



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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.



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 556 016	1 554 672
Annen driftsinntekt			26 311
Sum inntekter		1 556 016	1 580 983
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 112 756	1 121 698
Sum kostnader		1 158 396	1 167 338
Driftsresultat		397 620	413 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	2 342	9 714
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	138 500	151 793
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-136 158	-142 079
Ordinært resultat før skattekostnad		261 463	271 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		261 463	271 566
Totalresultat		261 463	271 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 463	271 566
Sum overføringer og disponeringer		261 463	271 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 558 974	8 558 974
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	13	8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	335 052	317 891
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	826 055	733 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 055	733 944
Sum omløpsmidler		1 161 108	1 051 835
SUM EIENDELER		9 720 082	9 610 809

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 000	3 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 309 636	2 048 173
Sum opptjent egenkapital		2 309 636	2 048 173
Sum egenkapital	16	2 312 636	2 051 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	4 774 815	4 930 793
Øvrig langsiktig gjeld	18	2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 183 215	7 339 193
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 286	180 164
Annen kortsiktig gjeld	19	40 945	40 279
Sum kortsiktig gjeld		224 231	220 443
Sum gjeld		7 407 446	7 559 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 720 082	9 610 809



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 598970

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
Forretningsadresse: Platous gate 4A
0190 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.08.2021



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 556 016	1 554 672
Annen driftsinntekt			26 311
Sum inntekter		1 556 016	1 580 983
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 112 756	1 121 698
Sum kostnader		1 158 396	1 167 338
Driftsresultat		397 620	413 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	2 342	9 714
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	12	138 500	151 793
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-136 158	-142 079
Ordinært resultat før skattekostnad		261 463	271 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		261 463	271 566
Totalresultat		261 463	271 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		261 463	271 566
Sum overføringer og disponeringer		261 463	271 566



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 558 974	8 558 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	13	8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer	14	335 052	317 891
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	15	826 055	733 944
Sum omløpsmidler		1 161 108	1 051 835
SUM EIENDELER		9 720 082	9 610 809
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 000	3 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		2 309 636	2 048 173
Sum opptjent egenkapital		2 309 636	2 048 173
Sum egenkapital	16	2 312 636	2 051 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	4 774 815	4 930 793
Øvrig langsiktig gjeld	18	2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 183 215	7 339 193
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 286	180 164
Annen kortsiktig gjeld	19	40 945	40 279
Sum kortsiktig gjeld		224 231	220 443
Sum gjeld		7 407 446	7 559 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 720 082	9 610 809



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Tomt og bygninger avskrives ikke Direkte vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5640.00	5640.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	40000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45640.00	45640.00

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

3

Ytelser til andre ledende personer**Note**

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6375.00	6125.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6375.00	6125.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei



Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021 **Platousgate 1/4**

Tid: torsdag 06.05.2021, kl. 18:30

Sted: Digitalt møte



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært generalforsamling i Platousgate ¼ BRL

Til informasjon har Brækhus Eiendom AS nå endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Tid: Torsdag 6 mai 2021

Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Link til møtet sendes ut i separat e-post.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt følger vedlagt.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 to protokollvitner
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsberetning 2020

3. årsregnskap 2020

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Nye husordensregler
- 5.2 Vedtektsendringer
- 5.3 Rehabilitering og vedlikehold
- 5.4 Fiber/bredbånd
- 5.5 Balkonglån



6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av ett styremedlem
- 6.3 Valg av ett varamedlem

Oslo, 28.04.2021

Platousgate ¼ Borettslag

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Det innstilles på Ulf B. Karlsen (HBEF) som møteleder
- 1.2 Det innstilles på Ulf B. Karlsen (HBEF) som referent
- 1.3 Antall fremmøtte og fullmakter registreres og godkjennes
- 1.4 Saksliste godkjennes

Sak 2: Styrets årsberetning 2020

Styrets årsberetning for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2020 og budsjett 2021

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

- 3.1 Forslag til vedtak
Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.
- 3.2 Budsjett for 2021 tas til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 40.000,-.

Sak 5: Andre saker

- 5.1 Nye Husordensregler
Forslag til nye husordensregler følger på sidene 22-26

Styrets innstilling: Generalforsamlingen tar de reviderte husordensreglene til orientering.
- 5.2 Vedtektsendringer
Forslag til nye vedtekter følger på sidene 27-34

Styrets innstilling: Forslag til nye vedtekter godkjennes
- 5.3 Rehabilitering og vedlikehold
Forslaget følger i sin helhet på side 19- 20

Styrets innstilling: Generalforsamlingen tar saken til orientering.



- 5.5 Fiber/bredbånd
Forslaget følger i sin helhet på side 20-21

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret mandat til å bytte til en ny internett- og TV-leverandør. Styret velger den leverandøren som leverer det beste tilbudet.

- 5.6 Balkonglån
Saken følger i sin helhet på side 21

Styrets innstilling: Generalforsamlingen tar informasjonen til orientering.

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av Styreleder for 2 år
Ida Opsahl innstilles som styreleder
- 6.2 Valg av et styremedlem for 2 år
Anders Hoelstad innstilles som styremedlem
- 6.3 Valg ett varamedlem for 1 år
Mari Hartvedt Nordén innstilles som varamedlem



Borettslaget Platous gate 1/4 - Styrets beretning for 2020

1. Styrets sammensetning

På den ordinære generalforsamlingen 7. mai 2019 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Ida Opsahl	(På valg)
Styremedlem:	Camilla Fensbekk	(Ikke på valg)
Styremedlem:	Anders Hoelstad	(På valg)
Varamedlem:	Mari Hartvedt Nordén	(Ikke på valg)
Varamedlem:	Vegar Aabrek	(Ikke på valg)

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden. I tillegg har det vært uformell kontakt mellom styrets medlemmer.

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS ved Ulf B. Karlsen (karlsen@hammersborgeiendomsforvaltning.no). Revisor er BDO AS.

3. Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector Forsikring, polise nr. 1494580.1. Forsikringen omfatter også rettshjelpsforsikring og styreansvarsforsikring. Forsikringen omfatter ikke forsikring av innbo og løsøre, som den enkelte eier selv må sørge for å forsikre. Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via forretningsfører. Ved akutt skadebegrensning kan den enkelte andelseier tilkalle nødvendige håndverkere for å begrense skadeomfanget. Forsikringen har egen dekning for skadedyr gjennom Norsk Hussopp Forsikring.

4. Generelle opplysninger om boligselskapet

Selskapets primære formål er forvaltning av selskapets eiendommer Platous gate 4, gnr. 230/bnr. 256, Platous gate 1, gnr. 230/bnr. 252, 0190 OSLO. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret, org.nr. 957 619 398. Driften baseres i stor utstrekning på frivillig arbeid av styret og beboerne. Selskapet forårsaker ikke noen skade/forurensning av det indre og ytre miljø. Styret arbeider for likestilling mellom kjønnene.

5. Styrets arbeid i 2020

Innhentet og behandlet tilbud på nytt brannvarslingsanlegg og brannkontroll.
Brannverninspeksjon i regi av Norsk Brannvern AS.
Deltatt på kurs for vedlikehold av gamle murgårder for å forberede oss på rehabilitering.
Jobbet aktivt med å få til en prioriteringsliste for vedlikehold og rehabiliteringsbehov.
Jobbet med HMS og internkontroll.
Gjennomført soppinspeksjon i kjeller og loft, samt oppfølging av denne.
Daglig drift, regninger, behandling av utleiesøknader, andre henvendelser m.m.
Oppfølging av vaktmestertjenesten.
Oppfølging av ulike forsikringsaker (eks. vannlekkasje).
Gjennomført høstdugnad med container.

6. Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten for Platous gate 1/4 er MNP Service AS. Samarbeidet med MNP er godt. Roar Knutsen er vårt primære kontaktpunkt for vaktmestertjenesten.

7. Økonomi

Resultatregnskapet for 2020 viser et årsresultat på 261 463,-. Borettslagets disponible midler er 936 877,- pr 31.12.2020. Budsjettet for 2021 er basert på økning i husleien etter konsumprisindeksen.

Styret mener det er viktig å bygge opp en sunn likviditetsreserve da det i tiden fremover vil måtte gjøres oppgraderinger i alle tre byggårdene. En sunn økonomi vil gi oss handlingsrom til dette.

OSLO,
06.04.2021
Borettslaget Platous gate 1/4

Ida Opsahl
Styreleder

Anders Hoelstad
Styremedlem

Camilla Fensbekk
Styremedlem


Dokumentet er elektronisk signert



PG 1-4 Styrets ...

Name	Date	Name	Date
Hoelstad, Anders	2021-04-12	Fensbekk, Camilla	2021-04-09

Identification

 **Hoelstad, Anders**

Identification

 **Fensbekk, Camilla**

Name	Date
Opsahl, Ida	2021-04-14

Identification

 **Opsahl, Ida**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Borettslaget Platousgate 1/4
2020**

Borettslaget Platousgate 1/4 - Forvalter: Ulf B. Karlsen Org.nr. 957619398

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2020

Borettslaget Platousgate 1/4
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 448 400	1 447 056	1 448 000	1 502 000
Andre leieinntekter		107 616	107 616	108 000	95 000
Andre inntekter		0	26 311	0	0
Sum driftsinntekter		1 556 016	1 580 983	1 556 000	1 597 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	37 000	46 000
Revisjonshonorar	4	6 375	6 125	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		62 513	61 392	64 000	65 000
Andre honorarer	5	0	5 578	0	0
Forsikringspremier		146 255	125 383	148 000	163 000
Energikostnader		80 740	119 715	140 000	130 000
Kommunale avgifter	6	300 927	280 440	294 000	302 000
Andre driftskostn. eiendom	7	365 679	394 693	367 000	369 000
Driftskostnader administrasjon	8	13 157	10 015	15 500	20 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	130 281	107 684	230 000	220 000
Andre kostnader	10	6 829	10 673	10 000	10 000
Sum driftskostnader		1 158 396	1 167 338	1 312 500	1 332 000
Driftsresultat		397 620	413 645	243 500	265 000
Finansinntekter	11	2 342	9 714	7 000	7 000
Finanskostnader	12	138 500	151 793	166 000	155 000
Resultat av finansposter		-136 158	-142 079	-159 000	-148 000
Årsresultat		261 463	271 566	84 500	117 000

Resultatrapport 2020 for Borettslaget Platousgate 1/4

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2020

Borettslaget Platousgate 1/4
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomt		2 268 291	2 268 291
Bygninger		6 290 683	6 290 683
Sum anleggsmidler	13	8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	335 052	317 891
Kontanter og bankinnskudd	15	826 055	733 944
Sum omløpsmidler		1 161 108	1 051 835
Sum eiendeler		9 720 082	9 610 809
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Andelskapital		3 000	3 000
Annen egenkapital		2 048 173	2 048 173
Årets resultat		261 463	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		2 312 636	2 051 173
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17	4 774 815	4 930 793
Leieboerinnskudd	18	2 408 400	2 408 400
Sum langsiktig gjeld		7 183 215	7 339 193
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		18 300	23 418
Påløpte rentekostnader		10 110	5 837
Leverandørgjeld		183 286	180 164
Annen kortsiktig gjeld	19	12 535	11 024
Sum kortsiktig gjeld		224 231	220 443
Sum gjeld		7 407 446	7 559 636
Sum egenkapital og gjeld		9 720 082	9 610 809

OSLO,

Styret for Borettslaget Platousgate 1/4

Ida Opsahl
Styrets leder

Anders Hoelstad
Styremedlem

Camilla Fensbekk
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Borettslaget Platousgate 1/4

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Tomt og bygninger avskrives ikke. Direkte vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Felleskostnader fakturert	1 354 656	1 354 656
Husleie fakturert	93 744	92 400
Sum fellesutgifter	1 448 400	1 447 056

Note 3 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Styre- og møtehonorer	40 000	40 000
Sum lønnskostnader	45 640	45 640

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 4 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	6 375	6 125
Sum revisjonshonorar	6 375	6 125

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 5 Andre honorar

	2020	2019
Juridisk honorar (BDA)	0	5 578
Sum andre honorar	0	5 578

Dokumentet er elektronisk signert



	2020	2019
Note 6 Kommunale avgifter		
Avløps-, kloakkavgift	103 571	93 726
Eiendomsskatt	1 346	1 506
Feieravgift	5 236	6 468
Refundert eiendomsskatt	0	-66
Renovasjonsavgift	120 767	115 456
Vannavgift	70 007	63 350
Sum kommunale avgifter	300 927	280 440
Note 7 Andre driftskostnader		
	2020	2019
Annet renhold	11 375	10 063
Brannalarm	11 617	11 267
Containerleie/-tømming	9 620	6 152
Driftsmateriell	591	0
Kabel-tv/internett	166 423	163 433
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	319	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	3 337	19 715
Skadedyrutryddelse	10 606	10 965
Snøbrøyting og strøing	10 313	29 750
Tilleggstjenester vaktmester	7 375	9 624
Vaktmestertjeneste, fast	133 725	133 725
Verktøy og redskaper	379	0
Sum andre driftskostnader eiendom	365 679	394 693
Note 8 Driftskostnader administrasjon		
	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 871	6 296
IT kostnader	5 115	1 772
Kontingent HL	1 490	990
Porto	681	957
Sum driftskostnader administrasjon	13 157	10 015
Note 9 Reparasjon og vedlikehold		
	2020	2019
Annet rep. og vedlikehold	17 853	0
Brannvernustyr	23 702	21 671
Egenandel forsikring	30 000	0
Elektrikerarbeid	20 248	14 948
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 207	25 724
Rørleggerarbeid	0	13 573
Soppsanering	19 418	18 856
Vedlikehold og rep. bygning	17 853	12 912
Sum reparasjoner og vedlikehold	130 281	107 684
Note 10 Andre kostnader		
	2020	2019
Andre kostnader	140	1 020
Bank og kortgebyr	6 689	6 279
Kostnader fellesarrangementer	0	3 374
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	6 829	10 673

Dokumentet er elektronisk signert



Note 11 Finansinntekter			
		2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd		1 978	7 326
Renter kundefordringer		364	2 388
Sum finansinntekter		2 342	9 714
Note 12 Finanskostnad			
		2020	2019
Morarenter		121	0
Rentekostnader Lån 28225		81 227	89 789
Rentekostnader Lån 29809		57 152	62 004
Sum finanskostnader		138 500	151 793
Note 13 Anleggsmidler			
	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 290 683	2 266 291	8 558 974
Regnskapsmessig verdi	6 290 683	2 266 291	8 558 974
Anleggsmidlene avskrives ikke.			
Note 14 Kortsiktige fordringer			
	2020	2019	
Kundefordringer	-14 255	-23 418	
Kunderestanse	18 300	23 418	
Kundefordringer	4 045	0	
Andre fordringer	35	0	
Andre periodiseringer	5 368	5 213	
Periodisering forsikring	156 353	146 255	
Periodisering kabel TV	169 251	166 423	
Andre kortsiktige fordringer	331 007	317 891	
Sum kortsiktige fordringer	335 052	317 891	
Note 15 Kontanter og bankinnskudd			
	2020	2019	
Bankinnskudd Nordea 65545	826 053	733 941	
Bankinnskudd for skattetrekk Nordea	3	3	
Sum kontanter og bankinnskudd	826 055	733 944	
Disponible midler 01.01.			
	2020	2019	
Årets resultat	831 392	730 084	
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	261 463	271 566	
	-155 978	-170 258	
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>105 485</i>	<i>101 308</i>	
Disponible midler 31.12.	936 877	831 392	
Disponible midler 31.12.			
	2020	2019	
Omløpsmidler	1 161 108	1 051 835	
Kortsiktig gjeld	-224 231	-220 443	
Disponible midler 31.12.	936 877	831 392	

Dokumentet er elektronisk signert



Note 16 Egenkapital	2020	2019
Andelskapital	3 000	3 000
Annen egenkapital	2 048 173	2 048 173
Sum egenkapital 01.01	2 051 173	2 051 173
Årets resultat	261 463	0
Sum egenkapital 31.12	2 312 636	2 051 173

Note 17 Langsiktig gjeld	2020	2019
Lån Handelsbanken 28225	2 801 001	2 909 650
Lån Handelsbanken 29809	1 973 814	2 021 143
Sum langsiktig gjeld	4 774 815	4 930 793

Gjelden er pantelikret. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene er kr. 8.558.974, -. Långiver er Handelsbanken. Lånene gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Lån 28225, betales over 12 terminer i året, og løper til 2038.

Kr. 2 136 930,- pluss renter og omk. forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Rentesats pr.31.12.20 er 2,5% p.a.

Lån 29809, betales over 12 terminer i året, og løper til 2048

Kr. 1 705 609,- pluss renter og omk. forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Rentesats pr.31.12.20 er 2,5% p.a.

Note 18 Leieboerinnskudd	2020	2019
Leieboerinnskudd	2 408 400	2 408 400
Sum leieboerinnskudd	2 408 400	2 408 400

Note 19 Kortsiktig gjeld	2020	2019
Andre påløpte kostnader	12 535	11 024
Sum annen kortsiktig gjeld	12 535	11 024

Dokumentet er elektronisk signert



2020 Årsoppgjør...

Name	Date	Name	Date
Opsahl, Ida	2021-04-19	Fensbekk, Camilla	2021-04-16

Identification


 Opsahl, Ida

Identification

 Fensbekk, Camilla

Name	Date
Hoelstad, Anders	2021-04-21

Identification

 Hoelstad, Anders



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platousgate 1/4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 1/4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-28 18:38:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: PCST0-PES88-JACE7-8D73Y-FW5UJ-4ED2W

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Saker til behandling og valg av nye styremedlemmer

Generalforsamling i Borettslaget Platous gate 1/4 06.05.2021

Rehabilitering og vedlikehold

Det er et generelt behov for oppgradering av både bygningsmasse, tekniske installasjoner og bomiljø i Platous gate 1 og Platous gate 4. Med følgende oversikt over rehabiliterings- og vedlikeholdsbehovet ønsker styret å informere andelseierne om dette behovet og om hvilke større og mindre prosjekter vi må regne med å måtte gjennomføre i løpet av de kommende 3–7 årene. I tillegg til å innhente pristilbud fra en rekke leverandører, har styret bestilt en tilstandsanalyse (nivå 1) for å få vedlikeholds- og rehabiliteringsbehovet dokumentert av en uavhengig aktør. Under ser dere informasjon fra ulike tilbud vi har innhentet i perioden 2020/2021.

Foreløpig oversikt over rehabiliterings- og vedlikeholdsbehov og -ønsker

NB: Listen er ikke uttømmende og ikke i prioritert rekkefølge.

Adresse	Bygning	Kommentar	Ca. sum (u. mva.)
PG 1 og 4	Varmtvannsberedere	9 stk. + arbeid	kr 255 000,00
PG 4	Avtrekksvifter	6 stk. A - F	kr 24 000,00
PG 1	Bakgårdsfasade	Fasade bakgård	kr 184 500,00
PG 1	Gatefasade	Fasade gate	kr 312 270,00
PG 1	Bygård	Takrenner, nedløp og pipebeslag	kr 122 300,00
PG 4	Bryggerhuset	Fasade 3 sider	kr 89 200,00
PG 4	Bakgårdsfasade	Fasade bakgård	kr 476 990,00
PG 4	Gatefasade	Fasade gate	kr 520 590,00
PG 4	Bygård	Takrenner, nedløp og pipebeslag	kr 208 800,00
PG 4	Bryggerhuset	Takstige/-bro på bryggerhus	kr 57 640,00
PG 1 og 4	Kjellerboder	Vask og maling/slamming (8 stk.)	kr 320 000,00
PG 1	Gatefasade	Manglende gipsornament	
PG 1	Sentralt brannvarslingsanlegg		kr 50 000,00
PG 4	Sentralt brannvarslingsanlegg		kr 60 000,00
PG 1	Nøkkelsystem	1 port, 2 inngangsdører, loft- og kjellerdører	
PG 4	Nøkkelsystem	1 port, 6 inngangsdører, loft- og kjellerdører	
PG 1	Trappeopp ganger	Oppussing/rehabilitering	



PG 4	Vedlikehold og maling av ståltrappeløp x 6 stk.		
PG 1 og 4	Trygg, tørr og sikker sykkelparkering		
PG 1	Bakgård/hage		kr 285 000,00
PG 4	Bakgård/hage		
PG 1	Hagemøbler		
PG 1 og 4	Tette takgjennomføringer		
PG 1 og 4	Tiltak i loft- og kjellerboder	Tiltak for å hindre mugg-, sopp- og andre skader som beskrevet i rapport fra Mycoteam	kr 35 000,00
		Omtrentlig sum (inkl. mva.)	4,5 millioner

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Fiber/bredbånd

Basert på siste års trender, den fremskyndende digitaliseringen og økte bruken av hjemmekontor som følge av pandemien, ønsker styret å bytte fra en tv-basert til en internett-basert avtale som er inkludert i fellesutgiftene. Det innebærer å si opp avtalen med Telia (tidligere Get) og gå over til ett primært bredbånd-/fibertilbud. Vi får et bedre tilbud fra leverandørene når vi som borettslag går inn for en felles avtale enn det den enkelte andelseier ville fått til på egenhånd.

I dag betaler vi årlig kr. 169 250,64,- for avtalen med Telia. Av dette er kr. 243,12,- for TV og kr. 171,71,- for minimum internett (25/10) per andelseier per måned.

Styret har vært i dialog med 5 leverandører og mottatt tilbud fra 3. Tilbudet presentert under fremstår totalt sett som det beste.

Telenors tilbud:

- Tilbudet er svært fleksibelt for den enkelte og gir opp til 300/300Mb som grunnfart uten tillegg i pris.
- Tv kanaler og dekoder er valgfritt og betales av den enkelte andelseier om ønskelig. Dette gir et bedre tilbud for de som er mindre interessert i Tv, men åpner fortsatt for muligheten.
- Infrastrukturen blir oppgradert til fiber som termineres i hver enkelt leilighet.
- Etter endt bindingstid står vi fritt til å velge andre fiberleverandører. Da infrastrukturkostnader er bakt inn i de løpende kostnadene frem til bindingstiden er over gir dette oss muligheten til å bytte leverandør eller reforhandle pris med mindre kostnader knyttet til infrastruktur.
- Et poengsystem gjør at man kan velge lavere hastighet på nett til fordel for strømnetjenester som HBO og Viaplay. Se vedlagte brosjyre fra Telenor
- Tilbudet inkluderer en trådløs ruter



Styrets innstilling:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bytte til en ny internett- og TV-leverandør. Styret velger den leverandøren som leverer det beste tilbudet.

Oppdaterte husordensregler

Styret har oppdatert husordensreglene blant annet for å sikre at de er i tråd med oppdatert lovverk om korttidsutleie. Se oppdaterte husordensregler vedlagt.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar de reviderte husordensreglene til orientering.

Balkonglån

Styret vil informere om at balkongene i borettslaget er finansiert med et felles lån, men med mulighet for at den enkelte leilighetseier kan nedbetale sin andel av felleslån for egen balkong. Dette vil føre til lavere fellesutgifter for den enkelte. Andelseiere som ønsker å betale ned hele eller deler av sin andel av lånet, må ta kontakt med forretningsfører for å organisere dette.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar informasjonen til orientering.



Husordensregler for Borettslaget Platous gate 1/4

Ansvar	2
Antenner	2
Avløp	2
Avtrekk og vifter	2
Bakgård og portrom	2
Boder	2
Fellesrom	3
Felles brannvarslingsanlegg	3
Fravær	3
Grilling	3
Husdyrhold	3
Husholdningsavfall	3
Kommunikasjon	4
Lading av batterier	4
Låsing	4
Mating av fugler eller andre dyr	4
Navneskilt	4
Overlating av leiligheten til ny eier	4
Renhold	5
Ro i leiligheten	5
Vaktmester	5
Vedfyring	5



Ansvar

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eiers husstand, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseier er erstatningspliktig for eventuell skade de påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn.

Enhver beboer må ta hensyn til sine naboer.

Antenner

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller parabler på veranda, vegg, tak eller fasader.

Avløp

Avispapir, tøy, bleier, sanitetsbind og lignende må ikke spyles ned i toalettet. Matfett og olje skal ikke kastes/helles i vask eller toalett. Det kan medføre tett avløp og store utgifter i oppstaking.

Avtrekk og vifter

Det er ikke tillatt å montere vifter hverken på kjøkken, bad eller andre steder. Det skyldes at bygningene i Platous gate 1 og 4 er konstruert etter datidens byggestil, som ikke tåler den type ventilering. Å installere vifter fører til at innklimaet blir ustabil; enten for fuktig eller for tørt. Platous gate 1 og 4 står på byantikvarens gule liste, hvilket betyr at vi ikke kan gjøre endringer på fasaden. I tillegg til ovenfor nevnte grunner, er dette medvirkende til at man heller ikke kan installere vifter med avtrekk ut gjennom glugge i ytterveggen.

Bakgård og portrom

Bakgården skal ikke benyttes til parkering, vasking eller reparasjon av motorkjøretøy eller lignende. Biler som står til hinder, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Boder

Alle andelseiere skal få anvist sin egen bod som skal holdes låst. Beboerne er selv pliktige til å forsikre gjenstander som oppbevares i bodene. Gulv og yttervegger i bodene bør være tilgjengelige for inspeksjon for at soppskader ikke skal få utvikle seg i det skjulte. **Organiske materialer som trematerialer, ved, papp/papir og tekstiler skal lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger.** Slik reduseres risikoen for fukt, mugg, sopp og man sørger for luftsirkulasjon. I kjellerboder må alt av organisk materiale oppbevares i forsvarlig lukket beholder. Eksempelvis må klær og lignende legges i lukket plastkasser.



Fellesrom

I den kalde årstiden må alle vinduer og dører i fellesareal være forsvarlig lukket. Takluker og vinduer i oppgangen må ikke stå oppe om natten eller i regn eller blåst. Den som setter opp et vindu er også ansvarlig for å lukke det igjen. Det er forbudt å luften gjennom inngangsdøren. **Trapperom er rømningsvei og skal ikke benyttes til lagring eller hensetning av barnevogner, skohyller, sykler, treningsapparat, søppel, oppbevaringsbokser eller andre ting som kan hindre ferdsel eller bidra til økt røykutvikling ved brann.** Det skal være ryddig og rent på loft og i kjeller, fellesarealer skal ikke benyttes som lager eller lekeplass. Røyking eller bruk av ild i fellesrom er under ingen omstendigheter tillatt.

Felles brannvarslingsanlegg

Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg. Andelseier plikter å sette seg inn rutiner for felles brannvarslingsanlegg.

Fravær

Leiligheten må holdes oppvarmet når det er fare for frost, ellers vil vannledningene kunne fryse. Ved lengre fravær bør du varsle naboene slik at posten tas inn, eventuelt melde skriftlig adresseforandring til postverket.

Grilling

Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.

Tips: Vi har en felles grillplass med bord, benker og kullgrill i både nr. 1 og 4. Alle er velkomne til å benytte seg av denne muligheten.

Husdyrhold

Vis normalt hensyn ved husdyrhold. Ikke la hunden løpe i bakgården uten tilsyn. Plukk opp etter hunden og/eller katten. Husk det er meget lytt opp og nedover i etasjene.

Husholdningsavfall

Avfall legges i søppelcontainer i gårdsrommet. Sorter papir, ren papp, kartonger o.l. i egne containere. Glass, metall, el-avfall og annet farlig avfall skal ikke kastes i søppelet, men leveres til egnede mottakspunkt. Større gjenstander som renholdsverket ikke vil fjerne, plikter beboeren selv å ta hånd om. Det skal ikke lagres aviser, flasker eller lignende i trappeoppgang.

I Oslo kommune er det lovpålagt å kildesortere. Følg retningslinjene fra renovasjonsselskapet.



Kommunikasjon

Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv, e-post eller oppslag gjelder på lik linje med disse husordensreglene. Spørsmål eller meldinger sendes til styret eller forvalter.

Vi oppfordrer alle andelseiere til å melde seg inn i borettslagets gruppe på facebook «Platous gate 1 & 4» (<https://www.facebook.com/groups/1708398019413813>).

Klager som gjelder brudd på husordensregler, bør i første omgang tas opp med den det gjelder. Dersom dette ikke nytter, bør styret informeres skriftlig.

Lading av batterier

Lading av elsykkel skal foregå under oppsyn.

Ved lading av batteriet må dette settes på et ikke-brennbart underlag i ikke-brennbare omgivelser mens det lades.

Låsing

Port, oppgangsdører, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Nøkler til fellesarealer skal oppbevares med forsiktighet. Ved tap av nøkler skal styret kontaktes. Det er ikke lov å kopiere nøkler uten styrets samtykke. Kontakt styret eller forvalter for bestilling av nye nøkler til fellesarealer.

Mating av fugler eller andre dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på borettslagets område på grunn av fare for å tiltrekke skadedyr som mus eller rotter. Forbudet gjelder også fra balkonger og vinduer, samt bakgårdene.

Navneskilt

Andelseier er ansvarlig for å oppdatere navneskilt på postkasse. Per 15.04.2021 tilbyr Posten gratis postkasseskilt ved bruk av deres tjeneste ved flytting.

Meld fra til styret for å få oppdatert informasjon på ringeklokke.

Overlating av leiligheten til ny eier

Følgende utstyr følger leiligheten og skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, boder, inngangsdør, postkasse og entredør.
- Brannslukningsapparat
- For tv- og internettutstyr ta kontakt med leverandør for ditt kundeforhold for å høre om dette skal returneres eller kan overdras ny eier.



Renhold

Trapperom, inkludert trapper, gelendre, vinduer, dører og vegger, skal holdes rent og vaskes regelmessig. Andelseier er ansvarlig for å vaske sin etasjes avsats samt en etasje ned. Beboerne i hver trappeoppgang enes om hvordan dette best skal gjennomføres. Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende ut vinduene og balkonger.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene, bakgården og fellesarealene må unngås. Vær generelt forsiktig med bruk av stereoanlegg og musikkinstrumenter. **Det skal være generelt ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 07:00.** Natt til lørdag og natt til søndag skal det være ro fra kl. 23:00. Søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 13:00. Vis hensyn til dine naboer ved støyende oppussing.

Fest, langvarig støyende oppussing eller lignende skal varsles naboer på forhånd.

Husk det er meget lytt opp og nedover i etasjene.

Vaktmester

Borettslaget har inngått avtale med vaktmester. Vaktmesters hovedansvar er mindre reparasjoner, snørydding, spyling av gårdsplass, overmaling av tagging, bytte av lyspærer og vedlikehold av grøntarealer. Kontakt styret om dere oppdager forhold som ikke tas hånd om i løpet av 7 dager eller mer.

Vedfyring

Ved riktig fyring oppnår man bedre forbrenning av gasser og sot, dette er viktig for å dra mer varme ut av veden, for å unngå dårlig uteluft og for å unngå sotdannelse som øker faren for pipebrann. Bruk kun tørr ved til fyring, sørg for tilstrekkelig ventilasjon og gi ovnen god tid til å bli varm før større vedkubber legges i. Unngå forbrenning av store mengder papp/papir. Avfall skal ikke brennes i ovnen, dette inkluderer juletrær, byggematerialer og lignende.

Styret,

15.04.2021



VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006, foreslås endret på generalforsamlingen 06.05.2021)

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Platousgate 1/4 er et andelslag 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

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslagets forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS med gjensidig oppsigelig kontrakt.

2 Andeler, andelseiere

2.1 Andeler

- (1) Borettslaget består av 33 andeler pålydende kr. 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo sammen i boligen, kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan eie 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 ledet 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 opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) 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 ethvert 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) Nekter 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 Borett og overlating av bruk

3.1 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. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidene settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

(4) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen, som også regulerer den enkeltes bruk av fellesarealer.

(5) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.

(6) Bruttoareal til påbygg skal danne grunnlag for husleietillegg.

3.2 Overlating av bruk (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen for opptil tre år 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. Dersom andelseier skifter leietaker i perioden, skal styret godkjenne hvert enkelt leieforhold.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom

- 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, eller
- 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.

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

3.3 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, borettslagets bestemmelser og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, fellesareal/uteareal, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke og anvisninger.
- (3) Ved all utbygging og ombygging av andelsleiligheter, samt ved renovering av bad/våtrom, skal arbeidene omsøkes styret. Andelseiere skal fremlegge planer og prosjekteringsgrunnlag for godkjenning av styret. For våtrom skal alle arbeider utføres i henhold til våtromsnormen.
- (4) Alle oppussingsarbeider i leiligheten som medfører betydelige mengder bygningsavfall mv. skal meldes til borettslagets styre. Bygningsavfall i forbindelse med oppussing av leiligheter skal ikke deponeres i borettslagets søppelcontainere eller hensettes på borettslagets fellesarealer eller på balkonger.

4 Vedlikehold

4.1 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker og apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk. Andelseier skal også rense 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.



4.2 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 utskifting av termoruter, leilighetsdører og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det samme gjelder varmtvannsberedere.
- (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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Dersom andelseier oppdager behov for vedlikehold i sin bolig som borettslaget plikter å utføre, skal styret varsles umiddelbart. Styrets samtykke skal foreligge før vedlikeholdsarbeidene settes i gang.

4.3 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 og kreves refundert av andelseier, jfr. denne bestemmelse pkt (3).
- (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.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine.

5 Felleskostnader

5.1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelene ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens regler.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Boligbyggelagens kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

5.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget ved styret 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.



5.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra laget 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.

5.4 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 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.

6.2 Pålegg om salg

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.

6.3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7 Styret

7.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, med minimum to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

7.2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og originalen arkiveres hos forretningsfører.



7.3 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. Varamedlemmer er kun stemmeberettiget dersom de stemmer i stedet for et styremedlem som ikke selv er til stede.

(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. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. 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.

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8 Generalforsamling

8.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8.2 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.

8.3 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.
- (3) I innkallingen må sakene som skal behandles være angitt i sakslisten. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.
- (4) Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (5) Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Styrets årsberetning



- Årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Ansettelse av forretningsfører
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 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.
- (3) Ved valg kan en andelseier kreve skriftlig votering.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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.

9.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører, fast innleide og ansatte i borettslaget 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.

9.3 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, for eksempel:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10 Diverse

10.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

(1) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

(2) Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

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.

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.

ooo000ooo



Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes. Alternativt kan det sendes en fullmakt på e-post til karlsen@hbef.no.

Den som har fullmakt må påse at denne er medbragt i møtet.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel nr. i
borettslaget

Jeg kan ikke møte på generalforsamling den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

