



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 065 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 852	696 006
Sum inntekter		716 852	696 006
Kostnader			
Lønnskostnad		24 226	23 183
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 717	6 796
Annen driftskostnad		602 279	876 805
Sum kostnader		635 222	906 784
Driftsresultat		81 630	-210 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 289	2 708
Sum finansinntekter		1 289	2 708
Annen finanskostnad		28 937	36 092
Sum finanskostnader		28 937	36 092
Netto finans		-27 648	-33 384
Ordinært resultat før skattekostnad		53 982	-244 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 982	-244 162
Årsresultat		53 982	-244 162
Totalresultat		53 982	-244 162
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 982	-244 162
Sum overføringer og disponeringer		53 982	-244 162



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		2 510 113	2 510 113
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 885	92 602
Sum varige driftsmidler		2 593 998	2 602 714
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 593 998	2 602 714
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 852
Andre fordringer		61 899	160 832
Sum fordringer		61 899	166 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 493	578 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 493	578 576
Sum omløpsmidler		764 392	745 260
SUM EIENDELER		3 358 389	3 347 975



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 415 165	1 361 183
Sum opptjent egenkapital		1 415 165	1 361 183
Sum egenkapital		1 425 165	1 371 183
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 197 444	1 338 181
Øvrig langsiktig gjeld		509 000	509 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 706 444	1 847 181
Sum langsiktig gjeld		1 706 444	1 847 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 731	22 814
Leverandørgjeld		202 647	106 797
Annen kortsiktig gjeld		2 402	
Sum kortsiktig gjeld		226 780	129 611
Sum gjeld		1 933 224	1 976 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 358 389	3 347 975



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446396

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 065 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 852	696 006
Sum inntekter		716 852	696 006
Kostnader			
Lønnskostnad		24 226	23 183
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 717	6 796
Annen driftskostnad		602 279	876 805
Sum kostnader		635 222	906 784
Driftsresultat		81 630	-210 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 289	2 708
Sum finansinntekter		1 289	2 708
Annen finanskostnad		28 937	36 092
Sum finanskostnader		28 937	36 092
Netto finans		-27 648	-33 384
Ordinært resultat før skattekostnad		53 982	-244 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 982	-244 162
Årsresultat		53 982	-244 162
Totalresultat		53 982	-244 162
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 982	-244 162
Sum overføringer og disponeringer		53 982	-244 162



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 510 113	2 510 113
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		83 885	92 602
Sum varige driftsmidler		2 593 998	2 602 714
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 593 998	2 602 714
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 852
Andre fordringer		61 899	160 832
Sum fordringer		61 899	166 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 493	578 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 493	578 576
Sum omløpsmidler		764 392	745 260
SUM EIENDELER		3 358 389	3 347 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000



Sum innskutt egenkapital	10 000	10 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 415 165	1 361 183
Sum opptjent egenkapital	1 415 165	1 361 183
Sum egenkapital	1 425 165	1 371 183
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 197 444	1 338 181
Øvrig langsiktig gjeld	509 000	509 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 706 444	1 847 181
Sum langsiktig gjeld	1 706 444	1 847 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 731	22 814
Leverandørgjeld	202 647	106 797
Annen kortsiktig gjeld	2 402	
Sum kortsiktig gjeld	226 780	129 611
Sum gjeld	1 933 224	1 976 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 358 389	3 347 975



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Brochmannsgata 4 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 18.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er søndag 23.05.21 kl. 18:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Brochmannsgata 4 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes tirsdag 18.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er søndag 23.05.21 kl. 18:00

Selskapsnummer: 5199 **Selskapsnavn** Brochmannsgata 4 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Nina Susan Linnés og Synne Høie Gundersrud velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 20 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Synne Høie Gundersrud	
Varamedlem	Aleksander Johansen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.
Nina Susan Linnes, E-post: nina.aydin@getmail.no, Post: Brochmanns Gate 4 A, 0470 Oslo



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Susan Linnes	2020-2022
Styremedlem	Synne Høie Gundersrud	2019-2021
Styremedlem	Jorunn Petersen	2020-2022
Varamedlem	Dag Haavi Finstad	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og ingen menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brochmannsgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brochmannsgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964065012, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Brochmanns Gate 4

Gårds- og bruksnummer:222/59

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.

Brochmannsgata 4 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



Brochmannsgata 4 Borettslag

Styrets arbeid i 2020

Styret har avholdt 5 styremøter og en generalforsamling.

Laget har ikke vaktmester, men hver andel har sin uke med vaktmestertjeneste.

Vaktmestertjenesten forblir som den er til noe annet blir bestemt.

Laget har ikke gjennomført noen dugnad på grunn av korona.

Borettslaget har satt bort jobben med å pusse opp oppgangen, det er skiftet beslag og møne og skiftet ut 3 nye pipetopper og beslag på tak.

Planer for 2021

Styre har hatt 5 års kontroll på velux vinduene på taket. Det viser seg at vinduene på venstre siden er det råte, det ble tatt en service på de fleste vinduene for å forsinke råteprosessen, men et enkeltvindu og et tvillingsvindu må skites ut nå. De andre vinduene får en ta en ny kontroll på om 3-5 år for å se utviklingen. Så plan er at en får tatt de vinduene som må tas i år. Ventilasjon er også hatt kontroll det så grei ut, så da er det ikke planlagt noe mer enn det som går på vanlig vedlikehold.



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 716 852.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 635 222.

Dette er kr 116 402 høyere enn budsjettet og skyldes at det ble skiftet ut enkelte beslag og 3 nye pipehatter på tak og pusset opp oppgangen.

Resultat

Årets resultat på kr 53 982 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 537 612 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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.

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

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 4 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochmannsgata 4 Borettslag.

Lån

Brochmannsgata 4 Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 Borettslaget Brochmannsgate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Brochmannsgate 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 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

Sven Aarvold
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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 11:50:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: V3JVS-D3KEY-WLZ11-EJADAD-MYKLF-38JYO

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>



BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4 ORG.NR. 964 065 012, KUNDENR. 5199

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	615 650	475 554	615 650	537 612
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	53 982	-244 162	158 180	196 800
Tilbakeføring av avskrivning	15 8 717	6 796	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-76 838	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 348 302	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -140 737	-894 003	-138 195	-143 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-78 038	140 096	19 985	53 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	537 612	615 649	635 634	591 412
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	764 392	745 260		
Kortsiktig gjeld	-226 780	-129 611		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	537 612	615 649		



Brochmannsgata 4 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	711 656	681 789	715 000	711 000
Andre inntekter	3	5 196	14 217	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		716 852	696 006	715 000	711 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 226	-3 183	-2 820	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	15	-8 717	-6 796	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 474	-6 381	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-43 243	-42 025	-45 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-4 463	-11 255	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-279 610	-542 869	-123 000	-108 000
Forsikringer		-104 991	-93 416	-100 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-72 218	-67 299	-74 000	-76 700
Energi/fyring		-27 765	-30 616	-48 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 841	-59 723	-62 000	-64 000
Andre driftskostnader	10	-2 675	-23 221	-25 500	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-635 222	-906 784	-518 820	-514 200
DRIFTSRESULTAT		81 630	-210 778	196 180	196 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 289	2 708	0	0
Finanskostnader	12	-28 937	-36 092	-38 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 648	-33 384	-38 000	0
ÅRSRESULTAT		53 982	-244 162	158 180	196 800
Til opptjent egenkapital		53 982	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-244 162		



Brochmannsgata 4 Borettslag

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 847 187	1 847 187
Tomt		630 000	630 000
Leiligheter/lokaler	14	32 926	32 926
Andre varige driftsmidler	15	83 885	92 602
SUM ANLEGGSMIDLER		2 593 998	2 602 715
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 852
Forskuddsbetalte kostnader		61 899	160 832
Driftskonto OBOS-banken		174 365	351 578
Driftskonto OBOS-banken II		13 995	13 995
Sparekonto OBOS-banken		514 133	213 003
SUM OMLØPSMIDLER		764 392	745 260
SUM EIENDELER		3 358 389	3 347 975
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 1000		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		1 415 165	1 361 183
SUM EGENKAPITAL		1 425 165	1 371 183
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 197 444	1 338 181
Borettsinnskudd	17	509 000	509 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 706 444	1 847 181
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		202 647	106 797
Påløpte renter		640	1 723
Påløpte avdrag		21 091	21 091
Annen kortsiktig gjeld	18	2 402	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 780	129 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 358 389	3 347 975
Pantstillelse	19	3 838 000	3 838 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2021

Styret i Borettslaget Brochmannsgate 4

Nina Susan Linnest/s/

Synne Høie Gundersrud/s/

Jorunn Petersen/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	473 724
Hybel	131 285
Leie	126 500
Lån/Renter	111 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	842 941

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Hybel	-131 285
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	711 656

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturert bredbånd	5 196
SUM ANDRE INNETEKTER	5 196



Brochmannsgata 4 Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 004
Arbeidsgiveravgift	-3 103
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	881
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 226

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 474.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 463
SUM KONSULENTHONORAR	-4 463

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-266 985
Drift/vedlikehold elektro	-3 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 975
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 183
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-279 610

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-37 802
Feieavgift	-1 485
Renovasjonsavgift	-32 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-72 218



Brochmannsgata 4 Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Trykksaker	-240
Andre kontorkostnader	-142
Porto	-230
Bankgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 675

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 130
SUM FINANSINTEKTER	1 289

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Husbanken	-1 807
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 280
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 850
SUM FINANSKOSTNADER	-28 937

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1992	672 850
Avgang 1993	-214 168
Tilgang 1996	1 388 505
SUM BYGNINGER	1 847 187

Tomten ble kjøpt .

Gnr.222/bnr.59

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 8.

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leiligheter	32 926
SUM LEILIGHETER	32 926

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 8.



Brochmannsgata 4 Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter	
Tilgang 2019	76 838
Avskrevet tidligere	-5 763
Avskrevet i år	-7 684
	63 391
Gjerde	
Tilgang 2015	25 831
Avskrevet tidligere	-4 304
Avskrevet i år	-1 033
	20 494
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	83 885

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -8 717

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 1992	-859 000
Nedbetalt tidligere	734 444
Nedbetalt i år	51 540
	-73 016
Husbanken 2	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 1996	-1 120 000
Nedbetalt tidligere	839 997
Nedbetalt i år	67 200
	-212 803
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2019	-1 348 302
Nedbetalt tidligere	414 680
Nedbetalt i år	21 997
	-911 625
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 197 444

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-29 000
Opprinnelig 1992	-480 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-509 000



Brochmannsgata 4 Borettslag

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-2 402
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 402

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	509 000
Pantelån	1 197 444
Påløpte avdrag	21 091
TOTALT	1 727 535

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

Bygninger	1 847 187
Tomt	630 000
TOTALT	2 477 187



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har ikke vaktmester, men hver leilighet har sin uke med vaktmestertjenester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1079494. 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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.

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. Brochmannsgata 4 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 1997 | Utskifting av sikringsskap og forsterking av stigeledninger. |
| 1999 | Oppussing av oppgang. |
| 2001 | Oppussing av fasaden i sør og nord, samt gavlvegg, lagt nytt tak, rensing av rør og oppgradering av brannutstyr. |
| 2002 | Drenert fra port til inngangsdør. |
| 2011 | Rehabiliterert pipene. |
| 2012 | Pusset opp nedre del av fasaden, renovert vinduer i oppgang og rehabiliterert utleieleiligheten. |
| 2015 | Rensing av ventilasjonskanalene. |
| 2016 | Nye ventilasjonsvifter. |
| 2017 | Oppgradering av brannsikringstiltak, oppgradering av brannanlegg til kategori 2 og Radon måling fra oktober 2017 til Januar 2018. |
| 2018 | Større vedlikehold av sprekker i mur og isolasjon i portrom. |
| 2019 | Innstallering av avfuktermaskin i kjeller, drenering og asfaltering ved porten, nye varmtvannsberedere, og skiftet nye rør fra gateplan og inn varmtvannsberedere. |
| 2020 | Pusset opp oppgangen, skiftet møne og beslag, skiftet pipebeslag og pipehatter på 3 av pipene. |



**Vedtekter
for
Borettslaget Brockmannsgate 4 Org. nr. 964065012**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Brockmannsgate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 1000,-.
- (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, fylkeskommune,
 2. kommune,
 3. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 4. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 5. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- (5) 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.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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



- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan 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 brukers 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-antenn, 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 karm.
- (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 rens 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 utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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.

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



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 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 skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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.
- (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 på ordinær generalforsamling

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

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 på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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.



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

Vedtatt på ordinær generalforsamling 04.05.1995
Endret 13.12.2005
Endret 12.04.2007

1. FORMÅL.

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel, og regulere forhold som kan være til sjenanse.

2. GENERELT.

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ANSVARLIGE for at reglene blir overholdt av ALLE medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Spesielt bes observert bestemmelsene om vedlikehold, bruk av leiligheten, framleie og husleieinnbetaling.

Det påligger andelseierne å sikre sitt bo med innboforsikring, samt å sørge for at man ved evt. framleie krever slik av leietaker.

Framleie skal godkjennes av styret.

Alminnelig folkeskikk og hensyn gjelder som en god regel ut over det som er spesifisert i husordenen.

3. ALMINNELIGE REGLER.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy og lignende, må ikke henstilles i felles trapperom eller ganger. Disse effekter oppbevares enten i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i de enkelte leiligheter.

Vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper o.l.

Teppebanking skal skje på anvist plass. Tørking av tøy kan skje på stativ i gårdsrom. Tøy skal tas ned så fort dette er tørt.

Montering av utstyr som berører husets fasader, som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l. må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og loft skal **ALLTID** holdes låst.



4. RO OG ORDEN

Det skal være ro, dvs. fritt for boring, saging og banking i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0700.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 2000 og kl. 0800. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden. Radio, TV og lignende skal ikke spilles for naboen.

Skal fest og større sammenkomster avholdes, må naboer varsles en uke på forhånd. Det henstilles dog at man avholder lystige lag fredager og lørdager.

5. SØPPEL.

Husholdningsavfall/søppel skal legges i lukkede poser og plasseres i søppelkassen, ikke ved siden.

Annet avfall som pappkartonger/emballasjer skal legges i Papiravfallsbeholder. Ødelagt utstyr og kasserte eiendeler o.l. må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Når ønskelig, vil borettslaget samordne leie av container.

6. RENHOLD.

Beboerne plikter å holde fellesrom, inngangsdør, vinduer i fellesrom, trapper og gang rene. Trappevask skal skje etter oppsatte vaskelister hver fredag/lørdag. Beboere i 1. etage ansvarer for trapp ned til kjeller.

REKLAME i postkassen kan for enkelte være en plage. Vil du ikke ha reklame, be posten om "NEI-etikett" for oppsett på din kasse. Reklame etc. skal uansett IKKE slenges på gulvet, eller legges på postkassene.

7. DYREHOLD.

Anskaffelse av hunder, katter og fugler o.l. skal godkjennes av styret. Hold av slanger, krypdyr, edderkopper og andre eksotiske vesener tillates ikke.



8. FRIAREALET.

Fellesarealet er til fri avbenyttelse, men skal ikke anvendes på en slik måte at øvrige beboere hindres adkomst. Fester o.l. skal meldes til styret og øvrige beboere. Den enkelte bruker må selv sørge for å rydde etter seg og sine. Leker og andre smågjenstander skal ikke ligge igjen etter bruk.

Sykler kan stilles inn under skurtaket (tidligere garasjer) i fortsettelse av asfaltert vei.

Lufting/frislipp av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealet.

Parkering av biler ikke tillatt.

9. ANNET.

Eiendommen er gammel. Det må derfor tas hensyn til at lyder bærer godt mellom leilighetene. Gymnastiske øvelser samt hopp og sprett bør unngås, likeledes tung gange i trapp.

Beboere plikter å holde alle rom oppvarmet i den kalde årstid, slik at vannrør ikke fryser.

Alle andelseiere plikter å stille ved dugnad. Leietakere er meget velkommen til å delta.