



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 456 510  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: COLLETS GATE 54 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### 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.*

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 478 459	2 177 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 478 459</b>	<b>2 177 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	83 626	64 181
Annen driftskostnad	3	1 107 124	1 289 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 190 750</b>	<b>1 353 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 287 709</b>	<b>824 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 226	4 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 226</b>	<b>4 408</b>
Annen finanskostnad		259 777	328 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>259 777</b>	<b>328 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 551</b>	<b>-324 259</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 030 158	500 210
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 977 500	65 977 500
Sum varige driftsmidler		65 977 500	65 977 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 977 500	65 977 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 727	193 072
Sum fordringer		39 727	193 072
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 600	791 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 600	791 986
Sum omløpsmidler		1 108 327	985 058
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 085 827</b>	<b>66 962 558</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 667 597	5 637 438
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 667 597</b>	<b>5 637 438</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 671 597</b>	<b>5 641 438</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 482 282	12 222 441
Øvrig langsiktig gjeld		48 865 800	48 865 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 348 082</b>	<b>61 088 241</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 348 082</b>	<b>61 088 241</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 296	19 020
Leverandørgjeld		39 278	213 858
Skyldige offentlige avgifter		529	
Annen kortsiktig gjeld		11 046	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 148</b>	<b>232 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 414 230</b>	<b>61 321 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 085 827</b>	<b>66 962 558</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 687692

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 456 510  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: COLLETS GATE 54 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

#### 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, 09.09.2021



Organisasjonsnr: 983 456 510  
COLLETS GATE 54 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 478 459	2 177 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 478 459</b>	<b>2 177 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	83 626	64 181
Annen driftskostnad	3	1 107 124	1 289 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 190 750</b>	<b>1 353 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 287 709</b>	<b>824 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 226	4 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 226</b>	<b>4 408</b>
Annen finanskostnad		259 777	328 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>259 777</b>	<b>328 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 551</b>	<b>-324 259</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 030 158	500 210
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>



Organisasjonsnr: 983 456 510  
COLLETS GATE 54 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		65 977 500	65 977 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 977 500	65 977 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 727	193 072
Sum fordringer		39 727	193 072
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 600	791 986
Sum omløpsmidler		1 108 327	985 058
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 085 827</b>	<b>66 962 558</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 667 597	5 637 438



Sum opptjent egenkapital	6 667 597	5 637 438
Sum egenkapital	6 671 597	5 641 438
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 482 282	12 222 441
Øvrig langsiktig gjeld	48 865 800	48 865 800
Sum annen langsiktig gjeld	60 348 082	61 088 241
Sum langsiktig gjeld	60 348 082	61 088 241
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 296	19 020
Leverandørgjeld	39 278	213 858
Skyldige offentlige avgifter	529	
Annen kortsiktig gjeld	11 046	
Sum kortsiktig gjeld	66 148	232 878
Sum gjeld	60 414 230	61 321 119
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>67 085 827</b>	<b>66 962 558</b>



Organisasjonsnr: 983 456 510  
COLLETS GATE 54 BORETTSLAG

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

**Note**

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	41.00	100.00	4100.00

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**





## Årsmøte 2021

Collettsgate 54 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 30. april - 3. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Collettsgate 54 Brl. Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5403>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Collettsgate 54 Brl**

Lars-Even Eilertsen

Line Riise Jensen

Esther Amb Pettersen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Lars Even Eilertsen og Gaute Elsbak



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5403 innkalling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars-Even Eilertsen	Colletts Gate 54
Styremedlem	Line Riise Jensen	Colletts Gate 54
Styremedlem	Esther Amb Pettersen	Colletts Gate 54
Varamedlem	Finn Olav Brækken	Colletts Gate 54
Varamedlem	Gaute Elsbak	Colletts Gate 54

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Collettsgate 54 Brl

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Collettsgate 54 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983456510, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Colletts Gate 54

Gårds- og bruksnummer :

219 18

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Collettsgate 54 Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## STYRETS ARBEID 2020/21

### Økonomi

- **Oppfølging av budsjett.** Økonomisk rapport gjennomgås hvert kvartal for kontroll av foreløpig resultat (inntekter vs. kostnader) og budsjett, og styret følger opp eventuelle avvik.
- **Inntekter og kostnader.** Styret jobber kontinuerlig med kostnadskontroll, bl.a. gjennom å sikre best mulig kvalitet til lavest mulig kostnad fra leverandører og samarbeidspartnere. Alle faktura gjennomgås og godkjennes av ett styremedlem og styreleder.
- **Lån.** Styret har reforhandlet betingelsene på borettslagets lån i OBOS-banken. Den nominelle renten er p.t. 1,65 % på alle lånene (pr. 12.04.2021). Styret vurderer fortløpende om vi har konkurransedyktige vilkår. Borettslaget har god soliditet og sterk likviditet, og representerer åpenbart en god risiko i dagens marked.
- **Parkering.** Styret følger opp utleieavtalene av parkeringsplassene til beboere og eksterne. Parkeringsleie er en god inntektskilde for borettslaget, og det er viktig å sikre 100 % utleie og gode leietakere. Styret følger opp avtalen med P-Service AS.

### Brannvern

- **Serviceavtale.** Borettslaget har inngått serviceavtale om årlig kontroll og service av slangetromler i fellesarealer (NOHA Norway AS)
- **Brannslukkeapparater.** Alle brannslukkingsapparater i alle leiligheter ble byttet høsten 2017, samtidig som det ble delt ut røykvarslere og batterier. Styret ivaretar at brannslukkingsapparater byttes ut etter anbefalt syklus.
- **Beboers ansvar.** Styret anmoder beboere til å jevnlig kontrollere sine røykvarslere og å bytte batteri en gang pr år. Dette er den enkelte beboers plikt og ansvar.

### Bygning/fellesarealer

- **Ny vaktmester (Gårdreform AS).** Gressklipping ble i sommersesongen 2020 utført av styrets medlemmer som et prøveprosjekt. Styret inngikk ny vaktmesteravtale med Gårdreform AS den 1. november, etter en grundig anbudsrunde med totalt 3 konkurrerende leverandører. Den nye vaktmesteravtalen begrenser seg til snømåking og strøing (vintersesong) og plen-/kantklipp, lusing og hekkeklipp (sommersesong). Styret har direktedialog med alle viktige/andre samarbeidspartnere, f.eks. heisleverandør, ventilasjon, elektriker, låsesmed, arborist, etc. – og det er ikke nødvendig at dette går via vaktmester. Den nye avtalen sparer borettslaget for 30-40 % kostnader i forhold til forrige vaktmesteravtale med Genras AS.
- **Fibernet.** Det ble høsten 2014 installert fiber til alle beboerne, og inngått en kollektiv avtale med Lynet Internett AS. Styret har fulgt opp leverandøren ved behov. I 2019 ble hastigheten i den kollektive avtalen oppgradert til 250 mbps. Prisen er kr 299 pr. måned. Beboerne har mulighet til å oppgradere ytterligere mot et tillegg i månedsprisen.
- **TV-avtale.** Den kollektive avtalen med Get/Telia ble sagt opp i 2020, og beboerne kan på egen hånd inngå avtaler med andre leverandører. Det raske og stabile



fibernettet gir store muligheter og fleksibilitet til å skreddersy egne pakker og løsninger. Årlig besparelse for borettslaget er 150.000 kroner.

- **Ventilasjonsanlegget.** Styret inngikk i 2013 ny avtale for vedlikehold/service med ORAS AS. Det har vært utført to servicer iht. kontrakt på anlegget i 2020/21.
- **Heisen.** Oppfølging av vedlikeholdsavtalen med KONE, samt påse at borettslaget oppfyller krav fra Heiskontrollen/Oslo Kommune. KONE er også leverandør av heisalarmen (toveis kommunikasjon).
- **Vask av fellesarealer.** Alle ganger og trappeoppganger blir vasket ukentlig av Absolutt Rengjøring AS. Korridorer og trappeoppganger blir bonet minimum en gang pr. år. I forbindelse med Corona-epidemien er midlertidige ekstra hygienetiltak iverksatt.
- **Utearealene**
  - Beskjæring/vedlikehold av lindetrærne ble utført våren 2019 av Aktiv Skogpleie (arborist). Planen er at trærne skal beskjæres hvert andre år for å så langt det går få de tilbake til «gammel prakt». Styret har bestilt ny beskjæring mai/juni 2021 fra samme leverandør.
  - Våren 2020 ble plattingen beiset, søppelskuret malt, muren flekkpusset og malt. Alt dette ble utført av beboerne på dugnad.
  - Våren 2020 ble det satt planter i urnene og lagt bark på hver side av inngangspartiet, og kjøpt inn nye utemøbler til plattingen.

## Avfall

- **Søppelhåndtering.** Styret minner alle beboere om at alt annet avfall enn papir, blå og grønne sekker + restavfall skal fraktes til gjenbruksstasjon. Slikt avfall skal under ingen omstendigheter henseses verken i søppelskur eller andre steder i bygget eller på eiendommen.

## Dugnader/sosialt

- **Vår- og høstdugnad.** Det ble arrangert dugnad på våren og høsten 2020 («Korona-style»), dvs. nødvendige oppgaver og gjøremål ble utført over en 2-ukersperiode. For å ivareta smittevern kunne hver enkelt beboer utføre større og mindre oppgaver på egen hånd. Forhåndsdefinerte oppgaver som vasking av søppelskuret, raking, såing, lusing og pleie av hagen, feiing av utearealene, og rydding i fellesarealene. Styret vil takke alle som bidro for fantastisk innsats og flotte resultater.

## Beboere

- **Fremleie.** Styret har jobber fortløpende med å følge opp regelverket for overlating av bruk (fremleie av leilighetene). Borettslaget har fått god orden på utleieforholdene, og vil fortsette arbeidet med å håndheve borettslagets regler.

## Diverse

- **Styremøter.** Styret har avholdt konstituerende styremøte og 2 ordinære styremøter i styreperioden 2020/21. I tillegg har styret drøftet og besluttet flere saker på telefon/epost/videomøter. Alle beslutninger er protokollert.
- **Hjemmeside.** Styret vedlikeholder borettslagets hjemmeside [www.cg54.no](http://www.cg54.no) Her finnes bl.a. kontaktdata og ansvarsområder til styremedlemmene (og løsning for å



Collettsgate 54 Brl

kontakte styret via epost), alle tidligere informasjonsskriv, borettslagets vedtekter og ordensreglement, informasjon om leilighetene inkl. parkering, skjema for søknad om dyrehold, etc.

- **CG54 på Facebook.** Styret ønsker i tillegg å oppfordre beboere til å melde seg inn i Facebookgruppen «CG54». Her deler vi informasjon som er mindre aktuelt å legge på ekstern nettside.
- **Vibbo.** Nyttig og enkel informasjonskanal til andelseierne, med støtte for varsling på epost og sms. Også eksterne vil finne nyttig informasjon om borettslaget her.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 141 675.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 190 750.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 030 158 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 336 784 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 042 179 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Collettsgate 54 Brl.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Collets Gate 54 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Collets Gate 54 Borettslag.

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 rettviseende 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

Budsjetallene 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## 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

2021-04-15 20:35:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: TYEMO-HMBC5-IEATI-63YYO-M53OB-W7FZG

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>

14 av 40



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>752 180</b>	<b>645 588</b>	<b>752 179</b>	<b>1 042 179</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 030 158	500 210	543 335	495 752
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-403 375	-393 619	-383 000	-435 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-336 784	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>289 999</b>	<b>106 591</b>	<b>160 335</b>	<b>60 752</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 042 179</b>	<b>752 180</b>	<b>912 514</b>	<b>1 102 931</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 108 327	985 058		
Kortsiktig gjeld		-66 148	-232 878		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 042 179</b>	<b>752 180</b>		



Collettsgate 54 Brl

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		368 726	417 861	0	355 920
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 644	1 740 646	2 136 000	1 714 080
Andre inntekter	3	50 305	19 285	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 141 675</b>	<b>2 177 792</b>	<b>2 136 000</b>	<b>2 070 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 626	-7 931	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-56 250	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 234	-8 230	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 360	-81 983	-84 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-66 811	-4 515	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-98 334	-293 413	-485 000	-350 000
Forsikringer		-121 877	-87 610	-102 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-267 867	-248 035	-260 090	-281 673
Energi/fyring		-32 500	-41 953	-50 000	-50 000
Fiber/bredbånd		-298 934	-296 141	-304 000	150 000
Andre driftskostnader	10	-127 207	-227 263	-199 000	-199 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 190 750</b>	<b>-1 353 322</b>	<b>-1 592 665</b>	<b>-1 363 248</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>950 925</b>	<b>824 469</b>	<b>543 335</b>	<b>706 752</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		336 784	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 287 709</b>	<b>824 469</b>	<b>543 335</b>	<b>706 752</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 226	4 408	0	0
Finanskostnader	12	-259 777	-328 667	0	-211 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-257 551</b>	<b>-324 259</b>	<b>0</b>	<b>-211 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 030 158</b>	<b>500 210</b>	<b>543 335</b>	<b>495 752</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 030 158	500 210		



Collettsgate 54 Brl

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	61 444 510	61 444 510
Tomt		4 532 990	4 532 990
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 977 500</b>	<b>65 977 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		39 727	191 774
Andre kortsiktige fordringer		0	1 298
Driftskonto OBOS-banken		642 412	367 841
Sparekonto OBOS-banken		426 188	424 145
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 108 327</b>	<b>985 058</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 085 827</b>	<b>66 962 558</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	14	6 667 597	5 637 438
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 671 597</b>	<b>5 641 438</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 482 282	12 222 441
Borettsinnskudd	16	48 865 800	48 865 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 348 082</b>	<b>61 088 241</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		39 278	213 858
Skyldige offentlige avgifter	17	529	0
Påløpte renter		6 440	11 958
Påløpte avdrag		8 856	7 062
Annen kortsiktig gjeld	18	11 046	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>66 148</b>	<b>232 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 085 827</b>	<b>66 962 558</b>
Pantstillelse	19	68 955 800	68 955 800
Garantiansvar		0	0

17 av 46

C1 Restricted



Oslo, \_\_. \_\_. 2021  
Styret i Collets Gate 54 Borettslag

Lars-Even Eilertsen

Line Riise Jensen

Esther Amb Pettersen

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### **SKATTETREKKS KONTTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## **NOTE: 2**



Collettsgate 54 Brl

## INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 166 748
Parkering	243 600
Kabel-tv	153 120
Bredbånd	150 720
Eiendomsskatt	17 756
Kapitalkostnader på IN-lån 1	189 003
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	-13 568
Kapitalkostnader på IN-lån 2	197 484
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-4 193
Overført til kapitalkostnader	-368 726

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 1 731 944**

## REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 300
-----------	--------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 1 722 644**

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør, vannskade i 2019	47 475
Utleie	2 500
Nøkler	330

**SUM ANDRE INNTEKTER 50 305**

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 576
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 950

**SUM PERSONALKOSTNADER -8 626**

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 234.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-62 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 411

**SUM KONSULENTHONORAR -66 811**



Collettsgate 54 Brl

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 747
Drift/vedlikehold VVS	-24 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 252
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 410
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 405
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-98 334</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 769
Vann- og avløpsavgift	-143 894
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-105 982
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-267 867</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 343
Verktøy og redskaper	-9 446
Vaktmestertjenester	-12 572
Renhold ved firmaer	-76 787
Snørydding	-16 646
Trykksaker	-454
Andre kontorkostnader	-2 042
Porto	-1 471
Bank- og kortgebyr	-2 445
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-127 207</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 043
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 226</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, IN-lån 1	-88 530
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, IN-lån 2	-93 587
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-77 660



---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-259 777**

---

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

Kostpris/bokført verdi 2001 61 444 510

**SUM BYGNINGER** **61 444 510**

---

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.219/bnr.18

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 435 092

Egenkapital fra IN tidligere år 7 113 766

Egenkapital fra IN 2019 336 784

Reduksjon EK fra IN -1 218 045

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **6 667 597**

---

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt, IN-lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,65 %, løpetid 44 år

Opprinnelig, 2006 -8 497 717

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 656 187

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 86 905

Nedbetalt tidligere, IN 3 731 900

Nedbetalt i år, IN 35 788

Restgjeld til banken pr. 31.12.2020 -3 986 937

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt, IN-lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,65 %, løpetid 44 år

Opprinnelig, 2006 -8 590 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 734 578

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 99 704

Nedbetalt tidligere, IN 3 381 866



Collettsgate 54 Brl

Nedbetalt i år, IN	300 996	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2020		-4 072 856

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Utbetalt 2014/2015	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 060 745	
Nedbetalt i år	216 766	
		-3 422 489

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 482 282**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-48 865 800
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-48 865 800**

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-529
----------------------------	------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-529**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-2 575
-----------------	--------

Påløpte kostnader	-4 721
-------------------	--------

Avsatt styrehonorar	-3 750
---------------------	--------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-11 046**

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 865 800
-----------------	------------

Pantelån	11 482 282
----------	------------

Påløpte avdrag	8 856
----------------	-------

Beregnete IN-forpliktelser	6 232 505
----------------------------	-----------

**TOTALT** **66 589 443**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 444 510
-----------	------------

Tomt	4 532 990
------	-----------



Collettsgate 54 Brl

---

<b>TOTALT</b>	<b>65 977 500</b>
---------------	-------------------

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89310041. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Collettsgate 54 Brl

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Collettsgate 54 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Collettsgate 54 Brl

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2014 - 2014 Fasade og takrehabilitering



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

## **HUSORDENSREGLER for BORETTSLAGET COLLETTSGATE 54**

Hver enkelt boretthaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene er ment å skulle sikre alle orden, ro og hygge i hjemmet og i nærmiljøet. Styret oppfordrer beboerne til å opptre hensynsfullt, og om alle tar nødvendig hensyn er sannsynligheten for at problemer oppstår mindre.

### **Alminnelige ordensregler**

Ytterdører og kjellerdører skal holdes lukket og låst til enhver tid.  
Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.

La aldri barn være alene i kjeller.

Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer innendørs som gang, trappeoppgang, heis og kjellerrom er ikke tillatt av hensyn til brannfaren.  
Ved all røyking plikter en å vise tilbørlig hensyn, dette gjelder også utendørs.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og slå av lyset i kjeller etter bruk.

Innvendige fellesarealer skal ikke benyttes til hensetting av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting. Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

Boretthaver kan ikke sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.  
Boretthaver må sørge for korrekt navneskilt på postkasse og leilighetsdør.  
Boretthaver må ta kontakt med styret for nærmere informasjon om skilting.

Markisenes mønster og farger skal være i overensstemmelse med det som er bestemt for borettslaget.

Engangsgriller tillates ikke brukt på borettslagets eiendom.

### **Vern om plener og beplantning**

Boretthaver plikter å ta vare på beplantning og grøntarealer på borettslagets område. Grøntarealer må ikke utsettes for unødige belastninger og aktiviteter. Sjøppel og matrester skal kastes i anviste søppelkasser montert på utearealene.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og etter skriftlig avtale med borettslagets styre. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre borettslavere. Før anskaffelse av husdyret skal skriftlig godkjennelse fra styret foreligge. Skjema for registrering utleveres hos styret.

## Regler om ro i leilighetene og på utearealene

Støy er ikke tillatt i leilighetene mellom kl 2100 og 0800.

Boring, banking og annet byggearbeide skal ikke forekomme mellom kl 2000 og 0800, slik virksomhet er heller ikke tillatt på søn- og helligdager.

Dersom andelseier igangsetter oppussingsarbeid med mer enn to dagers varighet skal alle tilstøtende naboer (ved siden, under og over) varsles direkte om dette i rimelig tid, senest 1 uke før oppstart.

Mellom kl 2100 og 0800 skal det være ro på utearealene slik at andre borettslavere ikke sjeneres.

## Søppel og renhold

All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Det er strengt forbudt å kaste ildsfarlige eller varme ting i søppelkassene. Oljerester, maling, batterier, lysstoffrør, glass og lignende skal deponeres i en "miljøstasjon". Papp og papir kastes i spesialbeholdere utplassert på borettslagets område. Borettslavere er ansvarlige for at fellesarealer holdes rene og fri for søppel og skrot.

Alt avfall som genereres i forbindelse med oppussing og bygging må fraktes bort av andelseier og ikke oppbevares i innvendige eller utvendige fellesområder ut over oppussingens varighet. Borettslagets avfallscontainere er beregnet for normalt husholdningsavfall og skal ikke benyttes til denne type avfall.

## Oppvarming. Lufting

Alle rom må holdes oppvarmet i vinterhalvåret slik at vannet i ledningene ikke fryser. Vinduene i trapperom skal være lukket og bare settes opp når det er nødvendig å lufte. Vinduer i kjellerrom skal kun åpnes for lufting når rommet er under oppsyn.

## Våtrom, kraner og ledninger

Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettslavere ansvar – fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten. Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten. Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

enhver tid. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter, og godkjennes av styret før arbeidene igangsettes. Det skal søkes styret skriftlig før arbeidene igangsettes. Styret skal gi skriftlig tilbakemelding. Borettslaster er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom. Oppstår det vannlekkasje eller annen skade skal man kontakte vaktmester på telefon ..... dag eller natt.

### **Skadedyrkontroll**

Borettslaster må straks melde fra hvis det oppdages skadedyr eller lignende i leiligheten. Styret skal gis adgang til å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes skadedyr eller annet utøy. De som er ansvarlige for utøyet skal bekoste fjerning av dette. Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

### **Fremleie**

Fremleier er alle andre enn borettslaster og medlemmer av hans/hennes husstand som bor fast i leiligheten. Jfr. husleielovens kap. 7. Fremleie må godkjennes skriftlig av styret. Fremleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet. Framleier plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettslaster. Borettslaster. Borettslaster plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettslaster får ved hans framleier.

### **Kjøring på borettslagets eiendom**

All kjøring på borettslagets eiendom skal begrenses til et minimum. Ved parkering på biloppstillingsplass, skal bilene vendes med eksosrøret mot gaten.

### **Sykkelparkering**

Sykkelparkering i innvendige fellesarealer og foran hovedinngang er ikke tillatt. Sykler skal parkeres på anvist plass på eiendommen.

Alle henvendelser angående praktisering av husordensreglene rettes skriftlig til styret.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

## Postkasseskilt

Vi gjør oppmerksom på at alle postkasser i Collettsgate 54 skal ha en offisiell variant av postkasseskilt som bestilles via hjemmesiden [www.cg54.no](http://www.cg54.no), under postkasseskilt.

Styret cg54, februar 2011

Colletts Gate 54  
Borettslagets sjans på internet

Diskusjonsforum Kalender Nyttig informasjon Styret Bildealbum Postkasseskilt

### Postkasseskilt

10 februar 2011

Postkasseskilt bestilles ved å overføre kr 200 til konto nr. 8640 05 15958 og fylle ut nedenstående skjema. Vær også nøye med å oppgi e-postadresse, slik at leverandøren kan ta kontakt med bestiller om nødvendig.

**Bestillingsinformasjon**

Navn som skal stå på postkassen

Postkasseskilt sendes til (navn/adresse)

Epost (for kvittering)

Skriv inn bokstavene til høyre  **cg2k**

Send

RSS kilde

**Siste fra diskusjonsforumet**

- Ny hjemmeside for borettslaget av magnez
- Har lagt opp noen bilder. av magnez
- Diskusjonsforum for CG54 åpnet av

**Logg inn/ut**

- Registrer
- Logg inn
- Innlegg RSS
- Kommentarer RSS
- WordPress.org

**Nyttige sider**

- Bildealbum
- Diskusjonsforum
- Kalender
- Nyttig informasjon
  - Kabel-TV
  - Leilighetsinformasjon
  - Ordensreglement
  - Parkering



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

## 5403 Collettsgate 54 Brl

### ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har styrets tillatelse til å holde en hund/katt \*) forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område. Jeg er kjent med politivedtektene om hundehold og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs når det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som min hund/katt \*) påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæring betraktes som en del av borettslags-kontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som et vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseiere i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den...../.....-.....

.....  
andelseier

.....  
adresse

\*) Stryk det som ikke passer.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

**Vedtekter  
for  
Collettsgt. 54 Borettslag Org. nr. 983456510**

**Vedtatt av ordinær generalforsamling 26.4.2006.**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Collettsgt. 54 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 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 en eller flere andeler i opp til 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 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borettslag og overlating av bruk

### 4-1 Borettslaget

- (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.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

#### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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.



## 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 utskiftning i boligen selv om det skulle ha 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.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

(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 utskiftning. 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 pantessikkerhet**

### **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 en 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.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

## 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

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.

### 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, minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

(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 som borettslaget eier
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.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

(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 forretningsfører.

(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 av 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

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

#### **9-8 Vedtak i 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.



S. 5403 Colletts gate 54 brl.

(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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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**

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.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Lars Even Eilertsen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Gaute Elsbak**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Elisabeth Haveraaen**

**Ronny Kvammen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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