



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 699 621
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 136 946	8 882 542
Sum inntekter		9 136 946	8 882 542
Kostnader			
Lønnskostnad		244 550	242 148
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 268	23 268
Annen driftskostnad		7 095 250	5 720 059
Sum kostnader		7 363 067	5 985 475
Driftsresultat		1 773 879	2 897 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 317	59 815
Sum finansinntekter		98 317	59 815
Annen finanskostnad		947 050	529 740
Sum finanskostnader		947 050	529 740
Netto finans		-848 733	-469 925
Resultat før skattekostnad		925 146	2 427 142
Årsresultat		925 146	2 427 142
Totalresultat		925 146	2 427 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		925 146	2 427 142
Sum overføringer og disponeringer		925 146	2 427 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 768 770	47 768 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 257	47 525
Sum varige driftsmidler		47 793 027	47 816 294
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		286 235	200 406
Sum finansielle anleggsmidler		286 235	200 406
Sum anleggsmidler		48 079 262	48 016 701
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		516 891	626 732
Sum fordringer		516 891	626 732
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 088 547	3 272 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 088 547	3 272 940
Sum omløpsmidler		3 605 437	3 899 672
SUM EIENDELER		51 684 700	51 916 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		18 600	18 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 479 059	23 553 913
Sum opptjent egenkapital		24 479 059	23 553 913
Sum egenkapital		24 497 659	23 572 513
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 875 637	21 246 623
Øvrig langsiktig gjeld		6 452 574	6 372 808
Sum annen langsiktig gjeld		26 328 211	27 619 431
Sum langsiktig gjeld		26 328 211	27 619 431
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		712 401	585 134
Leverandørgjeld		142 635	56 559
Skyldige offentlige avgifter		1 541	1 527
Annen kortsiktig gjeld		2 252	81 208
Sum kortsiktig gjeld		858 829	724 428
Sum gjeld		27 187 040	28 343 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 684 700	51 916 373



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370991

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 699 621
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 136 946	8 882 542
Sum inntekter		9 136 946	8 882 542
Kostnader			
Lønnskostnad		244 550	242 148
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 268	23 268
Annen driftskostnad		7 095 250	5 720 059
Sum kostnader		7 363 067	5 985 475
Driftsresultat		1 773 879	2 897 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 317	59 815
Sum finansinntekter		98 317	59 815
Annen finanskostnad		947 050	529 740
Sum finanskostnader		947 050	529 740
Netto finans		-848 733	-469 925
Resultat før skattekostnad		925 146	2 427 142
Årsresultat		925 146	2 427 142
Totalresultat		925 146	2 427 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		925 146	2 427 142
Sum overføringer og disponeringer		925 146	2 427 142



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 768 770	47 768 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 257	47 525
Sum varige driftsmidler		47 793 027	47 816 294
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		286 235	200 406
Sum finansielle anleggsmidler		286 235	200 406
Sum anleggsmidler		48 079 262	48 016 701
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		516 891	626 732
Sum fordringer		516 891	626 732
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 088 547	3 272 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 088 547	3 272 940
Sum omløpsmidler		3 605 437	3 899 672
SUM EIENDELER		51 684 700	51 916 373

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 600	18 600



Sum innskutt egenkapital	18 600	18 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	24 479 059	23 553 913
Sum opptjent egenkapital	24 479 059	23 553 913
Sum egenkapital	24 497 659	23 572 513
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 875 637	21 246 623
Øvrig langsiktig gjeld	6 452 574	6 372 808
Sum annen langsiktig gjeld	26 328 211	27 619 431
Sum langsiktig gjeld	26 328 211	27 619 431
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	712 401	585 134
Leverandørgjeld	142 635	56 559
Skyldige offentlige avgifter	1 541	1 527
Annen kortsiktig gjeld	2 252	81 208
Sum kortsiktig gjeld	858 829	724 428
Sum gjeld	27 187 040	28 343 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 684 700	51 916 373



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3541

Bratthammeren Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bratthammeren Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:30, Scandic Hotel City, Gunnar Nilsens gate.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sjøppelhåndtering med mer
8. Støtteordninger ENOVA
9. Vedlikehold og finansieringsplan
10. Informasjonsplikt
11. Styrehonorar for 2024 opprettholdes på samme nivå som året før
12. Sette opp bom til parkering på garasjetak
13. Beredkapsplan
14. Innglassing av veranda
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bratthammeren Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på generalforsamling.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg
1. Til Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 279 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 279 000



Sak 7

Søppelhåndtering med mer

Forslag fremmet av:

Robert Elias Hansen, Kringsjø 11 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«Styret i Bratthammeren Borettslag

24.02.2024, Fredrikstad

Robert Elias Hansen

Kringsjø 11B

1605 Fredrikstad Innledning:

Innledning: Undertegnede ønsker i hovedsak å fremlegge tre saksfremstillinger for styret i Bratthammeren Borettslag. Det må være underforstått at flere av saksfremstillingene er del av en større vedlikeholdsplan for borettslaget, hvor det må forstås at det vil være nødvendig å iverksette tiltak over en periode på flere år. Grunnet et stort vedlikeholdsetterslep i borettslaget, vil flere av forslagene ikke kunne igangsettes før styret har gjort andre viktige prioriteringer først. Det er flere av saksfremstillingene som også vil kreve flertall i generalforsamling før eventuell gjennomføring. Her er det svært viktig at styret fører prioriteringsrekkefølge, hvor hastegrad på vedlikehold av nødvendighet må prioriteres. Det forutsettes at styret prioriterer på en slik måte at felleskostnadene for hver enkelt andelshaver ikke blir uforholdsmessig store og overskrider det som allerede må budsjetteres til ordinært vedlikehold for kommende regnskapsår.

Hovedtrekk: Nødvendig vedlikehold av borettslaget og påfølgende fremdriftsplan for iverksettelse av dette. Byggteknisk tilstandsrapport av borettslaget og bygningsmasse, herunder energieffektivisering i samarbeid med ENOVA. Umiddelbar utbedring av oppståtte lekkasjer og vannskader. Brannsikring og gjennomføring av allerede vedtatte styrevedtak. Nødvendig vedlikehold av garasje og tilhørende teknisk utstyr. Gjennomgang av teknisk utstyr tilhørende vaskerom. Forholdsmessig håndtering av søppel og restavfall for beboere. Tydelig forbedring av kommunikasjon, dokumentflyt og saksgang mellom beboere og styrets representanter, herunder også bedre bruk av digitale plattformer som Vibbo - hvorpå styret i dag kun bruker en svært liten del av de mulighetene plattformen gir. Innsyn og begrunnelse for særskilt vedtatte styrevedtak. Innsyn og gjennomgang av saksprosess mellom representanter for OBOS, advokat og styret vedrørende oppstart av planinitiativ 'B23' ved Skolt Eiendom og detaljregulering for Bryggeriet II.

Side 1 - Innledning

Saksfremstilling 1: Styret i borettslaget skal fremlegge og iverksette en konkret plan for hvordan styret ønsker å forbedre den i dag uholdbare og uforholdsmessig dårlige søppelhåndteringen for beboere og andelshavere i Bratthammeren Borettslag.

Grunnlag for saksfremstilling:Situasjonen for avfallshåndtering og restavfall for beboerne i borettslaget - særlig for beboere tilhørende 11-13 A og B - er ikke tilfredsstillende.

Det er til stadighet søppel i borettslagets ute- og fellesområder og søppelet flyter til tider i nærliggende uteområder og særlig i natur og skog rundt avfallsdeponi. Dette er spesielt problematisk i sommerhalvåret. Omfattende billedokumentasjon kan fremlegges vedrørende dette, hvis ønskelig. Det er også flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dette på borettslagets beboerportal på Vibbo. Vi har vært flere beboere



som har tatt ansvar for bomiljøet og plukket store mengder søppel fra borettslagets ute- og grøntområder. Det burde være helt unødvendig å tillegge at dette er svært sjenerende og bidrar til å senke helhetsinntrykket av borettslaget. Dette i tillegg til å være potensielt svært skadelidende for omkringliggende natur og dyreliv.

Det er også blitt observert skadedyr i området rundt avfallsdeponi i sommerhalvåret. Dette som en direkte følge av den dårlige søppelhåndteringen.

Det er heller tilstrekkelig belysning i nærheten av nåværende avfallsdeponi, noe som resulterer i at det i vinterhalvåret er svært vanskelig å orientere seg i området. Undertegnede har vært i kontakt med flere beboere som har uttrykt bekymring for hvordan de skal få kastet avfall i deler av vinterhalvåret når det er glatt føre og vanskelig å orientere seg rundt avfallsdeponi. Dette gjelder særlig eldre mennesker i borettslaget. Dette er ikke en holdbar situasjon for beboere i borettslaget.

Det er også til tider svært sjenerende lukt fra avfallsdeponi og avfallsbeholder tilhørende avfallsposer for hundeeiere, dette til sjenanse for beboerne og nærliggende leiligheter i sommerhalvåret.

Side 2 - Saksfremstilling

Styret må:

- Undersøke mulighetene for å bytte ut nåværende avfallscontainere med avfallsbeholdere i annen utforming for mer hensiktsmessig og estetisk utførelse. Nåværende beliggenhet og utforming var aldri ment som en permanent løsning. Styret må i samarbeid med Renovasjonsetaten i Fredrikstad kommune undersøke hvordan dette kan utføres innenfor de retningslinjer som er satt av Renovasjonsetaten. Styret må også undersøke hvordan dette kan gjøres på en måte hvor beboere ikke blir skadelidende og hvor beboere kan være trygge på at de har et sted å kaste avfall på forsvarlig og hensiktsmessig måte.

- Undersøke mulighetene og gjøre et kostnadsoverslag for nedgravd avfallsanlegg.

Dette vil potensielt kunne bli kostbart og må derfor fremlegges i separat saksfremstilling og voteres i generalforsamling ved senere anledning. Det er også av betydning at styret redegjør for ansvarsfordelingen vedrørende kostnadene for denne type anlegg og da i hovedsak mellom Fredrikstad kommune, Skolt Eiendom og borettslaget. Her vil det finnes muligheter til å få til et godt samarbeid mellom forskjellige interessenter.

- Sørge for adekvat søppelhåndtering av avfallsposer tilhørende hundeeiere. Avfallsbeholderne borettslaget benytter til dette i dag er ikke dimensjonert i forhold til antall hundeeiere i borettslaget og avfallsbeholdere tilegnet denne type avfall må også kunne lukkes slik at de ikke blir sjenerende lukt i sommerhalvåret, samt for at fugler ikke skal få tilgang til søppelet.

Majoriteten av hundeeiere i borettslaget er svært flinke til å bruke avfallsbeholdere og derfor bør også styret tilrettelegge for at disse skal kunne deponere avfallet på best mulig måte.

- Sørge for kontinuerlig dialog med Renovasjonsetaten i Fredrikstad kommune og påse at avfallet blir hentet hyppigere ved behov. Flere av borettslagets avfallsbeholdere er til stadighet overfylte.

Hvis dette er et kostnadsspørsmål for borettslaget, så må styret fremlegge relevant dokumentasjon vedrørende dette.

Side 3 - Saksfremstilling

Styret må:

- Sørge for kontinuerlig dialog med vaktmestertjenester i Gaards-Service slik at avfall ikke blir liggende i borettslagets ute- og grøntområder. Inkludert, men ikke begrenset til felles- og uteområder, inngang, oppgang og portrom. At denne type ukultur har fått foregå i flere år er svært uheldig for bomiljøet i borettslaget og bidrar til å senke helhetsinntrykket av borettslaget.



- Undersøke mulighetene for en mer egnet plassering av oransje resirkuleringsbrønn for gjenbruk av klær. Dette er et godt initiativ som blir flittig brukt av beboere i borettslaget. Men vi er flere beboere som finner dagens plassering sjenerende og ønsker at styret skal finne en bedre egnet plass til dette formålet. Det tillegges at dagens plassering aldri var ment som en permanent løsning.

- Undersøke mulighetene og interesse for innkjøp av askebeuger utenfor inngang da det har vært et vedvarende problem over flere år at enkelte beboere kaster avfall fra sigarett- og snusbruk i borettslagets ute- og grøntområder. Det må også sørges for regelmessig tømning av disse. Det tillegges at denne type oppførsel kun gjelder et lite antall beboere og at det dessverre er et lite mindretall som ødelegger bomiljøet for samtlige.

Beboere dette gjelder henstilles også til å utvise større ansvar for bo- og nærmiljøet i borettslaget og umiddelbart opphøre med å kaste avfall i borettslagets ute- og grøntområder. Herunder, men ikke begrenset til sigarettneiper, snusposer, øl- og brusbokser og emballasje fra spisesteder og restavfall. Denne type oppførsel frabes i borettslaget.

Dette gjelder også gjentatt feilsortering av restavfall og bruk av allerede overfylte avfallsdunker, hvor det potensielt resulterer i at fugler og skadedyr får tilgang til søppelet og drar søppelet utover borettslagets ute- og grøntområder.

- Vurdere å gå til innkjøp av søppelplukkere til hver enkelt oppgang, eventuelt tilgjengeliggjøre dette i redskapsbod hvorpå beboere selv kan plukke søppel ved behov. Selv om dette ikke burde være nødvendig, er dette en liten, men viktig investering for bomiljøet i borettslaget. Vi er flere beboere som har etterspurt dette.

Side 4 - Saksfremstilling

Saksfremstilling 2: Styret i borettslaget må fremlegge og iverksette en umiddelbar vedlikeholds- finansierings- og fremdriftsplan for beboere og andelshavere i borettslaget.

Grunnlag for saksfremstilling: Borettslaget er i akutt behov av en umiddelbar nødvendighets- og vedlikeholdsplan. Grunnet et stort vedlikeholdsetterslep og aldrende bygningsmasse har nå borettslaget fått et betydelig vedlikeholdsbehov hva gjelder viktig vedlikehold av bygningsmasse, betongfundament, tak, garasje, oppgang, kjeller og fellesområder.

Her må styret snarest utforme en oversiktlig og nødvendig fremdrifts- og vedlikeholdsplan hvorpå andelshaverne skal få muligheten til votere i ekstraordinær generalforsamling. I dette arbeidet må det også inngå en konkret og oversiktlig finansieringsplan for nødvendig vedlikehold av borettslaget. Her er det viktig at andelshavere blir inkludert i beslutningsprosessen hva gjelder hvilket vedlikeholdsarbeid som skal prioriteres.

Det er også svært viktig at det til enhver tid sittende styret i borettslaget gjør seg godt kjent vedrørende de økonomiske tilskudd og driftsmidler borettslaget kan søke i forbindelse med vedlikehold, nødvendig etterisolering og energieffektivisering og vedlikeholdsinstruks fra OBOS hva gjelder nødvendig vedlikehold av bygningsmasse.

Vedlikeholdsgrad må avgjøres ved prioriteringsrekkefølge, hvor hastegrad på vedlikehold av nødvendighet må prioriteres først. Det er av stor viktighet at styret prioriterer på en slik måte at felleskostnadene for hver enkelt andelshaver ikke overskrider det som må budsjetteres til ordinært vedlikehold for kommende regnskapsår. Skal større vedlikeholdsarbeid igangsettes må dette først voteres i ekstraordinær generalforsamling.

Det anbefales ikke å iverksette større vedlikeholdsarbeid før fullstendig energieffektiviseringsrapport fra ENOVA foreligger.

Se også saksfremstilling av andelshaver Elin Merethe Lilleng som omhandler energieffektivisering og tilskudd av driftsmidler vedrørende vedlikehold av bygningsmasse i borettslaget. Iverksettelse og gjennomføring av dette bør være av største prioritet.

Side 5 - Saksfremstilling



Styret må:

- Sørge for snarlig iverksettelse av reparasjon av skader og sprekker i betongfundament tak og bygningsmasse. Arbeidet bør iverksettes snarest for å hindre ytterligere verdiforringelse av borettslaget. Samt for å ivareta sikkerheten til beboere i borettslaget. Vi er mange andelshavere som har store sprekker i betongfundamentet og hvor løs betong til stadighet faller ned. Vi er flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dette.

Se også referat av Britt Kristin Moe, representant fra OBOS i årsmøteprotokoll fra 2022, hvor styret innstiller på at dette skal gjennomføres. Styrets innstilling er ikke gjennomført.

- Sørge for snarlig reparasjon av skader og sprekker i betongfundament og asfalt i garasjeanlegg, dette inkludert, men ikke begrenset til nødvendig vedlikehold av fasade, vask og fjerning av støv i garasje, vedlikehold av portløsninger, dører og utbedring av hull i asfalt ved innkjøringsrampe.

“Asfaltering” som ble utført av Gaards-Service i 2023 kan ikke regnes som tilstrekkelig vedlikehold av garasje. Borettslaget har pålydende 269.200,- kr i innkrevde felleskostnader for leie av garasje for regnskapsåret 2022, dette er midler som bør øremerkes og som umiddelbart bør reinvesteres i nødvendig vedlikehold og drift av garasjeanlegg.

- Sørge for snarlig iverksettelse og gjennomføring av styrevedtak fra årsmøteprotokoll 2022 vedrørende brannsikring av borettslaget. Brannsikring var budsjettert for regnskapsåret 2022 som del i en større vedlikeholdsplan. Styrets innstilling er ikke gjennomført. Ønsker begrunnelse for dette, da det er flere beboere som har etterlyst dette.

- Sørge for at samtlige inngangsdører blir teknisk vurdert i henhold til energieffektiviseringsrapporten som må gjennomføres av borettslaget i samarbeid med ENOVA. Dette er ytterligere konkretisert og fremstilt i saksfremstilling av Elin Merethe Lilleng vedrørende energieffektivisering av bygningsmasse i borettslaget. Dette bør være av største prioritet slik at styret får en konkret oversikt over hva som må prioriteres.

Side 6 - Saksfremstilling

Styret må:

- Påse at det blir utført adekvat vask av borettslagets fellesområder. Styret må føre kontinuerlig oppfølging av henstillinger fra beboere vedrørende dette. Vaskefirmaet som borettslaget benytter i dag må vurderes på nytt og blitt gitt et tydelig korreks. Det blir ikke gjennomført tilfredsstillende vask av oppgang og tilhørende inngangstrasé. Listverk, håndtak til trapp og glassfasade i dør blir ikke vasket og vask av gulv er ikke tilfredsstillende rengjort. Vi er flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dårlig utført vask av borettslagets fellesområder.

Borettslaget betalte 109.883,- kr for renhold av borettslagets fellesområder for regnskapsåret 2022. Vask av vaskerom inngår ikke i denne avtalen, da dette per i dag blir utført av tredjepart. Vask av vaskerom er tilfredsstillende utført med dagens avtale. Det bør derfor vurderes om borettslaget skal velge en bedre egnet avtale for vask av borettslagets fellesområder, eventuelt bør det vurderes å kostnadsjustere nåværende avtale. Det er liten tvil om at dette er en relativt lav sum for et borettslag av vår størrelse og påfølgende arbeidsmengde. Se også styrets innstilling i ekstraordinær årsmøteprotokoll fra 2022 der dårlig vask av borettslagets fellesområder blir gitt medhold av styret.

- Undersøke mulighetene og gjøre kostnadsoverslag for oppussing av oppgang i langblokker, inkludert, men ikke begrenset til sparkling av hull og sprekker i vegg, maling av listverk og vegg og regelmessig boning av gulvbelegg. Styret må også gjøre et kostnadsoverslag for bytte av gulvbelegg der dette er nødvendig.

- Sørge for nødvendig vedlikehold av borettslagets inngangsdører, inkludert, men ikke begrenset til låsehus, dørhåndtak og lukkemekanisme. Samtlige inngangsdører i 11 og 13 har utfordringer med låsehus, løse dørhåndtak og dårlig fungerende lukkemekanisme. Inngangsdør i 11B lukker nå så hardt - grunnet manglende



vedlikehold - at hele ytterveggen til leilighet rister. Dette er til stor sjenanse for nærliggende leiligheter. Vi er flere beboere som har gjort styret oppmerksom på dette.

Det tillegges at styret bør avvente med eventuelt bytte av inngangsdører før fullstendig energieffektiviseringsrapport fra ENOVA foreligger.

Side 7 - Saksfremstilling

Styret må:

- Sørge for at det blir gjennomført fasadevask og fjerning av grønske på vegg og fasadeplater tilhørende balkong ved behov. Bygningsfasaden regnes som del av borettslagets fellesområder og er derfor ikke noe beboere selv skal behøve å fasilitere. Det er til enhver tid det sittende styret som skal iverksette denne type nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Det tillegges at vårt vaktmesterfirma Gaards-Service har fasadevask som en del av sin vaktmesterportefølje. Undertegnede har allerede vært i kontakt med Gaards-Service og blitt gitt skriftlig informasjon om at fasadevask ikke vil bli nevneverdig kostbart for borettslaget med den vedlikeholdsavtalen borettslaget allerede besitter per i dag. Dokumentasjon vedrørende dette kan fremlegges om ønskelig.

Hentet fra nettsiden til Gaards-Service: 'Vi utfører fasadevask før malingsarbeide og generell vedlikeholdsvask. Vi anbefaler regelmessig vask av fasader for å bevare og opprettholde fasadens kvalitet. Vi bruker riktig type renholdsmidler til forskjellige typer arbeider, som f.eks. sopp, fett, støv, ol. Deretter skyldes fasaden av med varmt vann slik at den ikke skades. Vi bruker forskjellige typer lift, slik at vi kan løse din forespørsel.' Gaards-Service AS.

- Sørge for vedlikehold av vaskerom og tilhørende teknisk utstyr. Dette inkludert, men ikke begrenset til rens og vedlikehold og av vaskeautomat og tørketrommel. Flere beboere har gjort styret oppmerksom på stygge flekker på klær som er vasket i borettslagets vaskeautomater. Det er også flere vaskeautomater uten fungerende sentrifuge. Dette må utbedres snarest. Når borettslaget velger å ta betalt per vask i borettslagets vaskeautomater, skal beboere kunne forvente at disse fungerer etter hensikt og blir regelmessig teknisk vurdert og vedlikeholdt. Styret må også sørge for regelmessig reparasjon og vedlikehold av utvendig tørkestativ tilhørende vaskerom, slik at beboere som ønsker kan benytte dette i sommerhalvåret.

Borettslaget har pålydende 71.304,- kr i innkrevde avgifter for bruk av automater i vaskerom for regnskapsåret 2022, dette er midler som bør øremerkes og som umiddelbart bør reinvesteres i nødvendig vedlikehold og drift av teknisk utstyr.

Side 8 - Saksfremstilling

Saksfremstilling 3: Styret i borettslaget må redegjøre og fremlegge dokumentasjon for nåværende saksprosess og redegjøre for relevante dokumenter vedrørende utbygging og oppstart av planinitiativ 'B23' ved Skolt Eiendom og detaljregulering for Bryggeriet II.

Grunnlag for saksfremstilling:Oppstart av planinitiativ 'B23' ved Skolt Eiendom og detaljregulering for Bryggeriet II, vil få svært store konsekvenser for bomiljøet og beboere i borettslaget. Nærliggende leiligheter vil potensielt oppleve en senket trivselsfaktor tilhørende egen bosituasjon, dette i tillegg til potensiell verdiforringelse av markedsverdi for berørte og nærliggende leiligheter. En potensiell utbygging vil også medføre flere år med byggestøy, trafikkutfordringer og støv og støy fra fjellsprenging. Dette i tillegg til fortetting av nærområdet og tap av skog- og rekreasjonsområder for beboere.

Det er ikke ført tilstrekkelig dialog med andelshavere i denne sammenheng og vi er flere som har etterspurt svar fra styret og advokat vedrørende videre saksgang mellom styret, advokat, Fredrikstad kommune og Skolt Eiendom. Det er også blitt opprettet en beboergruppe på Vibbo i sakens anledning, dessverre har ikke dette forbedret kommunikasjonen fra styret i saken.



Her er det av største prioritet at videre saksgang blir tett fulgt opp av styret i borettslaget, i samarbeid med advokat og representanter fra OBOS. Styret må også kunne fremlegge relevant dokumentasjon på at arbeidet blir fulgt opp og redegjøre for dette når andelshavere og beboere etterspør dette i digitale plattformer som Vibbo.

Det tillegges også at samtlige beboere bør gjøre seg godt kjent med siste revisjon av det til enhver tid tilgjengelige planinitiativet og bemerke seg hva dette har av potensiell betydning for bomiljøet på Kringsjø og påfølgende konsekvenser for nærområdet.

Det er også viktig at det til enhver tid sittende styret tilgjengeliggjør og gjør seg kjent med de ressursene OBOS, advokat og representanter for eiendomsrett besitter i denne type spørsmål.

Side 9 - Saksfremstilling

Styret må:

- Kunne redegjøre for status i nåværende saksprosess når andelshavere etterspør dette og forbedre kommunikasjonen mellom styrets representanter og andelshavere hva gjelder denne type spørsmål.
- Ved behov kunne gi andelshavere og beboere innsyn i dokumentflyt mellom OBOS og advokat videresendt Skolt Eiendom og fra advokat og Skolt Eiendom videresendt styret i borettslaget.
- Påse at tidsfrister for innsending av innsigelse fra berørte parter overholdes og ta relevante innsigelser fra beboere med i videre saksgang. Styret må også ved nødvendighet kunne underrette andelshavere om at dette faktisk blir utført og kunne redegjøre for dokumentasjon vedrørende dette.

Det er av erfaring svært vanskelig å komme med innsigelser når endelig vedtak er fattet, det er derfor svært viktig at det til enhver tid sittende styret er proaktivt hva gjelder denne type spørsmål.

- Sørge for at det blir ført konstruktiv dialog med velforeningen i Bydalen, Mørkedalen og styret i Natalie Bings vei som begge er svært kritiske til utbyggingen og har kommet med en rekke gode innsigelser. Her er det svært viktig at styret samarbeider tett med nærliggende interessegrupper. Det er også blitt opprettet en beboergruppe på Vibbo i sakens anledning, her er det viktig at styrets representanter engasjerer seg. Det tillegges at oppdatert planinitiativ for området kan leses i helhet på kommunens hjemmesider eller i beboergruppen opprettet på Vibbo der undertegnede har lastet opp revidert planinitiativ i sin helhet.
- Avstå fra "hemmelighold" av saksdokumenter og kunne redegjøre for disse når andelshavere etterspør informasjon i saksgang. Andelshavere har rett til dokumentinnsyn og vi er flere beboere som har etterspurt dokumentasjon i denne saken, hvor relevant dokumentasjon ikke har blitt redegjort av styreleder.
- Påse at andelshavere kommer til orde og videreføre relevante innsigelser fra andelshavere for videre saksgang.

Styrets innstilling

Antall søppelcontainere til rådighet er gjort av kommunens renovasjonsvesen på bakgrunn av antall beboere i borettslaget. At enkelte blir overfylte, mens andre er delvis tomme, er et vedvarende problem som er påpekt av styret ved diverse anledninger tidligere.

Når det gjelder selve plassen, er det uvisst hva som vil skje videre med denne og da selvfølgelig, hvor mye plass for borettslaget vil ha til rådighet til avfall, oransje bokser, buss-skur m.v.

Videre, som nevnt tidligere, har styret gjort avtale om bistand til energi- og vedlikeholdsplanlegging med OBOS Prosjekt AS. Finansieringsplan vil bli fastsatt når styret får oversikt over hvilke tiltak som må gjøre.



Utvendig renhold, som fjerning av grønske, da i hovedsak utvendig på verandaene, er dette ikke gjort siden disse må fjernes i forbindelse med den kommende renovering.

Gjeldende brannvern og nye dører i Kringsjø 11 og 13 er dette tenkt gjort i forbindelse med renoveringen.

Alle dokumenter i forbindelse med utbyggingen på Bryggerifjellet er fremlagt for beboerne.

Forslag til vedtak

Styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

Sak 8

Støtteordninger ENOVA

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, kringsjø 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 1:

Sak 1a. Borettslaget representert ved styre, skal søke Enova om kartleggingsstøtte til en energieffektiviseringsrapport. Utgår da styre har sendt inn søknad.

Sak 1b. Styre skal hente inn tilbud om kartleggingsrapport fra minst 3 firmaer med kompetanse på dette. Tilbudene må inkludere eksempler på tidligere rapporter som de har laget, og legges ut på Vibbo med begrunnelse for hvorfor et bestemt firma er valgt til å utføre jobben.

Sak 1c. Den ferdige rapporten må være tilgjengelig på Vibbo for alle eiere i borettslaget. De som ikke er på Vibbo må få tilsendt et skriftlig eksemplar.

Begrunnelse: Borettslaget har skyhøye felleskostnader knyttet til strømpriser. I 2022 betalte vi 742 037 kr for energi/fyring. Med økt strømpris og nettleie fremover vil disse utgiftene øke. Eiere klager over kalde leiligheter og høye strømpriser. Det er kjent at yttervegg mot balkonger er dårlig isolert, og det er også dårlig isolasjon rundt vinduer i de leilighetene der eierne selv ikke har etterisolert. Det har kommet frem mange mer eller mindre kvalifiserte forslag til energieffektiverende tiltak, bl.a. etterisolering av yttervegger, skifte av vinduer, varmepumper, solcellepanel og innglassede balkonger osv. Med bakgrunn i kostnadene som er knyttet til energieffektiverende tiltak (mange 10-talls millioner) er det behov for å få en energikartleggingsrapport som kan gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende tekniske løsninger, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales i en slik rapport.

Denne rapporten kan brukes:

- Ved utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for borettslaget (se Sak 2).
- Når styre henter inn tilbud fra entreprenører som kan utføre tiltakene.
- Til å sjekke Balco sine påstander om effekt av innglassing av balkonger.
- Til å søke om støtte til forbedring av energitilstand hos ENOVA. Støtten kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner.



· Til å søke om billig lån fra Husbanken. Rentesatsen hos Husbanken i 2022 var på 1,73 %; mens rentesatsen hos OBOS var på 4,15 %.

Kostnader til rapport

Enova dekker opp til 50 % av kostnadene ved en kartlegging (begrenset opp til 300 000 kr for borettslag med 150-199 eiere). Det borettslaget må betale for rapporten vil være småpenger sammenlignet med hva gale valg (f.eks. innglassing av veranda, hvis vegger i etterkant må isoleres; eller unødvendig utskifting av vinduer osv.) kan komme til å koste oss.

Den 11.02.24 ga jeg styre beskjed på e-post om at jeg stiller meg til disposisjon som styremedlem, og jeg har per dags dato 25.02.24 fortsatt ikke fått bekreftelse på at e-posten er mottatt! Årsaken til at jeg ønsker å stille som styremedlem er at jeg ikke har tillit til at nåværende styreleder og styremedlemmer er i stand til å gjøre denne jobben. De har hatt to år på seg til å hente inn informasjon om Enova, men ingenting har skjedd før jeg la ut det første utkastet til denne saken på Vibbo den 24.01.24.

Hvis generalforsamlingen ønsker meg som styremedlem, kan jeg hente inn min. 3 tilbud fra firmaer som lager slike rapporter. Jeg kan også ta ansvar for å utarbeide forslag til vedlikeholds- og finansieringsplaner i samarbeid med resten av styre og interesserte eiere, som generalforsamlingen kan stemme over. I tillegg kan jeg sende søknad til Enova om støtte til tiltak, og sende søknad om lån til Husbanken, på oppdrag fra generalforsamlingen. Jeg kan også hente inn tilbud fra entreprenører som kan utføre tiltakene som anbefales, og sjekke referanser. Det vil også være naturlig å søke profesjonell støtte til å vurdere tilbud om tiltak. Dette kan f.eks. gjøres ved hjelp av firmaet som har laget energieffektiviseringsrapporten, og kan inngå som en del av kontrakten vi eventuelt inngår med dem.

Jeg har erfaring fra denne typen arbeid som styremedlem (2001-2002), og deretter styreleder (2002-2007) i en gammel 1890-bygård i Oslo, Sameiet Nannestadgata 2. I min periode i styre fikk jeg hentet inn en tilstandsrapport med støtte fra Oslo kommune. Jeg fikk satt i gang og gjennomført salg av råloft der det ble bygget tre leiligheter. Utbyggerne av loftet måtte installere brannvarslingsanlegg og rømningsstiger, legge nytt tak, og mure gulv og sette opp nettingboder i kjellerne. Jeg hentet inn tilbud på drenering rundt gården, oppussing av fasade og oppganger, renovering av trapper og smijernsrekkverk, og nytt elektrisk anlegg i kjellerne. Disse arbeidene ble utført, og vi bygde opp et fantastisk uteområde i bakgården på dugnad. Sist men ikke minst, all informasjon ble lagt frem for generalforsamlingen som var med på å velge hva vi skulle gjøre, hvem som skulle utføre jobben, og i hvilken rekkefølge det skulle gjøres.

De av dere som ønsker dokumentasjon på dette kan ta kontakt med meg så vil dere få kontaktopplysninger til nåværende styreleder i Sameiet Nannestadgata 2 som har sagt seg villig til å være min referanse. Dere når meg på 98877885, eller e.m.lilleng@gmail.com.

Hva kan Enova bidra med? se oppsummering under og <https://www.enova.no/privat/borettslag-og-sameier/>

1. Kartleggingsstøtte

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

Borettslag og boligsameier kan få støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Enovastøtten skal bidra til at borettslag og boligsameier får en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) i egen i bygningsmasse.

Kartleggingen skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet. Rekkefølge for tiltakene skal også anbefales.



Støttenivået avhenger av antall boenheter og kostnader med gjennomføringen av kartleggingen. For vårt borettslag gjelder dette en maks. støtteandel på 50 %, dvs. 300 000 kr.

2. Med bakgrunn i kartleggingsrapport kan vi søke om: Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier | Enova | Enova Energieffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger. Enova kan gi støtte til borettslag, boligsameier og andre boligselskap for å investere i energiltak.

Støtteordningen er særlig relevant for bygninger som har et betydelig potensial for forbedring av energistandard.

Søknaden skal være forankret i styret hos selskapet som står som søker.

Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er konkurranse om støttemidlene.

Søker skal sette et mål for hvor stor energiforbedring man skal oppnå, med utgangspunkt i beregnet levert energi. Det vil si et mål for hvor mange kilowattimer det beregnede årlige energibehovet vil reduseres ved å gjennomføre energiltak.

Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for den totale bygningsmassen som omfattes av søknaden. Det er opp til søker å bestemme hvilke energiltak man vil gjennomføre for å oppnå målet. Alle energiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes.

Dersom målet for energiforbedring som oppgis i søknaden ikke nås, vil støtten avkortes. Det er derfor viktig at dere rådfører dere med energirådgiver, energitjenesteleverandør eller annen energifaglig kompetanse for å sette et realistisk mål, og avgjøre hvilke energiltak som må gjøres for å oppnå målet, før søknaden sendes til Enova.

Styrets innstilling

Styret har søkt støtte, og mottatt svar om at søknad er innvilget angående bistand til energiplanlegging fra Enova.

Forslag til vedtak

Søknad om støtte er godkjent av Enova. Videre arbeid blir gjort tilgjengelig for andelseierne/beboerne.

Sak 9

Vedlikehold og finansieringsplan

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjø 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre må lage forslag til vedlikeholds- og finansieringsplaner som generalforsamlingen kan stemme over på et ekstraordinært møte.

Begrunnelse: Borettslaget har et stort vedlikeholdsetterslep, og det er behov for å lage vedlikeholds- og finansieringsplaner som strekker seg frem i tid for å holde utgiftene nede. De fleste av oss har hørt om



gamle borettslag der husleia har blitt både doblet og triplet pga. av at man har tatt opp store lån til utbedringer/oppgraderinger, og så har det tilkommet uforutsette kostnader i tillegg.

Vi må tenke langsiktig for å forhindre at det samme skjer i vårt borettslag. En energieffektiviseringsrapport kan danne et godt utgangspunkt for denne typen planer da den vil inneholde konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende tekniske løsninger, kostnader, lønnsomhet, og gunstig rekkefølge for tiltakene.

Hva bør med i vedlikeholdsplaner?

- Tiltak for energieffektivisering.
- Pålagt brannvarslingsanlegg, eventuelt brannsikring.
- Det er behov for å reparere sprekker i betongen på balkongene, og forhindre at nye sprekker oppstår.
- Oppgangene i langblokkene er nedslitte, og er i behov av en oppussing. Det er 36 leiligheter i hver oppgang i langblokkene og slitasken blir dermed langt større enn i terrasseblokkene.
- Jevnlig vask av oppganger og fasader.
- Maling/oppgradering av fasade på garasjeanlegget, og vask/maling inne i garasjene.

Finansieringsplan for å holde felleskostnader og lånebeløp så lave som mulig i fremtiden.

- Den største andelen av fremtidige utgifter vil være knyttet til energiøkonomisering, men energiøkonomiseringen vil redusere både eieres utgifter til strøm, og borettslagets fellesutgifter til strøm. Dette må det tas hensyn til når man lager finansieringsplaner.

- Vi har et lån i Husbanken som vil være tilbakebetalt i 2027. I 2022 betalte vi 1 086 701 kr på dette lånet.

Dvs. at når lånet er nedbetalt så vil vi ha 1 086 701 kr mer å rutte med når det gjelder felleskostnader. Dette må det også tas hensyn til når vedlikeholdsplaner lages.

- Enova gir støtte til forbedring av energitilstand. Støtten kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Støtten er avhengig av at det foreligger en energieffektiviseringsrapport. Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier | Enova | Enova

- Miljøstøtten fra OBOS kan brukes til etterisolering eller energieffektiverende tiltak som etablering av energibrønner og solcelleanlegg.
<https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-tilmiljoloft-i-obos-borettslag/>

- Husbanken gir lån til energiøkonomisering av borettslag. <https://www.husbanken.no/bransje/lan-ogtilskudd>
Som nevnt i Sak 1, rentesatsen hos Husbanken i 2022 var på 1,73 %; mens rentesatsen hos OBOS var på 4,15 %. Begge lånene har en løpetid på 30 år og flytende renter.

- Etersom lån fra Husbanken ikke utbetales før prosjekter er ferdige vil det være behov for en mellomfinansiering fra andre banker.

Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken <https://laanekalkulator.no/>

Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken <https://laanekalkulator.no/>

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Bistand til vedlikeholdsplanlegging er avtalt med OBOS Prosjekt As. Finansieringsplaner vil bli lagt nå styret får oversikt over tiltakene som må gjøre.



Forslag til vedtak

Vedlikehold- og finansieringsplaner vil bli utarbeidet.

Vedlegg

2. Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken [https.pdf](#)

Sak 10

Informasjonsplikt

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjø 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre skal gi informasjon til eiere om fremdrift i saker som det arbeides med så snart ny informasjon foreligger.

Begrunnelse: Eiere har gjentatte ganger bedt om at styre gir oppdatering i saker som styre arbeider med både på generalforsamlingen, og på Vibbo, uten at det blir gjort.

Et månedlig nyhetsbrev etter styremøter kan være av stor interesse for mange eiere, da det vil belyse hva styret holder på med. Borettslaget er ikke tjent med et skyggestyre som fatter avgjørelser på vegne av felleskapet uten at vi som eiere blir informert om konsekvensene av avgjørelsene.

F.eks. la styre ut et brev fra advokat som ble engasjert i forbindelse med planlagt utbygging på

Bryggerifjellet den 16. okt. 2023. Styre skriver i innlegget at «Styret vil selvfølgelig fortsette å arbeide videre med saken», men vi har ikke fått informasjon om hva de har gjort. Utbygging på Bryggerifjellet vil påvirke boforholdene til de aller fleste beboerne våre, og vi ønsker informasjon om hva som skjer.

På forrige generalforsamling ba generalforsamlingen om at det ble hentet inn flere tilbud på innglassing av balkonger og tilbud på renovering av balkonger uten innglassing. Vi ble da forespeilet at dette skulle legges frem på en ekstraordinær generalforsamling i fjor høst uten at dette har skjedd. Vi har foreløpig bare fått informasjon om at styre har mottatt et tilbud på innglassing av balkonger, som ikke har blitt lagt frem for eierne.

Styrets innstilling

Styret har fremlagt all tilgjengelig dokumentasjon for andelseierne/beboerne, både når det gjelder den planlagte renovering og utbygging på Bryggerifjellet, eller annet av interesse.

Forslag til vedtak

Styret vil fortsette med å gjøre all informasjon av interesse tilgjengelig for andelseierne/beboerne.



Sak 11

Styrehonorar for 2024 opprettholdes på samme nivå som året før

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret for 2024 opprettholdes på samme nivå som i fjor.

Begrunnelse: På årsmøtet i fjor (2023) ble det lagt frem forslag fra styre om at styrehonoraret skulle økes til 290 160. Dette forslaget ble nedstemt; og med god grunn ser det ut til, da styre foreløpig ikke har gjort det generalforsamlingen ba dem om å gjøre i fjor.

Jeg er ikke i mot at et styre skal få en anstendig lønn for arbeidet de gjør for fellesskapet i et borettslag. Men denne lønnen må stå i forhold til hva de gjør av arbeid, og den tiden de bruker på dette arbeidet.

En gjennomsnittlig årslønn i Norge i 2022 var på ca. 638 000 kr (SSB). Imidlertid har over 60 prosent lavere lønn enn gjennomsnittet, så gjennomsnittslønn er som regel ikke den beste indikatoren på hva som er en «vanlig lønn». Medianlønnen påvirkes ikke på samme måte av de veldig høye lønningene i den ene enden av fordelingen, og er derfor typisk lavere enn gjennomsnittslønnen. I 2022 var median på omtrent 572 000 kroner. Et årsverk består av 230 arbeidsdager à 37,5 timer når fem uker ferie og lovfestede helligdager er trukket fra. Dette tilsvarer 1695 arbeidstimer, og gir en median timelønn på ca. 337,50.

Jeg personlig tenker at en timelønn på over 300 kr er for høyt med bakgrunn i at vi ikke har et styre med byggeteknisk fagkompetanse eller annen spesialistkompetanse som borettslaget er tjent med. Hvis vi skal betale så mye for styrets arbeide, kan vi like godt engasjere en profesjonell styreleder som er kjent med borettslagsloven og sørger for at styre fatter beslutninger ut fra denne! Når alt kommer til alt er det generalforsamlingen som skal bestemme hvilken lønn styre i borettslaget skal ha, og det må være antall arbeidstimer som styre legger ned for fellesskapet som må danne utgangspunktet for lønnsnivået til styre.

Hvis styre kan dokumentere og/eller på annen måte sannsynliggjøre at de til sammen har arbeidet 115 arbeidsdager (2,5 dager i uka)/847,5 timer, så kan man si at de har fortjent å få en høyere lønn enn det de har nå. Men med tanke på hva styre har gjort det siste året, og årene før, kan jeg ikke tenke meg til at de har arbeidet så mye. Som jeg har forstått det så har styre 10-11 styremøter i året. Hvis alle medlemmene er til stede på et slikt møte i to timer, så utgjør dette max 110 t. Hvis møtene tar 3 t, og alle er til stede så vil det si max 165 t. Hvis vi deler median timelønn på den lønnen styre har nå 190 000, så utgjør det ca. 563 timer! Hvis vi deler den på en timelønn på 300, så utgjør det ca. 633 timer!

Styre får et engangsbeløp når de har utført arbeid knyttet til ekstraordinære oppgaver som generalforsamlingen har bestemt skal utføres. Med ekstraordinære oppgaver menes da oppgaver om går ut over vanlig drift og vedlikehold, og helse, miljø og sikkerhet.

Begrunnelse: Styre viste på fjorårets generalforsamling til at styrer i andre borettslag hadde høyere lønn enn dem. Mest sannsynlig er denne lønnsforskjellen knyttet til at lønnen til disse styrene har blitt økt fordi det har vært behov for å ta tak i betydelige vedlikeholdsetterslep i borettslagene. Lønnen har ikke blitt satt ned etter at utbedringer har blitt gjennomført, og så kan styrer som kommer etter surfe videre på en lønn som de egentlig ikke har fortjent med bakgrunn i ordinære styreoppgaver.



Vi står nå ovenfor et stort vedlikeholdsetterslep og behov for oppgraderinger, som vil medføre store kostnader. Jeg ser ingen grunn til at vi skal havne i tilsvarende situasjon som andre borettslag, med betydelige lønnsutgifter knyttet til fremtidige styrer som ikke gjør mer enn det absolutt må.

Jeg anbefaler derfor at styre det neste året dokumenterer og sannsynliggjør tiden de har lagt ned i styrearbeidet. Styre bør skille klart mellom det som er ordinært styrearbeid, og det som er ekstraordinært arbeid knyttet til de utfordringene vi står ovenfor nå, slik at generalforsamlingen kan vurdere hva som er anstendig lønn både for det ordinære arbeidet og det ekstraordinære arbeidet.

Hvis styre har engasjert OBOS eller andre aktører til å lage søknader, og/eller hente inn tilbud, så ser ikke jeg at styre trenger ekstra betalt for dette. Det skal ikke være slik at borettslaget skal betale to ganger for samme jobb!

Hvis jeg blir valgt inn i styre, kan jeg ta på meg ansvaret for å dokumentere hva styre har gjort, og hva som har blitt utført av profesjonelle aktører. Og jeg kan love at min lojalitet vil være hos eierne, ikke styre!

Styrets innstilling

Når det gjelder styrehonorar er dette for 2024 budsjettert til kr 279.000, (kr 1500 pr andelseier), noe som er under snittet for et borettslag på vår størrelse. Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 for et lag bestående av 80 - 250 boliger, som Bratthammeren borettslag var kr 1.560 pr bolig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 279.000.

Sak 12

Sette opp bom til parkering på garasjetak

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjø 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre sørger for at det settes opp bom til parkering på garasjetak med samme tilgangsstyring som garasjeportene.

Begrunnelse: Det har vært gjentatte klager fra beboere om vansker med å finne parkering på garasjetaket. En bom vil forhindre at uvedkommende (f.eks. våre naboer) parkerer hos oss. Med samme tilgangsstyring som det som er planlagt for garasjene kan beboere lett komme seg inn på taket, og de kan gi tilgang til parkering for besøkende.

Styrets innstilling

Bom til garasjetak bli montert på nytt.

Forslag til vedtak

Bom garasjetak monteres



Sak 13

Beredskapsplan

Forslag fremmet av:

Solveig Thue Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I følge beredskapsplanene bør hver enkelt husstand være rustet til å klare seg selv i minst tre døgn, hvis strømmen blir borte eller en blir isolert av været i flere dager. Se oversikt: Dette bør du ha hjemme | Sikkerhverdag Forslaget til årsmøtet er som følger:

Det diskuteres om borettslaget bør utrede om det skal anskaffes en felles alternativ energikilde, eller om det bør være opp til hver enkelt å skaffe seg en gassovn eller lignende.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at beredskapsplaner må være opp til hver enkelt andelseier å gjøre. Alternativet blir i så fall at felleskostnadene må bli belastet med f.eks innkjøp av 186 gassovner e.l. til oppvarming ved en evt. strømstans. Om det skal anskaffes en alternativ felles energikilde, bør overlates til generalforsamlingen å avgjøre.

Forslag til vedtak

Andelseier sørger selv for beredskapslager. Om det skal anskaffes en alternativ felles energikilde overlates til generalforsamlingen å gjøre.

Sak 14

Innglassing av veranda

Forslag fremmet av:

Stein Erik Krogsrud, Kringsjø 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«Innglassing av verandaene bør, etter kartlegging og avtale med styret, overlates til de andelseierne som ønsker det. Dersom det er ønskelig, kan styret utarbeide nødvendige retningslinjer for enhetlig utseende etc.»

Styrets innstilling

Vi stiller oss positive til forslaget, Styret innstiller på at forslaget blir et eget alternativ i den videre behandlingen av rehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes. Styret fastsetter nødvendige retningslinjer for innglassing. Innstilling fra styret foreslås til at forslaget godtas av generalforsamlingen»



Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Helene Strømnes Engdal
Bor i Kringsjø 20

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander William Johansen
Bor i Kringsjø 11 B
- Elin Merethe Lilleng
Bor i Kringsjø 13 B
- Erik Thoresen
Bor i Kringsjø 15
- Robert Elias Hansen
Bor i Kringsjø 11 B

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Linnea Ebersen
Bor i Kringsjø 13 B

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Unni Reitan
Bor i Kringsjø 20
- Wenche Strand
Bor i Kringsjø 18

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Foreslår styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Foreslår nestleder



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari H Strømnes Engdal, på valg i år	Kringsjø 20
Nestleder	Hans Fredrik Larsen, på valg i år	Gamle Kirkevei 104 A
Styremedlem	Stig Holger Andersen, på valg 2025	Kringsjø 18
Styremedlem	Inger Margareta Brevik, på valg i 2025	Kringsjø 11 B
Styremedlem	Geir Kristiansen, på valg i år	Kringsjø 15
Varamedlem	Trine Ingfrid M Normann, på valg i år	Kompaniveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kari H Strømnes Engdal Kringsjø 20

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 95255505, og bratthammeren@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bratthammeren Borettslag

Borettslaget består av 186 andelsleiligheter.

Bratthammeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948699621, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 1035

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.

Bratthammeren Borettslag har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid – styrets aktivitet i 2023/2024

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter.

OPPSUMMERING AV DE VIKTIGSTE SAKENE STYRET HAR BEHANDLET I PERIODEN 2023/2024:

SAK 1: Regler for garasjelegget ble fastsatt og vedtatt av styret i styremøte 19. april 2023. Disse er lagt ut på Vibbo og er et vedlegg til temaet «Leie av parkeringsplass i parkeringshus». Reviderte garasjeregler på Vibbo fra 7. mars 2024.

SAK 2: Årets dugnad ble avholdt 10. mai, med godt oppmøte. Container var som vanlig tilgjengelig for beboerne. I tillegg var det stor opprydding i sykkelrommene. Her ble gamle sykler ingen beboer lenger eide satt på utsiden og etter hvert tatt med hjem av nye eiere. Til slutt var det kun ca 7 sykler som havnet i containeren. Nok en dugnad påfølgende lørdag, som besto i opprydding av kratt m.v. i skråningen langs veien på vestsiden av blokkene. Bra jobba.

SAK 3: Varsel om oppstart av tomteområdet som er tenkt utbygd videre på Bryggerifjellet ble mottatt. Dette ble lagt ut som nyhet på Vibbo 23. mai som Orientering til beboerne, vårt svar på varsel om oppstart av planarbeidet. Gå til temaet «Fellesarealer ute – utbygging». Under dette temaet finnes for øvrig alt som er mottatt og alt som er sendt fra styret samlet gjeldende en eventuell videre utbyggingen av Bryggerifjellet.

SAK 4: Flere forslag for bruk av avsatt penger på miljøkonto ble mottatt. Bruk av disse pengene er foreløpig utsatt i påvente av utbyggingen i Fagerlia er ferdigstilt og kommunen rydder opp etter legging av nye vannrør. På denne kontoen står det pr i dag kr 286 235,28.

SAK 5: Rens og ettersyn av ventilasjonsanlegget er utført. Det ble mottatt flere klager over firmaet som har utført arbeidet, og nytt firma vil bli vurdert neste gang.

SAK 6: Det ble atter gjennomført tur for de av borettslagets pensjonister som ønsket å delta. Vi som deltok hadde en hyggelig tur, med lunsj på Grand Hotell i Åsgårdstrand og buffebord ombord i Color Hybrid.

SAK 7: Ved tre tilfeller ble flere av navnelappene på postkassene i oppgangen 11 B fjernet. Meget underlig.

SAK 8: Siden det ble avdekket tilfelle av fukt i en verandavegg i et av terrassehusene, ble det foretatt undersøkelser i 6 tilfeldig valgte verandavegger. Det ble da avklart at videre tiltak ikke var nødvendig.

SAK 9: Melding om at festeavgiften er oppregulert med virkning fra første forfall, som var 1. oktober 2023, til kr 83 137,16.

SAK 10: Nabovarsel om byggeplaner i Skytterveien 9 er mottatt. Styret anser at disse byggeplanene ikke får noen konsekvenser for vårt borettslag.



SAK 11: Det ble i høst foretatt befaring gjeldende den forestående betongrehabiliteringen for fasader med tilhørende to alternativer; innglassing eller etterisolering/vindusbytte på veranda- og terrassehusvegger i forbindelse med den forestående rehabilitering.

Videre ble lånesummer inkl. mva i forbindelse med rehabiliteringen beregnet til: Alt 1: 88 133 150,- (med innglassing)

Alt 2: 54 150 281,- (uten innglassing, men med etterisolering/vindusbytte).

I disse summene ligger entreprenørkostnader, prosjektledelse Obos Prosjekt (ca 1 ,2 mill) og en buffer på 15%.

Lånene ble planlagt med en tilbakebetalingstid på 40 år.

Da det kun forelå et tilbud på innglassing og ikke noe reelt tilbud på alt. 2 med skifte av vinduer og ny isolasjon, fant ikke styret det forsvarlig å innstille på en avstemming på en ekstraordinær generalforsamling. Det forelå ingen reel konkurranse.

Det forelå heller ikke dokumentasjon på energieffekten ved innglassing.

Vi har derfor bedt prosjektleder i Obos om å innhente nye tilbud på tre alternativer.

1 Nødvendig utbedring av skader og innglassing.

2.Nødvendig utbedring av skader og bytte av vinduer og isolasjon.

3. En individuell løsning der hver enkelt får godkjent løsning og selv finansierer innglassing.

Siden det i ettertid har blitt vedtatt nytt bygningsenergidirektiv i EU, som blant annet stiller krav om at bygg skal kartlegges og energibruk i eksisterende bygg skal reduseres med 16% innen 2030 og 20-22% innen 2035, noe Norge forplikter seg gjennom EØS samarbeide å innføre, bestemte styret seg for å utsette rehabiliteringen for å kunne gjennomføre nødvendige utredninger innen vedlikehold og energi før prosjektet ble iverksatt. Dette også for å få full oversikt over alle nødvendige vedlikeholdsbehov fremover i tid. Noe som bør gjøres før borettslaget eventuelt velger innglassing av verandaene, da innglassingen er svært dyr. Når denne skal finansieres med låneopptak, kan det være vanskelig å få lånt midler nok til en pålagt oppgradering.

Anbefaling er derfor å begynne med en vedlikeholdsplan og en energikartlegging for å avdekke hvilke tiltak det lønner seg å se nærmere på. For energikartleggingen har Enova tilskuddsordningen slik at man kan få halve summen for kartleggingen dekket.

Søknad om slikt tilskudd er pr. nå sendt. Enova har bekreftet at søknad er mottatt.

Videre har styret gjort avtale om bistand til vedlikeholdsplanleggingen og kartlegging av energitiltak med Obos Prosjekt.

SAK 12: Det ble oppdaget skader på nederste kant på yttervegger i blokkene, antakelig har pussekantene fått seg ett dytt når det klippes gress. Dette er uheldig, da ødelagte kanter trekker fukt og fuktskadene vil spise seg videre oppover vegg.



SAK 13: Nytt system for åpning av garasjeportene er bestilt og er ferdig montert. Mer om systemet kan leses på temaet «Leie av parkeringsplass I parkeringshus» på Vibbo.

SAK 14: I løpet av perioden har borettslaget vært rammet av flere vannlekkasjer/inntrengning av vann, i hovedsak i terrassehusene. Disse har medført mye X-tra arbeide, da spesielt for styreleder. Arbeidene med å reparere skadene er utført i regi av borettslagets forsikringsselskap.

SAK 15: Ved forrige års generalforsamling ikke var mulig å stable en valgkomité «på beina» for valg av styremedlemmer kommende generalforsamling. Styret la derfor ut et oppslag på Vibbo om hvem som kunne tenke seg å bidra i styrearbeidet. Tilbakemelding er mottatt fra fire som kunne tenke seg å stille som styremedlemmer og en som vara.

SAK 16: Det er i perioden registrert 2 (?) saker vedrørende salg av andel og 5 saker vedrørende bruksoverlating av andel.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i tomme leieforhold garasje.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader for kommunale avgifter, strøm, konsulenttjenester fra OBOS prosjekt og OBOS juridiske avdeling og festeavgift

Finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes at inntekten ikke er budsjettet. Gjelder kundeutbytte fra Gjensidige, renter på spare og driftskontoen i OBOS banken

Resultat

Årets resultat 925 416 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 2 746 608 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til vedlikehold som omfatter utvendig anlegg, brannsikring, vaskerianlegg og garasjeanlegget.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert til 2 238 000 mot 2 039 513 i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bratthammeren Borettslag. Det er budsjettert 578 000 mot 524 743 i 2023

Lån

Bratthammeren Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bratthammeren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Fil Innkalling.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 175 244	2 233 847	3 175 244	2 746 608
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		925 146	2 427 142	-118 696	1 865 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 268	23 268	16 000	24 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 370 986	-1 508 015	-1 434 000	-1 363 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 063	-998	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-428 636	941 396	-1 536 696	526 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 746 608	3 175 244	1 638 548	3 272 608
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 605 437	3 899 672		
Kortsiktig gjeld		-858 829	-724 428		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 746 608	3 175 244		



BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 089 556	8 811 508	9 098 000	9 095 000
Andre inntekter	3	47 390	71 034	80 000	80 000
SUM DRIFTSINTEKTER		9 136 946	8 882 542	9 178 000	9 175 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 550	-52 148	-53 000	-51 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-279 000
Avskrivninger	14	-23 268	-23 268	-16 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 000	-9 450	-11 400
Forretningsførerhonorar		-296 915	-291 090	-293 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-333 978	-29 308	-37 000	-22 000
Kontingenter		-37 200	-37 200	-37 200	-37 200
Drift og vedlikehold	8	-1 148 171	-480 913	-2 695 000	-75 000
Forsikringer		-524 743	-470 489	-518 000	-578 000
Festeavgift		-129 641	-61 035	-61 035	-143 000
Kommunale avgifter	9	-2 039 513	-1 699 409	-1 760 411	-2 238 000
Energi/fyring		-566 222	-742 037	-780 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 102 210	-1 061 693	-1 115 000	-1 170 000
Andre driftskostnader	10	-905 782	-837 885	-845 600	-814 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 363 067	-5 985 475	-8 410 696	-6 308 500
DRIFTSRESULTAT		1 773 879	2 897 067	767 304	2 866 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	98 317	59 815	0	52 000
Finanskostnader	12	-947 050	-529 740	-886 000	-1 053 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-848 733	-469 925	-886 000	-1 001 500
ÅRSRESULTAT		925 146	2 427 142	-118 696	1 865 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		925 146	2 427 142		



BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 768 770	47 768 770
Andre varige driftsmidler	14	24 257	47 525
Miljøbankkonto, øremerket		286 235	200 406
SUM ANLEGGSMIDLER		48 079 262	48 016 701
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		514 387	602 665
Andre kortsiktige fordringer	15	2 504	24 066
Andre driftskonti i OBOS-banken		3 989	13 067
Driftskonto OBOS-banken		1 735 848	2 193 325
Sparekonto OBOS-banken		1 348 049	1 065 888
Innestående i andre banker		660	660
SUM OMLØPSMIDLER		3 605 437	3 899 672
SUM EIENDELER		51 684 700	51 916 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 186 * 100		18 600	18 600
Opptjent egenkapital		24 479 059	23 553 913
SUM EGENKAPITAL		24 497 659	23 572 513
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 875 637	21 246 623
Borettsinnskudd	17	6 173 400	6 173 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	279 174	199 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 328 211	27 619 431
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 635	56 559
Skyldige offentlige avgifter	19	1 541	1 527
Påløpte renter		158 598	44 683
Påløpte avdrag		553 803	540 451
Påløpte kostnader		0	79 160
Annen kortsiktig gjeld	20	2 252	2 048



SUM KORTSIKTIG GJELD		858 829	724 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 684 700	51 916 373
Pantstillelse	21	45 273 400	45 273 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2024
Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal/s/

Stig Holger Andersen/s/

Inger Margareta Brevik/s/

Geir Kristiansen/s/

Hans Fredrik Larsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 807 316
Garasjeleie	287 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 094 596

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 089 556

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntekter vaskeriet	46 170
Garasjer	700
Innbetaling portåpner	520
SUM ANDRE INNTEKTER	47 390

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 077
Påløpte feriepenge	-2 252
Arbeidsgiveravgift	-30 221
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 550

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 2022/2023, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 941, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-92 938
OBOS Prosjekt AS	-230 078
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 963
SUM KONSULENTHONORAR	-333 978

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-671 745
Drift/vedlikehold VVS	-210 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 838
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 793
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 805
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 276
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 769
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 148 171

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-579 680
Kommunale avgifter	-1 459 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 039 513

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 290
Container	-18 045
Diverse leiekostnader/leasing	-4 115
Driftsmateriell	-250
Vaktmestertjenester	-501 990
Renhold ved firmaer	-118 912
Andre fremmede tjenester	-205 889
Kontor- og datarekvisita	-1 618
Trykksaker	-1 215
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 941
Andre kontorkostnader	-3 099
Telefon/bredbånd	-13 730
Telefon, annet	-2 162
Porto	-376
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-7 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-905 782

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 675
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 930
Andre renteinntekter	732
SUM FINANSINNTEKTER	98 317

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-147 864
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-798 691
Renter på leverandørgjeld	-495
SUM FINANSKOSTNADER	-947 050

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	19 322 000
Rehabilitering	23 347 719
Ny trapp v/parkeringshus	61 600
Parkeringshus	1 367 778
Tilgang 2002	3 148 042
Garasjeporter 2 stk 2007	80 000
Ståltrapper 2014	441 631
SUM BYGNINGER	47 768 770

Gnr.208/bnr.1035

Tomten er festet i 100 år fra 1969.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2015	84 963	
Avskrevet tidligere	-61 950	
Avskrevet i år	-8 496	14 517
Vaskemaskin		
Tilgang 2007	43 156	
Avskrevet tidligere	-43 155	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2010	48 419	
Avskrevet tidligere	-48 418	1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	54 900	
Avskrevet tidligere	-48 953	
Avskrevet i år	-5 490	457
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	50 313	
Avskrevet tidligere	-31 750	
Avskrevet i år	-9 282	9 282
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 257
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 268

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer for ansatte/tillitsvalgte	2 504
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 504

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-21 500 000	
Nedbetalt tidligere	16 416 461	
Nedbetalt i år	1 063 449	
		-4 020 090

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-8 748 969	
Nedbetalt tidligere	-7 414 115	
Nedbetalt i år	307 537	

-15 855 547**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-19 875 637**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-6 173 400
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 173 400**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS	-279 174
---------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-279 174**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-660
----------------	------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-881
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-1 541**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 252
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 252**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 173 400
Pantelån	19 875 637
Påløpte avdrag	553 803
TOTALT	26 602 840

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

Bygninger	47 768 770
TOTALT	47 768 770



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963229. 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.

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.

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Fasaderehabilitering (yttervegger)	
2015 - 2016	Nye balkonggulv i nr 11 og 13	Det er byttet balkonggulv på alle 144 balkonger til nr 11 og nr 13
2015 - 2015	Montert nye varmtvannbeholdere	Det er i 2015 montert 7 stk nye varmtvannsberedere til Kringsjø 11A og B.
2011 - 2013	Rørfornyning	Borettslaget har foretatt rørfornyning i denne perioden, kostnad på ca kr 10.000.000,-. Det er også foretatt innstallasjon av vannstoppere i denne perioden.



Eksempel på kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken <https://laanekalkulator.no/>

Annuitetslån	Lånebeløp	Løpetid	Rente	Renter/Gebyr	Terminbeløp pr mnd
Husbanken	50 000 000	25 år	1,73	11 641 801	205 473
OBOS bank	50 000 000	25 år	4,15	30 440 553	268 135
Kostnadsdifferanse mellom OBOS og Husbanken				18 798 752	62 662



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3541 Selskapsnavn: Bratthammeren Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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