Bruk av limfeller er effektivt både for kartlegging av omfang og bekjemping i egen regi.



Borettslaget har en generell avtale med Anticimex for bekjemping av skadedyr (gnagere). Det er flere ting den enkelte andelseier kan bidra med for å begrense rotter i borettslaget: God avfallshåndtering er vesentlig, og det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer i oppganger eller utenfor blokkene. Søppel må kastes i søppelhuset, og mat skal ikke bli liggende på borettslagets eiendom, ei heller som fuglemat på bakken. Styret oppfordrer alle om ikke å mate endene i området, da dette lett blir rottemat istedenfor. Det er også viktig at nedfallsfrukt ikke blir liggende på bakken, men plukkes opp og kastes i søpla.

Kildesortering

Vi har enkelte problemer med at papirsøppel tilstopper røret, som har en sving på veien til container, og det er vanskelig å finne en fullgod løsning på dette. Styret minner om at pappemballasje må rives i små biter før det kastes. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å levere større mengder papir og papp ved møbelinnkjøp, oppussing osv. på gjenbruksstasjonen.

Fellesboder

Fellesbodene skal fortrinnsvis brukes til fritidsutstyr. Styret minner om at søppel, møbler, bildekk og liknende ikke skal settes på fellesareal. Oppbevar dette i egen bod i påvente av dugnad og container, eller lever det på en gjenbruksstasjon.

Dyrehold

Det er utarbeidet et skriv om borettslagets holdning til dyrehold, som sendes megler og kjøper ved godkjenning av ny andelseier i borettslaget. Andelseiere som etter søknad får godkjent dyrehold må signere en dyreholdserklæring. Andelseierne skal søke styret før dyr anskaffes.

Økonomi

Økonomien er solid og borettslaget har et godt nivå på oppsparte midler. Store og små vedlikeholdsprosjekter vil spise av dette, men det er per mars 2024 ingen planer om å øke felleskostnadene. Dette må bli vurdert på nytt dersom eventuelle større prosjekter med fremtidige låneopptak blir iverksatt.

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over boligen din, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan kommunisere med styret og andre andelseiere via Vibbo.

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.

Grøntanlegget/Hagen

Styret har et godt samarbeid med Hageform, og ser at anlegget har godt av fagmessig stell. Våren 2024 er det etablert en plan for vedlikehold og utbedring av eksisterende anlegg.

Brøyting/strøing

Borettslaget har en avtale med Frode Gran Service om brøyting og strøing. Avtalen utløper etter vintersesongen 2023-24 og ny avtale inngås med Gamle Oslo Servicesentral.



Vaktmester

Borettslaget har i 2023 inngått avtale med Gamle Oslo Servicesentral om ordinære vaktmestertjenester. Tilleggstjenester bestilles etter behov. Avtalen gir en betydelig besparelse for borettslaget sammenliknet med tidligere avtale med Coor. Informasjon om telefonnummer og åpningstider henger på tavlene i oppgangene. Dersom annet ikke er avtalt, må den enkelte andelseier påregne å måtte betale for individuelt bestilte tjenester selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold om ukentlig renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Systemnøkler og bestilles av den enkelte andelseier fra Bergersen via nettløsning (se Vibbo). Systemnøkler må bekostes av den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles via styret. Alle skal ha like postkasseskilt og det er opp til hver enkelt å selv anskaffe dette. Det kan bestilles på posten.no. Reparasjon og vedlikehold av lås i leilighetsdør bekostes av den enkelte andelseier.

Tagging

Borettslaget har serviceavtale med Alliero om fjerning av tagging.

Fibernet fra Global Connect

Borettslaget har installert fiber inn til alle leiligheter, og anlegget ble oppgradert sommeren 2023. Det er ingen felles avtale for kabel-tv i borettslaget, og den enkelte andelseier ordner selv med løsninger for TV- og internett.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593640. 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. Der aldersfradraget overstiger andelseiers egenandel, er det innarbeidet praksis i borettslaget at andelseier kan ilegges å dekke fradraget ved ønske om å benytte forsikringen. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

Borettslaget har anskaffet slikt utstyr til den enkelte andelseier, og det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det er montert slokkeapparat ved innganger til loft og kjellere, og rømningsveier er merket med selvlysende skilt. Branninstruks er hengt opp i alle oppganger og publisert i Vibbo.



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.

Generell vernerunde for eiendommen er gjennomført våren 2023, og rapporten er behandlet og godkjent av styret. Det var ingen store feil eller mangler som måtte utbedres.

Det er inngått egen avtale med Lekeplassinspektøren as om årlig kontroll av lekeplass, og kontroll ble utført våren 2023. Rapporten viste ingen kritiske feil eller mangler, og lekeplassen er trygg i bruk.

Jf. avtale med Honeywell Nordic Services om årlig service på brannvarslingsanlegget, er test og service gjennomført i januar 2023, og ny kontroll er bestilt per januar 2024. Anlegget er ikke koblet opp mot brann- og redningstjenesten. Ingen skal resette utløst alarm uten å først sjekke på tavlen hvor alarmen er utløst, og om alarmen er reell eller ikke. Ved oppdaget brann skal det ALLTID ringes 113 umiddelbart. Alarmen skal da ikke slås av og alle beboere skal evakuere bygningen til brannmannskap gir beskjed om at faren er over.

Det ble i 2021 inngått avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarslere og brannslukkere hos andelseierne annethvert år, og kontroll ble foretatt høsten 2023. Feil og mangler er fulgt opp.

Styret har utarbeidet et brannkonsept for borettslaget, som dokumenterer rutiner og tiltak som gjøres for å hindre brann. I tillegg til en beskrivelse av rutiner og tiltak, består brannkonseptet av branninstruks for borettslaget, årlig infoskriv til andelseierne, årshjul for styrearbeidet som viser tiltak gjennom året, samt en oversikt over skilt og varslings- og slukkeutstyr.

Alle andelseiere oppfordres til å ha et høyt bevissthetsnivå rundt brannrisiko, og sette seg inn i bruken av slukkeapparat og rutiner for rømming. Styret orienterer jevnlig om brannvern og brannsikkerhet, og branninstruks er tilgjengelig i oppgangene. Parkering og kjøring på eiendommen gir risiko for skader. Flere benytter seg av tjenester for hjemkjøring av mat og matvarer, og det har også vært flere oppussingsprosjekter med nødvendige besøk av håndverkerbiler og så videre. Kjøring på eiendommen skal holdes på et minimum, og begrenses til av- og pålessing. Hele borettslaget er å anse som område for gang- og sykkel og skal være trygt lekeområde for barn. Matleverandører og håndverkere kan benytte gateparkering. Bommen skal gi økt trygghet i uteområdene, og koden skal ikke deles ut til leverandører og besøkende.

Garantert betaling av felleskostnader

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



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.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Radon og egenerklæringsskjema ved salg

Radonmåling er utført i 2016, og igjen i starten av 2024 i samtlige leiligheter i første etasje. I 2016-rapporten ble det meldt at det ikke var målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense i noen leiligheter. I de fleste leilighetene var det praktisk talt radonfritt i henhold til rapporten. Radonmåling bør gjennomføres ca. hvert 10ende år.

Større vedlikehold og rehabilitering

1989 Skiftet vinduer.

1990 Skiftet stigeledninger og alt elektrisk anlegg i leilighetene.

1995 Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).

1996 Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon.

Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører.

Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt. Nye entredører.

1997 Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.

1997 Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus.

1999 Byttet resterende vinduer i vaskeriet.

2000 Rehabilitering av samtlige badrom, samt vann og avløpsrør.

Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12.

Fugleavvisere er montert på takene.

2001 Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.

2002 Vegger og tak i vaskeriet er malt.

2003 Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.

2004 Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand).

Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er renset. Nytt rekkverk i innkjørsel.

2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.

2007 Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.

2008 Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kraner. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset. Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.

2009 Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14.

2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet.



- 2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper.
- 2012 Installering av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av stålplater i nedgangen til alle kjellere.
- 2013 Spyling av avløpsrør.
- 2014 Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.
- 2015 Reparert og lagt ny dreneringspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.
- 2016 Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene
Nye slokkeapparater til alle andelseiere
Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng
Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12).
Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.
- 2017 Nye låskasser med slug til alle fellesdører
Ny galvanisert ståldør til søppelrommet
Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng
Ny sirkulasjonspumpe og nye sikringer i fyrrommet.
- 2018 Elektrisk enkeltkontroll: I fyrhuset, vaskeri, oppganger, loft, og kjellere i begge bygg og på styrerommet i nr. 12, og alt merket kategori 2 og 3 utbedres høsten 2018. Det er montert sikringsjern på samtlige oppgangsdører.
- 2019 Montering av vifte i søppelrom, montering av sensorstyrte lys på loft, skifte av sirkulasjonspumpe i begge kjellere, trefelling og grøntpleie utomhus.
- 2020 Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerrens. Montert Digistop-matter under samtlige balkonger i 1. etasje for å hindre bruk av områdene som kaffetoalett. Montering av netting over sandkasse. EI-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealer. Service på vifte i vaskeriet.
- 2021 Skifte av blandeventil og ekspansjonskar for varmtvann i nr. 12. Treskjøtsel på store trær. Nytt låssystem i hele borettslaget. Utbedring av lekkasje på vannledning. Utbedring av trykktap i vannleveranse. Montering av ny bom. Rens og reparasjon av takrenner.
- 2022 Skifte av stoppekraner og energimålere i alle andeler i nr. 14 (Techem/Assemblin). Montering av lys med bevegelesenssensor i vaskeriet. EI-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealene. Alle kontaktpunkter for brannalarmanlegget er ettersett og utbedret. Busker i hagen er grundig beskåret for bedre vekst. Inngått serviceavtale for lås (Bergersen)
- 2023 Montering av sykkelramper i trapp til kjellere. Branntetting i etasjeskillere i kjellerne. Radonmåling. Kontroll av brannutstyr hos andelseierne. Innkjøp slokkeutstyr til kjellerinnganger, og montering av skilt for nødutganger. Service på låser i fellesdører. Rens av ventilasjonskanaler hos andelseierne.
- 2024 Utbedring av vaskemaskin (stor) i fellesvaskeriet.



Vedtekter

for Brochmannsgata borettslag org nr 948318245

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.07. Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.13, 10.06.21 og 24.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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



3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:



- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, radiator, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



Den enkelte andelseier plikter også å vedlikeholde lås i leilighetens inngangsdør og forestå reparasjoner av denne for egen regning. Dette gjelder imidlertid ikke dersom reparasjon følger av garanti eller utskifting/rehabilitering i borettslagets regi jf pkt 5-2 seksjon (3).

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning



(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.



(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.



9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Brochmannsgata Borettslag

Husordensregler

Brochmannsgata borettslag

Org.nr. 948318245

Endret ved generalforsamlingene
24.04.2007 / 11.05.2016 / 10.05.2017/ 10.06.2021/ 24.05.2022



HUSORDENSREGLER FOR BROCHMANNSGATA BORETTSLAG

Brochmannsgata borettslag er andelseiernes eiendom, og vi har husordensregler som bidrar til å sikre ro og orden, og skape et trygt og hyggelig bomiljø for alle andelseiere. Det er vi som eier leilighetene, og som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i forsvarlig stand.

Vi har et felles ansvar for å opprettholde en best mulig standard på bygninger og uteområder, og for at alle skal trives i borettslaget.

Utgifter ved skader, reparasjoner og juridisk bistand må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i andelseiernes interesse å overholde husordensreglene.

Borettslaget er underlagt Lov om burettslag (Borettslagslova) nr. 39 2003. Andelseierne oppfordres til å gjøre seg kjent sine plikter og rettigheter etter denne loven.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten, og man har plikt til å rette seg etter pålegg fra styret.

BOMILJØ OG NABOSKAP

Det oppfordres til at uoverensstemmelser eierne imellom forsøkes løst av de involverte i minnelighet. Klager til styret skal være skriftlige, og vil bli behandlet i styremøte.

Balkong og/eller fellesområder skal, på samme måte som leilighetene, ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige andelseiere. Bruk av kullgrill på balkongene er ikke tillatt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Sykler og barnevogner skal fortrinnsvis plasseres i fellesbodene.
- Sportsutstyr skal fortrinnsvis plasseres i egen bod.
- Motorsykler og mopeder kan parkeres på fyrhustaket etter forutgående søknad til styret
- Unødig bilkjøring og -parkering på eiendommen er ikke tillatt, utover det som er nødvendig for av-/pålessing.
- Vern om plener og beplantninger.
- Styret anmoder andelseierne om å ikke mate fugler på eiendommen, da matrester tiltrekker rotter og mus. Risting/lufting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.
- Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesområdene og slukk lyset etter bruk.
- Hærverk og skader på borettslagets eiendom kan føre til økonomisk ansvar etter vanlige erstatningsrettslige regler.

RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til 06.00.

Bruk av drill, banking og så videre er tillatt mellom kl. 08.00-20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00- 18.00 på lørdager, men tillates ikke på søn- og helligdager. Tidsbegrensningen gjelder for enklere oppussing som utføres av andelseierne selv.



Ved større oppussing, i regi av innleid firma/håndverker, skal maskinstøy og hamring/riving som hovedregel opphøre senest kl. 17.00 på hverdager og ikke forekomme i helger eller på helligdager. Ved spesielle behov for arbeid utenfor tidsgrensen, må det søkes til styret i forkant.

Styret anmoder andelseierne om å henge opp nabovarsel ved oppussing som kan medføre støy og støv. Varselet bør ha kontaktinformasjon med mobilnummer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Alle fellesdører i borettslaget skal holdes låst.
- Slipp ikke uvedkommende inn i oppgangene. Du er selv ansvarlig for de du gir tilgang til eiendommen.
- På grunn av brannfare er det ikke tillatt å sette løsøre eller fast inventar fra leiligheten i loftsgang, kjellergang, trappegang eller vaskeri. Bruk boden din, og kast i container ved dugnad.
- Sjøppel skal ikke hensettes i trappegangene (se punktet om Avfallshåndtering).
- Barnevognar kan settes under trappeløp, men skal ikke hindre fri ferdsel. Ikke la det ligge matrester i barnevognene.
- Vedlikehold av slokkeutstyr og røykvarslere er andelseiernes eget ansvar. Snu pulverapparat opp/ned en gang i året, og sjekk jevnlig om røykvarslere virker.
- Gjør deg kjent med rømningsveier, og bidra til at disse holdes frie for hensatte gjenstander og annet som hindrer rømning. Sett deg inn i varslingsystem og branninstruks.
- Lek i kjeller, loft eller trapperom er ikke tillatt.

DYREHOLD

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, slik det er regulert i gjeldende lovgivning. Det skal sendes søknad til styret før dyr anskaffes, og styret vurderer om tillatelse kan gis etter loven, med juridisk bistand etter behov.

Dersom dyrehold innvilges, skal andelseier signere borettslagets dyreholdserklæring og returnere den til styret. En tillatelse til dyrehold vil ikke være aktiv før dette er gjort.

Andelseierne skal søke styret om tillatelse ved pass av ikke hjemmehørende dyr i borettslagets eiendom dersom varigheten av passet overstiger 5 sammenhengende dager.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom hele året, og eiendommen skal ikke brukes til generell lufting av hund. Det forventes ellers at den som får innvilget søknad om dyrehold, kjenner til dyrevelferdsloven.

Reglene om lufting og båndtvang gjelder også for besøkende med hund.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er på grunn av brannfare og rømning ikke tillatt å sette fra seg søppel i trappegangene. All søppel må pakkes godt inn og være riktig dimensjonert før det kastes i nedkastluken.



Sørg for at søppel og papiravfall er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes tett til etter bruk.

Det er egen luke for papiravfall. Påse at papp og papir er smått nok, slik at ikke innkastet tilstoppes. Meld fra til styret umiddelbart dersom innkastet er tett.

Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon eller andre spesialiserte mottak. Styret oppfordrer til kildesortering.

LUFTING OG VENTILASJON

Vinduer i trapperom og kjellere, og takluker på loftene skal som hovedregel være lukket, og alltid ved nedbør. Den som åpner vinduer i fellesarealene for lufting er ansvarlig for å lukke igjen etter seg.

Sørg for at ventilasjonsåpning over vinduene i leilighetene ikke er tildekket eller tettet og dermed hindrer luftsirkulasjon. Tette leiligheter kan medføre mugg og fukt, som kan skade bygningen og gi helseplager.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Vær oppmerksom på fare for vannskader. Alle andelseiere bør rense sluk på bad regelmessig, og sørge for at rør og avløp ikke tilstoppes. Andelseier vil kunne bli holdt ansvarlig for vannskader som følge av tett sluk. Selv om borettslagets bygningsforsikring dekker skade, vil andelseier kunne bli ilagt egenandel, dersom skaden skyldes andelseiers manglende vedlikehold.

Endringer på bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask eller liknende må utføres fagmessig. Det samme gjelder elektriske arbeider. Andelseier er ansvarlig for skader som følge av ufagmessig utført arbeid.

Stoppekranene for hver leilighet finnes under benkeskap i vegg mellom bad og kjøkken. I nr. 14 er det stoppekran for fyringsanlegget i garderobeskapet i entreen.

SKADEDYR

Andelseierne må straks melde fra til styret ved veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten. Styret har rett til å foreta inspeksjon i leiligheter ved mistanke om skadedyr. Hvis det blir påvist skadedyr, har andelseier selv ansvar for å bringe forholdet i orden og holde styret orientert om fremdrift. Andelseier skal rette seg etter eventuelle pålegg fra styret i slike tilfeller.

FRAMLEIE

Framleie (overlating av bruk) må godkjennes av styret, selv om kravet for å leie ut er oppfylt. Bruksoverlater er ansvarlig for alle skader eller ulemper som borettslaget eller borettslaverne får som følge av utleien. Bruksoverlater plikter å sette leieren inn i husordensreglene, og de retningslinjene som ellers gjelder i borettslaget, samt annen viktig informasjon fra styret.



AirBnB

Utleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester skal utover lovens bestemmelser begrenses i størst mulig grad, og er da kun unntaksvis tillatt etter forutgående søknad og godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å gi leietakere via AirBnB eller andre tilsvarende tjenester tilgang til vaskeri eller hage/utefasiliteter.

Utleie som næringsvirksomhet i leiligheten er ikke tillatt. Utleier har plikt til å sette leietakeren inn i husordensreglene, og har selv ansvar for at leietakerne forholder seg til disse.

VEDLIKEHOLD OG OMBYGGING

Bygningsmessige endringer i leiligheten som berører konstruksjonen og/eller vannførende rør skal ikke foretas uten styrets forutgående godkjenning. Søknad med tegninger, og eventuelle godkjenninger og anbefalinger fra plan- og bygningsmyndighetene, sendes borettslagets styre i god tid før arbeidene er tenkt utført.

Selv om plan- og bygningsmyndighetene ikke har merknader til de planene som foreligger, kan styret nekte iverksetting dersom interne forhold ellers tilsier at gjennomføring vil kunne være en uforholdsmessig belastning eller risiko for eiendommen og øvrige andelseiere.

Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen, jf. vedtektene 4-3 (3). De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

VASKERI

Vaskeriet kan brukes mellom kl. 06.00 og kl. 22.00 alle dager, etter oppsatt liste. På søndager og helligdager er vaskeriet oppe fra kl. 11.00 til kl. 22.00. Det er tidsur i vaskeriet, og alt stenges kl. 22.30 og blir satt på kl. 06.00.

Vaskelåsene (kun en lås pr. leilighet) skal være merket med leilighetsnummer. Følg anvisningene for bruk av maskinene og dosering av vaskemiddel. Tepper og annet med hår/pels fra husdyr skal av hensyn til andre andelseiere ikke vaskes i borettslagets maskiner. Maskinene skal rengjøres etter bruk, og vaskeriet forlates i den stand du selv ønsker å finne det.

Skader på grunn av skjodesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Gå ikke ut av vaskeriet, selv for en kort stund, uten at døren låses. Vaskeriet skal bare brukes av andelseierne, og kun til vask av eget tøy (se også punktet om AirBnB).

Retningslinjer henger på tavlen i vaskeriet, og andelseierne bør gjøre seg kjent med dem.

VAKTMESTER

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmester for tjenester på vegne av borettslaget, med mindre vaktmester må kontaktes hurtig på grunn av fare for liv og helse eller skader på eiendommen. Andelseiere som ønsker å bruke vaktmester til private oppdrag, må selv betale for dette.



Erklæring om dyrehold

Undertegnede andelseier får tilgang til å holde dyr, men det skal skje under følgende forutsetninger:

1. Undertegnede er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Undertegnede andelseier plikter å holde hund i bånd innenfor borettslaget område.
3. Undertegnede andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom, for eksempel ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster med mer.
4. Undertegnede andelseier forplikter seg til straks å fjerne eventuelle hundeeskrementer fra trappeoppganger, veier, plener og andre deler av borettslagets eiendom.
5. Dersom det kommer berettigede klager fra andre beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at dyret må fjernes fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
6. Undertegnede andelseier forplikter seg til å påse at dyreholdet ikke på noen måte er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
7. Undertegnede andelseier er klar over at gjentatte klager fra andre beboere og/eller brudd på bestemmelser i denne erklæringen kan bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Navn med blokkbokstaver:

Andelsnummer:

Sted, dato:

Underskrift:



Brochmannsgata Borettslag



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 29 Selskapsnavn: Brochmannsgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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