



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 866 395
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 679 307	3 363 890
Sum inntekter		3 679 307	3 363 890
Kostnader			
Lønnskostnad		172 405	205 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 577	11 577
Annen driftskostnad		1 899 682	1 991 364
Sum kostnader		2 083 663	2 208 885
Driftsresultat		1 595 644	1 155 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 369	5 330
Sum finansinntekter		4 369	5 330
Annen finanskostnad		671 926	708 614
Sum finanskostnader		671 926	708 614
Netto finans		-667 557	-703 284
Ordinært resultat før skattekostnad		928 087	451 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		928 087	451 721
Årsresultat		928 087	451 721
Totalresultat		928 087	451 721
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		928 087	451 721
Sum overføringer og disponeringer		928 087	451 721



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		69 121 093	69 121 093
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 579	23 156
Sum varige driftsmidler		69 132 672	69 144 249
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		357 667	355 246
Sum finansielle anleggsmidler		357 667	355 246
Sum anleggsmidler		69 490 339	69 499 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 252	40 140
Andre fordringer		60 552	468 689
Sum fordringer		61 803	508 829
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		696 683	405 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		696 683	405 502
Sum omløpsmidler		758 486	914 331
SUM EIENDELER		70 248 825	70 413 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 020 628	9 092 541
Sum opptjent egenkapital		10 020 628	9 092 541
Sum egenkapital		10 023 428	9 095 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 603 146	27 285 920
Øvrig langsiktig gjeld		33 180 000	33 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 783 146	60 465 920
Sum langsiktig gjeld		59 783 146	60 465 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 542	3 879
Leverandørgjeld		54 814	809 017
Skyldige offentlige avgifter		211	564
Annen kortsiktig gjeld		383 684	39 105
Sum kortsiktig gjeld		442 251	852 565
Sum gjeld		60 225 397	61 318 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 248 825	70 413 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 612897

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 866 395
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 983 866 395
BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 679 307	3 363 890
Sum inntekter		3 679 307	3 363 890
Kostnader			
Lønnskostnad		172 405	205 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 577	11 577
Annen driftskostnad		1 899 682	1 991 364
Sum kostnader		2 083 663	2 208 885
Driftsresultat		1 595 644	1 155 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 369	5 330
Sum finansinntekter		4 369	5 330
Annen finanskostnad		671 926	708 614
Sum finanskostnader		671 926	708 614
Netto finans		-667 557	-703 284
Ordinært resultat før skattekostnad		928 087	451 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		928 087	451 721
Årsresultat		928 087	451 721
Totalresultat		928 087	451 721
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		928 087	451 721
Sum overføringer og disponeringer		928 087	451 721



Organisasjonsnr: 983 866 395
BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

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		69 121 093	69 121 093
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 579	23 156
Sum varige driftsmidler		69 132 672	69 144 249
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		357 667	355 246
Sum finansielle anleggsmidler		357 667	355 246
Sum anleggsmidler		69 490 339	69 499 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 252	40 140
Andre fordringer		60 552	468 689
Sum fordringer		61 803	508 829
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		696 683	405 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		696 683	405 502
Sum omløpsmidler		758 486	914 331
SUM EIENDELER		70 248 825	70 413 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 020 628	9 092 541
Sum opptjent egenkapital	10 020 628	9 092 541
Sum egenkapital	10 023 428	9 095 341
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 603 146	27 285 920
Øvrig langsiktig gjeld	33 180 000	33 180 000
Sum annen langsiktig gjeld	59 783 146	60 465 920
Sum langsiktig gjeld	59 783 146	60 465 920
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 542	3 879
Leverandørgjeld	54 814	809 017
Skyldige offentlige avgifter	211	564
Annen kortsiktig gjeld	383 684	39 105
Sum kortsiktig gjeld	442 251	852 565
Sum gjeld	60 225 397	61 318 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 248 825	70 413 826



Organisasjonsnr: 983 866 395
BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

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:
0.00

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



Til andelseierne i Borettslaget Collettsgate 50

Velkommen til generalforsamling, torsdag 24 juni 2021 kl. 12:00 i Collettsgate 50

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Collettsgate 50 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Collettsgate 50
avholdes torsdag 24 juni 2021 kl. 12:00 i Collettsgate 50**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Godtgjørelse til styret foreslås til kr 155 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak vedr. ladepunkt i garasjen. Fremmet av Guri E. Nagel-Gulbrandsen
- B) Sak om å bytte revisor fra PWC til Alpha revisjon
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.6.2021

Styret i Borettslaget Collettsgate 50

Johanne Elisabeth Rolfsen/s/ Liv Grethe Fjeller/s/ Jørn Egil Gulbrandsen/s/ Tilde Hagen
Knudtzon/s/ Åse Mogens/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johanne Elisabeth Rolfsen	Colletts Gate 50
Styremedlem	Liv Grethe Fjeller	Colletts Gate 50
Styremedlem	Jørn Egil Gulbrandsen	Colletts Gate 50
Styremedlem	Tilde Hagen Knudtzon	Agathe Grøndahls Gate 10
Styremedlem	Åse Mogens	Colletts Gate 50
Varamedlem	Marit Mogens Bråten	Mogata 4 C
Varamedlem	Vibecke Finckenhagen Feen	Bruksveien 56
Varamedlem	Kjell Olav Naley	Colletts Gate 50

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Collettsgate 50

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter med til sammen 48 leiligheter. Borettslaget Collettsgate 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983866395, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Collettsgate 50

Gårds- og bruksnummer :
219 9

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.

Borettslaget Collettsgate 50 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har hatt 13 regulære styremøter i 2020/2021, arbeidsmøter nesten hver onsdag fra 11-13 og ellers flere møter i uken gjennom hele styreperioden.

Styret har i 2020/2021 bestått av Elisabeth Rolfsen, Åse Mogens, Liv Fjeller, Jørn Gulbrandsen og Tilde Hagen Knudtzon.

Varamedlemmer har vært Marit Mogens Bråten, Kjell Naley og Vibecke Finckenhagen Feen.

Saker styret har arbeidet med siden årsmøtet i juni 2020 har vært mange og ulike:

1. Saken med BBYs montering av lys i korridorene og de forskriftsstridige feilene som ble påført nødlysanlegget som følge av dette.
Løsning av saken ble etter juridisk anbefaling å inngå et forlik der BBY tilbakebetalte borettslaget kr 200.000,- (Ca total kostnad 270,000,- elektriker pluss 25,000,- til advokat).

2. Avklaring av størrelse på BBY sine 4 andeler og borettslagets fellesarealer. F.eks gjesterom, bibliotek og kontor. Viktig i forhold til hvem som har ansvar for vedlikehold, oppgradering og beregning av fellesutgifter.

Etter undersøkelser og oppmåling viser det seg at BBY sine 4 andeler er avgrenset fra inngangsdørene/glassdørene ved heisen inn til de enkelte andelene.

Arealene samsvarer med de opplysningene vi har tilgang til via Styrerommet og tegninger fra Plan og bygningsetaten.

3. Fordelingsnøkkel av fellesutgifter mellom borettslaget og BBY.
Ventilasjonsanlegget som i hovedsak betjener BBY sine andeler har kostet borettslaget ca kr 280 000 pr år for 13-timers drift pr døgn. De 24 andre andelene har separate anlegg i hver leilighet som driftes av den enkelte andelseier.

4. Eventuell oppheving av fastprisen. Styret har søkt juridisk hjelp til avklaring om en slik oppheving med virkning fra vår 2023 kan stemmes over og eventuelt vedtektsfestes på årsmøtet.

5. Fasadesaken.

Avklart klageadgang og mulighet for regress i forhold til PEAB. Bortfalt 3 år etter siste reparasjon/reklamasjon. Ikke forsikringssak ifølge TRYG. Borettslaget må ta kostnaden.

To uavhengige tilstandsrapporter som konkluderer med ulike feilmonteringer av betongplatene som årsak til at de sprekker og løsner. Begge bekrefter at det er fare for at platene kan falle/ blåse ned.

Anbud/tilbud og avtale om prosjektledelse.

Anbud/tilbud på sikring av fasade og utganger.

Tilbud og avtale om arkitektbistand.



Styret har hatt mange befaringer og arbeidsmøter med bl.a. byggtekniske eksperter, arkitekt og prosjektleder i forhold til valg av nye plater/fasadeløsninger. Denne saken vil neppe avsluttes i 2021.

6. Utbedring av drenering mot kjellerdør er utført.
7. Sikring og beskjæring av kastanjetre er utført.
8. Arbeid med å redusere/ holde fellesutgiftene nede. Fortsetter med å reforhandle avtaler. Fortsetter med å kartlegge strømforbruk i fellesområdene.
9. Olavi ble vår nye vaktmester i august 2020. Han er en stor ressurs for borettslaget.
10. Nytt renholdsbyrå fra mai 2020.

11. Ventilasjonsanlegget.

Kartlagt hvilke deler av bygget som dekkes/omfattes av ventilasjonsanlegget. I hovedsak betjener anlegget BBY sine 4 andeler (24 leiligheter pluss felleskjøkken). Utover dette har anlegget betjent kontor, gjesterom, bibliotek, inngangsparti, korridorer i 3,4 og 5 etasje.

Kartlagt hvordan kostnader til drift er fordelt. Foreløpig antatt kostnad er ca 280,000,- kr årlig for 13 timers drift i døgnet.

Styret har fått juridisk bistand i denne saken.

Anlegget ble slått av i slutten av mai 2020 i påvente av at vi skal få på plass en bindende avtale om drift, service, strøm, montering av strømmåler mm. med BBY.

Borettslaget avventer en skriftlig avtale med BBY angående kostnadene for drift, vedlikehold, montering av strømmåler og service for anlegget. Dette fordi de andre 24 andelseierne må drifte egne separate ventilasjonsanlegg.

12. Sikret bygning / festet løse fasadeplater mot parkeringsplassen. Sikret utganger til hagen.
Fasadeplater mot gårdsplassen sikret av Brodin AS 26.11.2020. Byggegjerdet montert 08.04.2020 slik at adgangen til og i hagen er sikret.
13. Borettslaget har etablert digital betalingsløsning for ladestasjonene for el-bil i garasjen. Ladeprisen inkluderer tilknytningsavgift, drift, vedlikehold, strøm og nedbetaling.
14. Styret har hatt arbeidsmøter hver onsdag. Da er vi også åpne for ulike former for hjelp og bistand til samtlige beboere i huset.
15. Utbedring og nødvendig vedlikehold av elektronikken i heisen. Arbeidet ble slutført i mars 2021.
16. Kartlegging og kontroll av sprinkleranlegget.
17. Flere reparasjoner av varmtvannstankene. Kontraktører, varmeelement og lekkasje.
18. Det er solgt en andel i borettslaget i 2020/2021.



19.HMS-rapporten for 2020.

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 3 679 307.

Dette er kr 178 963 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak manglende leieinntekter. Det antas at vi har budsjettet for høyt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 083 663.

Dette er kr 388 337 lavere enn budsjettet og skyldes gjennomgang av leverandøravtaler, store strømreducerende tiltak samt betaling av vannavgift etter målt forbruk.

Resultat

Årets resultat på kr 928 087 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 **316 235** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 855 000 til vedlikehold. Bygget er snart 20 år gammelt og behovet for vedlikehold er økende.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 108 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Collettsgate 50.

Lån

Borettslaget Collettsgate 50 har lån i Obos Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBBK01	98207567515	3 884 394,00	30.04.21	320 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,78% flytende rente	1,82%	Nei
OBOS01	98207567507	22 543 346,00	30.04.21	320 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,55% fast rente fram til 30.11.21	2,59%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Collettsgate 50

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Collettsgate 50s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Collettsgate 50



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 03. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50 ORG.NR. 983 866 395, KUNDENR. 5769

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.		61 766	345 494	61 766	316 235
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		928 087	451 721	-36 000	805 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 577	11 577	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-34 732	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-682 774	-658 873	-674 000	-708 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 421	-53 421	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		254 469	-283 728	-710 000	97 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		316 235	61 766	-648 234	413 235
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		758 486	914 331		
Kortsiktig gjeld		-442 251	-852 565		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		316 235	61 766		



BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50 ORG.NR. 983 866 395, KUNDENR. 5769

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 708 348	3 335 990	3 770 000	3 753 000
Innbetalinger		0	0	80 000	0
Andre inntekter	3	-29 041	27 900	8 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 679 307	3 363 890	3 858 000	3 753 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 405	-25 944	-26 000	-26 500
Styrehonorar	5	-155 000	-180 000	-155 000	-155 000
Avskrivninger	14	-11 577	-11 577	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 594	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-94 653	-91 985	-97 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-84 584	-12 600	-22 000	-150 000
Kontingenter		-3 480	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-685 874	-760 319	-1 040 000	-855 000
Forsikringer		-87 536	-80 202	-84 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-221 305	-216 695	-293 000	-298 000
Energi/fyring		-138 786	-269 714	-200 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 511	-218 414	-240 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-357 360	-337 434	-310 000	-249 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 083 663	-2 208 885	-2 472 000	-2 306 000
DRIFTSRESULTAT		1 595 644	1 155 005	1 386 000	1 447 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 369	5 330	5 000	0
Finanskostnader	12	-671 926	-708 614	-1 427 000	-642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-667 557	-703 284	-1 422 000	-642 000
ÅRSRESULTAT		928 087	451 721	-36 000	805 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		928 087	451 721		



BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50
ORG.NR. 983 866 395, KUNDENR. 5769

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 857 424	58 857 424
Tomt		10 263 669	10 263 669
Andre varige driftsmidler	14	11 579	23 156
Øremerkede bankinnskudd	21	357 667	355 246
SUM ANLEGGSMIDLER		69 490 339	69 499 495
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		208	6 476
Kundefordringer		1 252	40 141
Forskuddsbetalte kostnader		56 344	121 838
Andre kortsiktige fordringer	15	4 000	340 375
Driftskonto OBOS-banken		379 683	109 686
Sparekonto OBOS-banken		317 000	295 816
SUM OMLØPSMIDLER		758 486	914 331
SUM EIENDELER		70 248 825	70 413 826
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		10 020 628	9 092 541
SUM EGENKAPITAL		10 023 428	9 095 341
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 603 146	27 285 920
Borettsinnskudd	17	33 180 000	33 180 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 783 146	60 465 920
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 309	39 105
Leverandørgjeld		54 814	809 017
Skyldige offentlige avgifter	18	211	564
Påløpte renter		3 542	3 879
Annen kortsiktig gjeld	19	341 375	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		442 251	852 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 248 825	70 413 826



12

Borettslaget Collettsgate 50

Pantstillelse	20	64 481 032	64 481 032
Garantiansvar		0	0

Oslo, juni 2021
Styret i Borettslaget Collettsgate 50

Johanne Elisabeth Rolfsen/s/

Liv Grethe Fjeller/s/

Jørn Egil Gulbrandsen/s/

Tilde Hagen Knudtzon/s/

Åse Mogens/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.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 410 988
TV/bredbånd	200 160
Garasje	100 500
Plass for el.stol	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 712 848

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 708 348

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	1 500
Utleieinntekt	4 500
Korrigeringer på reskonro	70
Nettinnbetalinger	2 000
Oslo kommune	-37 311
Utleie	200
SUM ANDRE INNTEKTER	-29 041

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-9 121
Naturalytelser speilkonto	9 000
Arbeidsgiveravgift	-22 436
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 060
Kantinekostnader	-908
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 405

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 155 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 384, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-68 531
OBOS Prosjekt AS	-8 869
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 155
Andre konsulentonorarer	-2 029
SUM KONSULENTHONORAR	-84 584

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

Drift/vedlikehold bygninger	-84 935
Drift/vedlikehold elektro	-73 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 182
Drift/vedlikehold heisanlegg	-418 005
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 343
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 516
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 975
Annet vedlikehold 2	-18 725
Kostnader dugnader	-3 506
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-685 874

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	2 634
Vann- og avløpsavgift	-115 888
Renovasjonsavgift	-108 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-221 305

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 798
Telefon-/kontormaskiner	-809
Driftsmateriell	-25 398
Lyspærer og sikringer	-2 570
Diverse utstyr	-33 014
Vaktmestertjenester	-113 674
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-89 585
Snørydding	-31 386
Andre fremmede tjenester	-7 930
Kontor- og datarekvisita	-18 318
Trykksaker	-7 054
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 384
Andre kontorkostnader	-3 389
Porto	-1 148
Bilgodtgjørelse	-798
Bank- og kortgebyr	-2 880
Velferds kostnader	-3 387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 360

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 605
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	571
Andre renteinntekter	28
SUM FINANSINNTEKTER	4 369

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-84 807
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-587 119
SUM FINANSKOSTNADER	-671 926

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	58 857 424
SUM BYGNINGER	58 857 424

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.219/bnr.9

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2019	34 732	
Avskrevet tidligere	-11 577	
Avskrevet i år	-11 577	11 578
Inventar		
Tilgang 2007	27 881	
Avskrevet tidligere	-27 880	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		11 579
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 577

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 000

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2016	-4 381 258	
Nedbetalt tidligere	362 438	
Nedbetalt i år	105 898	
		-3 912 922

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,55 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2016	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 732 900	
Nedbetalt i år	576 876	
		-22 690 224

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-26 603 146****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-33 180 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-33 180 000****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-211
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-211****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Boligbygg Oslo Kf	-336 375
-------------------	----------

Oslo Kommune	-5 000
--------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-341 375**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 180 000
Pantelån	26 603 146
TOTALT	59 783 146

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

Bygninger	58 857 424
Tomt	10 263 669
TOTALT	69 121 093

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Sak A

Fremmet av Guri Elisabeth Nagel-Gulbrandsen

til generalforsamlingen 2021 vedrørende ladepunkt i garasjen for borettslaget Colletts gate 50.

For ladepunkt i garasjen betales kr 6 000,- ved oppstart ikke refunderbart, garasjeleie kr 1 000,- pluss bruk av strøm. Det er ikke tatt med i vedtektene for borettslaget så derfor fremmer jeg forslaget på generalforsamlingen for 2021.

Januar 2021 trådte en ny lov i kraft om at fellesskapet skal betale for opprettelse av oppdatering i garasjen for ladning av el-biler selv om du ikke benytter deg av garasjeplassen i borettslaget.

Departementet har åpnet for at de som ikke har mulighet til å benytte parkeringsplasser ikke skal være med å betale for infrastrukturen. Den enkelte kan belastes kostnadene til lade boks, dersom bruken av plassen er eksklusiv.

Borettslaget har kun 10 parkeringsplasser og det 48 boenheter i borettslaget så dette må være en eksklusiv rett.

Forslag til vedtak: For ladestasjon i garasje i borettslaget Colletts gate 50 betales en tilkoblingsavgift kr 6 000,- som ikke er refunderbar. Garasjeleie settes til kr 1 000,- pr måned pluss bruk av strøm for lading.

Dette tas inn i vedtektene for garasjeleie.

Guri Elisabeth Nagel-Gulbrandsen
Leilighet 524

Styrets innstilling til Guri sitt forslag er følgende:

Styret har valgt å bruke CloudCharge som betalingsløsning for tilknytningsavgift, drift, vedlikehold, strøm og nedbetaling for ladestasjonene i garasjen. Garasjen er en del av borettslagets fellesareal, og gir derfor ikke eksklusiv bruksrett.

Forslaget fra Guri E. Nagel-Gulbrandsen anses derfor som irrelevant, og anbefales ikke av styret.



Sak B

fremmet av styret

Forslag om å bytte revisor

På grunn av hyppige forsinkelser og generelt utilfredsstillende kundebehandling ønsker styret på anbefaling fra forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning å bytte revisor fra PWC til Alpha Revisjon eller annen egnet revisor.

Erfaringsvis fra andre boligselskaper vil ikke dette bare medføre tettere og bedre oppfølging, men vil sannsynligvis også innebære noe økonomiske besparelser for borettslaget.

Styret venter nå på pristilbud fra Alpha revisjon.

Forslag til vedtak:

Borettslaget Collettsgate bytter revisor fra PWC til Alpha revisjon eller annen egnet revisor.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Johanne Elisabeth Rolfsen Collettsgate 50, 0456 Oslo, gjenv. 2021-2023

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Liv Grethe Fjeller Collettsgate 50, 0456 Oslo, gjenv. 2021-2023

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åse Mogens Collettsgate 50, 0456 Oslo

Jørn E. Gulbrandsen Collettsgate 50, 0456 Oslo

Tilde Hagen Knutzon Utnevnes av BBY

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kjell Olav Naly Collettsgate 50, 0456 Oslo

2. Vibecke Finckenhagen Feen BBY

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liv Biseth Berger Collettsgate 50, 0456 Oslo, gjenv. 2021-2022

Olav Kantojärvi Collettsgate 50, 0456 Oslo, gjenv. 2021-2022

I valgkomiteen for Borettslaget Collettsgate 50



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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold renhold om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625628. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Collettsgate 50 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.

HMS-rapport 2020 for Borettslaget Colletts gate 50.

Forskrifter om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6.desember 1996 med virkning fra 1.januar 1997. Forskriften stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Et internkontrollsystem er en beskrivelse av hvordan helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet skal drives. Styrelederen skal kontrollere at ordningen etterleves, og at arbeidet fører til systematiske forbedringer. Styret i boligselskapet skal vite hvilke bestemmelser som gjelder for boligselskapet innenfor dette området. Ledelses- og ansvarsforhold skal være klarlagt, og organiseringen skal være dokumentert.

BRANNSIKKERHET OG BRANNVERN:

Det er installert brannvarslere i alle leiligheter/boenheter, boder og fellesareal i borettslaget. Alle leiligheter/boenheter, boder og fellesareal er utstyrt med overrislingsanlegg. Det er brannslanger i alle fellesareal.

Brannvarslingsanlegget er seriekoblet og har direkte varsling til Oslo

Brannvesen. Eier/beboer har ansvar for at utstyret i sin leilighet/boenhet fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Bygget har merkede og godkjente rømningsveier på syd og nordsiden.

Fra primo 2021 vil Husordensreglene i borettslaget bli revidert iht. Forskrift om brannforebygging §7, skal slik at alle leiligheter/boenheter skal ha eget brannslukningapparat (enten pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver; eller skum- eller vannapparat på min. 9 liter; eller skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A).



Hendelser i 2020:

Covid-19 situasjonen: Antibac-dispenser montert medio november ved heisen i u.etg. og utenfor styremøterommet.

Brannalarm: Vi har dessverre hatt 10 tilfeller hvor brannalarmen ble utløst med påfølgende utrykning fra Brannvesenet: 1 av håndverker og 9 pga. matlaging. I tillegg anslår Styret at det har vært 8-10 utløsninger av brannalarmen pga. matlaging, hvor styreleder fikk avverget utrykning etter å ha kontrollert at det ikke var brann. Alle utrykninger fra Brannvesenet har vært unødvendige, dvs. det har ikke vært brann. Det presiseres at alle brannvarslere er koblet direkte til brannsentralen/tavlen. Brannvarslerne har ikke individuelle batterier og de må under ingen omstendighet skrus eller fikses på. Brannvesenet, har som alltid, kommet raskt tilstede de gangene brannalarmen har blitt utløst. Ingen fysisk skade er registrert hverken på beboere eller eiendom. Brannvesenet nullstiller alltid alarmen etter utrykning. Fremdeles er det et problem at beboerne går ut i fellesarealene ved utløst brannalarm. Kun den leiligheten eller det rommet hvor brannalarmen utløses fra (det vil da lyse rødt i brannvarsleren), skal evakueres. I alle fem beboerde etasjer ved siden av heisen, er det nå hengt opp: **Orienteringsplan ved brann.**

Brannalarmanlegget, nødlystavlen og nødlysene:

Schneider Electric utførte rutinemessig kontroll av brannalarmanlegget og nødlysanlegget den 4.juni 2020. Bortsett fra noen få armaturfeil, som nå er rettet av Tandbergs Elektriske, var det ingen anmerkninger.

Brannteknisk inspeksjon ble foretatt den 22.9.20 av Alf Andersen fra Kontroll og Rådgivning AS. Inspeksjon var ikke gjort siden 2013 og denne gangen gikk kontrolløren også inn i leilighetene for å sjekke sprinklerdyser etc. I mange av leilighetene i 1. og 2. etg. fikk ikke kontrolløren adgang, fordi beboere ikke var hjemme eller leiligheter sto tomme. Alle andelseiere og beboere var varslet på forhånd om denne inspeksjonen.

Avvik av Stor alvorlighetsgrad iht. rapporten:

«1.Dokumentasjonen for anlegget er ikke komplett, som minimum skal det være tilstede prosjekteringskriterier "som bygget tegninger" beregninger og datablad på de benyttede komponenter i anlegget.» *Bemerkning fra Styret: Dette har vært et problem fra bygget var nytt i 2003 og FDV-dokumenter er etterlyst hos utbygger PEAB flere ganger uten resultat.*

«2.Leilighet xxx. sprinkler ligger inne i garderobeskap soverom. Sprinkler må flyttes eller garderobeskap fjernes.» *Bemerkning fra Styret: Andelseier har fått kopi av rapporten.*

«I henhold til FG-veiledning for kontroll av automatiske slokkeanlegg er anleggsvurderingen satt til: 6. Anleggsvurderingen er et verktøy kun ment for internt bruk i forsikringsselskapene i deres risikovurdering.»

Den 13.11.20 hadde Borettslaget ytterligere en lovpålagt inspeksjon av sprinkleranlegget fra Norsk SprinklerService. Vi fikk tre anmerkninger som vil bli utbedret i første halvår 2021: «1. I garasjen foran p-plass nr.3 må lysarmatur flyttes noe eller sprinklerhode sprinklerhodet flyttes, armaturen skjermes for vannspredningen. 2. Foran p-plass nr.10 ved ventilasjonskanal må sprinklerhodet senkes ned under isolasjonen, uttaket ligger nå oppe i isolasjonen. 3. Avstikkerne fra hovedstrekket i garasjetaket er montert på undersiden av røret, dette er ikke iht. til regelverket. Avstikk fra hovedstrekk skal iht. regelverket monteres fra 90° og opp til topp rør.»



Vernerunde ble avholdt den 1.9.20 med vaktmester Olavi og Styret (Elisabeth,Åse,Liv,Jørn og Kjell). Bortsett fra vaskeriet i 2. etg, hvor tøy lå bak maskinene, var alt i orden.

FELLESVASKERIENE I 1. OG 2.ETG:

Tilhører Boligbygg-BBY og skal iht. HMS-protokollen sjekkes månedlig, bl.a. at losamlere er tømt.

ROM FOR EL.RULLESTOLER:

Tatt i bruk i 2013. El-dørpumpe reparert av vaktmester i uke 33. Brukerne av rommet oppfordres til å skru av taklyset.

GARASJE:

Styreleder informerer leietakerne om sikkerhetsregler og rutiner for bruk av garasjeanlegget. I følge HMS-protokollen skal dette gjøres skriftlig. Olavi spylte og rengjorde garasjen i sommer. Garasjeporten kontrolleres iht. serviceavtale årlig av Industriporter AS.

Yttertaket:

Olavi, Kjell og Jørn var på yttertaket hhv. 16.juni og 13.oktober. Vi sjekket alle lufter-hatter, lufter-tårn og sluk, samt kontrollerte takpappen. Det ble påsmurt rustfjerner/sinkmaling på luftehattene og asfaltmasse rundt de luftehattene som er utsatt for lekkasje. Spesielt sluket over badet til HO501 (leil.517) ble sjekket og forbedret. Dette sluket helt på sydsiden av taket hadde i 2012 en stor lekkasje ned til badet i leil.517. Vi fjernet dessuten løv, grønske, skit og lort.

For å unngå ytterligere taklekkasjer eller andre ødeleggelser på boligen, minnes andelseierne på sin plikt til straks å meddele borettslaget om skade i sin egen bolig iht. §5-1 i våre vedtekter.



Øvrige arbeider, som er utført i 2020:

I september ble det avdekket betydelige sprekkdannelser i 40-50 av byggets betong fasadeplater. To uavhengige sakkyndige rapporter (JHAS og BER) konkluderte med at det kunne være fare for ytterligere sprekkdannelser og nedfall av platene. I november ble alle utganger på terrasseplan sikret og/eller sperret med advarsel om utgang på eget ansvar. De sprukne fasadeplatene mot parkeringsplassen og kjellerinngangen ble sikret av Brodin AS.

Styret har engasjert OBOS prosjekt og Enerhaugen Arkitektkontor for utskifting av alle fasadeplater, forventningsvis i siste halvdel av 2021.

VAKTMESTER:

Den 1.8.20 fikk Kantojærv Vaktmestertjenester, org.nr.925.351.563 avtale med borettslaget om å være vaktmester hos oss. Olavi har allerede gjort hverdagen enklere for både Styret og beboerne.

Bl.a. har han reparert en lekkasje i balkong avløpsrør mellom leil.522 og leil. 414. Han har reparert skader på en korridorvegg i 3.etg, flekkemalt vegger og tak foran alle heisinn ganger, frisket opp foajeens vegger, tak og dørlister, spylt og vasket garasjegulvet, hevet ytterdøren i søppelrommet, reparert og malt (farve-kode Jotun: 5081/2403-B03G) gulvet foran døren.

Etter en alvorlig oversvømmelse i kjelleren med vanninntrengning i heissjakten på vårparten 2019, har Olavi nå laget en dreneringskulvert foran kjellerdøren, langs ytterveggen og frem til sluket på gårdsplassen. Han har dessuten skiftet terskelen på kjellerdøren. Han har også utbedret plattingen mot sykehjemmet på østsiden av 1.etg.

Når inngangspartiet og gårdsplassen fremtrer så ryddig og ordentlig som det er, kan vi takke Olavi for det.



Borettslaget har kjøpt inn høytrykkspyler og ny gressklipper. Styret (Liv og Kjell) har satt opp plantekasser i 1.etg. på vestsiden av bygget. Beboere Reijo og Anne-Lise har vært behjelpelig med havearbeid.

Treglede AS trimmet vårt fantastiske kastanjetre i november og monterte et bånd mellom de to stammene, slik at de ikke faller overende.

RENHOLD:

Oslo Renhold AS tok over vaskingen av fellesarealene fra 1. mai. Styret er fornøyd med deres service.

HEIS:

Kone AS har regelmessig kontraktstilsyn med vårt heisanlegg. For å unngå heisstans, har heisen fått ny elektronikk.

Den 31.juli gav Kone instruksjon om nød-prosedyrer for heisen til Styret (Elisabeth, Åse og Jørn) og Vaktmester (Olavi, som tiltrådte den 1.8.20).

VENTILASJONSANLEGG:

Vaktmester Olavi har i høst utført service på kjøkkenviftene i leilighetene i 3-5.etg., samt kontrollert alle balkongsluk.

ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR I FELLESAREALET:

Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Styret gjør eierne/beboerne oppmerksom på det ansvaret de selv har for at det elektriske anlegget og utstyret i egen leilighet/boenhet er i orden etter gjeldene lov og forskrift.

Alle andeler og boenheter har nå fått installert automatiske strømmålere iht. kravet fra myndighetene (NVE).



VARMVANNSTANKER:

Tandbergs Elektriske har skiftet kontaktorer på to varmvannstanker. De er 18 år gamle, så her må vi følge nøye med.

TV/INTERNETT:

TV/Internett er nå tilkoblet i gjesterommet og biblioteket i 1.etg.

AVFALLSHÅNDTERING:

Oslo Kommune har Kildesortering fra 2011. Styret har ingen annen informasjon enn at den i borettslaget fungerer etter forutsetningen. Instruksjoner til eierne/beboerne vedr. kildesortering er slått opp på døren til søppelrommet.

MILJØ:

Borettslaget har ingen utslipp til luft, vann og jord som forurensar det ytre miljø.

ANSATTE:

Borettslaget har ingen ansatte, men leier inn vaktmester- og renholdstjenester. Styret kjenner ikke til at det er registrert noen ulykkeshendelser i 2020.

Oslo, den 06.01.2021.

for Styret i Borettslaget Colletts gate 50, HMS-ansvarlig

Jørn E. Gulbrandsen (sign).



VEDTEKTER
for
Borettslaget Collettsgate 50 - org.nr.: 983 866 395

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 8.10.01
Endret på generalforsamling 12.4.2005, 23.4.2008, 5.12.2011, 25.4.2018, 13.11.2018, sist 10.06.20

§ 1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Borettslaget Collettsgate 50 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Boligene i Borettslaget Collettsgate 50 skal primært tilgodeses funksjonshemmede og eldres boligbehov i Oslo kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i og har forretningsadresse i Oslo kommune.

§ 2. Andeler- og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundrede kroner.

(2) Personer som p.g.a. alder, funksjonshemming og funksjonsnedsettelse kan bli andelseiere i borettslaget. Disse andelseierne skal utpekes av Oslo kommune v/Bydel St.Hanshaugen i 20 år, med rett til forlengelse i ytterligere 10 år.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(4) Staten, en fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap eller stiftelser, som har til formål å skaffe boliger til funksjonshemmede og eldre og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.

(5) Oslo kommune kan eie inntil 8 av 28 andeler, ikke knyttet til bestemte andeler, inklusive andeler som eies etter denne § pkt. (4).

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.



2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

2-4 Prisreguleringsklausul

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd, verdijustert med basis i konsumprisindeksen og korrigert for påkostninger og slitasje i leiligheten, med følgende justering:

Andelen av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt avdrag på eventuelt opptatte nye felles lån benyttet til felles påkostninger.

Ved uenighet om hva som er riktig pris for andelen kan styret for selgende andelseiers bekostning rekvirere takst fra en uavhengig takstmann.

§ 3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett og dernest de som er godkjent av Oslo kommune v/Bydel St.Hanshaugen.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Likefullt må ny andelseier tilfredsstillende krav til andelseier i vedtektenes punkt 2-1 (2).

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



3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Krever flere andelseiere i borettslaget å benytte sin forkjøpsrett, tilfaller andelen andelseieren med lengst ansiennitet. Ansiennitet i borettslaget regnes fra første dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

(4) Overtagelse ved forkjøpsrett må skje til samme pris og vilkår som opprinnelig avtalt.

§ 4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.



- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen,
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- (3) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

§ 6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Boligbygg Oslo KF har rett til å oppnevne ett styremedlem med vararepresentant. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og vararepresentanter. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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



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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

(2) Prokura gis daglig leder hos forretningsfører.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 og av styret med et varsel som skal være på mist åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).



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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§10. Parkering

(1) Andelseiere som eier eller disponerer bil, har - i den utstrekning det er ledige plasser - rett til å leie garasjeplass mot å betale en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av styret.

(2) Andelseiere som benytter ladestrøm til elbil / hybridbil belastes leie for ladepunkt inkludert strømforbruk i tillegg til leie av garasjeplass. Egen kontrakt forutsettes signert med borettslaget pr. ladepunkt.

(3) Utendørs parkeringsplasser benyttes til gjesteparkering



§11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 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 andre andelseiere eller laget.

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Endringer i vedtektenes § 1, pkt. 1-1 nr. (2) samt § 2, pkt. 2-1 nr (2) og (4) forutsetter samtykke fra Oslo kommune og eventuelt Statens Husbank i 20 år med rett til fornyelse i ytterligere 10 år..

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

§ 13.

Borettslaget Colletsgate 50 kan installere videoovervåking av garasjeanlegg og inngangsdører, samt montere kameraporttelefon i henhold til Datatilsynets retningslinjer. Opptakene oppbevares kun i 7- syv dager. Ved behov vil relevante opptak bli overlevert rette politimyndighet.

§14 Krav til kjøkkenvifter og slukkeutstyr

Samtlige leiligheter skal ha fungerende komfyrvakt, kjøkkenvifter og brannslukningsutstyr.



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

Formålet med husordensreglene er å sikre beboerne ro og hygge i sine hjem. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboere hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- a) Alle beboere skal medvirke til å holde borettslaget i god orden, herunder rydde etter seg, sin familie og sine gjester.
- b) Alle beboere skal verne om og ta vare på grøntanlegg, beplantninger, ute- og inne møbler, utsmykninger og øvrige installasjoner i fellesområdene.
- c) For utvendige installasjoner i de respektive andelene slik som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, antenner og maling, må styrets forhåndsgodkjenning innhentes.
- d) Beboernes kjøretøy skal parkeres i garasjeanlegget. Besøkende skal parkere på anviste parkeringsplasser og vise parkeringstillatelse. Ved gjesteparkering utover 3 dager kontaktes styret.
- e) Sjøppel og avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i søppelrommet, iht. det kommunale kravet om kildesortering.
- f) Fellesboden ved inngangspartiet er for oppbevaring av beboernes sykler, veranda-møbler og/eller lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler eller bygningsmaterialer i fellesboden over lengre tid.
- g) El-rullestoler skal parkeres på anvist plass og ladekabelen skal kun være koblet til strøm-anlegget, når el-rullestolen lades.
- h) Rømningsveier og korridorer må ikke sperres.

2. BRUKEN AV LEILIGHETENE.

- a) Andelseiere og beboere har vedlikeholdsplikt med boligen. Jfr. Borettslagslova Kapittel 5,III (§5-11 t.o.m. §5-16) og lagets vedtekter §5-1.
- b) Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser og for å unngå dugg- og/eller muggproblemer.
- c) Vaskemaskin må ikke brukes i rom uten sluk hvis maskinen ikke har tilkoblet flomsikring (Water-bloc).
- d) Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
- e) Alle vannlåser og sluk skal holdes rene og åpne frem til borettslagets felles avløp.
- f) Beboerne må rette seg etter energiverkets forskrifter for bruk av elektriske apparater og installasjoner i boligen. Disse forskriftene er likeverdige med, og gjelder som en del av disse husordensregler.
- g) Av hensyn til naboene i borettslaget er det ikke tillatt å riste tepper, puter, tøy o.l. på balkonger eller ut av vinduer.



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

- h) Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret, som fastsetter nærmere retningslinjer og forpliktelser om husdyrhold i borettslaget. Lov om husleieavtaler (husleieloven) §5-2, 2. ledd, 2. punktum sier følgende: Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder eller katter som luftes på fellesområder, må være under tilsyn og avføring må fjernes omgående.
- i) Det er ikke tillatt å mate fugler.
- j) Iht. Forskrift om brannforebygging §7 skal alle leiligheter/boenheter ha eget brannslukningsapparat (enten pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver; eller skum- eller vann apparat på minst 9 liter; eller skum- eller vann apparat på minst 6 liter med effektivitets klasse på minst 21A).
- k) Oppussing som kan påvirke bærende konstruksjoner eller fellesanlegg som for eksempel ny kjøkkenvifte, endringer på det elektriske anlegget eller oppussing av bad, skal avklares med styret før arbeidet startes.

3. REGLER OM RO I BOLIGEN

- a) Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det normalt være ro i leiligheten. I denne tiden må det ikke spilles, brukes vaskemaskin, eller annet som kan virke sjenerende på naboene. Skal det ved spesielle anledninger spilles eller drives selskapelighet i boligen etter kl. 23.00, skal naboene i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
- b) For å kunne gi musikk og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra tilstøtende naboer og styret.
- c) Unngå støy for åpne vinduer og dører etter kl. 23.00.
- d) Den enkelte beboer er ansvarlig for sine besøkende og deres opptreden i leiligheten og i fellesrom.

4. ANDRE BESTEMMELSER

- a) Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
- b) Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangler på aktsomhet.
- c) Andelseier er ansvarlig for at husstanden, fremleietakere, eller andre som gis adgang til leiligheten overholder husordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.
- d) Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten, og skal oppbevares slik at de til en hver tid er tilgjengelig.

Oslo, 28.april 2021.