



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 965 496	7 746 518
Sum inntekter		7 965 496	7 746 518
Kostnader			
Lønnskostnad		209 706	471 362
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 452	25 338
Annen driftskostnad		10 548 633	9 919 442
Sum kostnader		10 781 791	10 416 143
Driftsresultat		-2 816 295	-2 669 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 029	80 236
Sum finansinntekter		60 029	80 236
Annen finanskostnad		454 166	440 480
Sum finanskostnader		454 166	440 480
Netto finans		-394 137	-360 244
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 210 433	-3 029 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 210 433	-3 029 869
Årsresultat		-3 210 433	-3 029 869
Totalresultat		-3 210 433	-3 029 869
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 210 433	-3 029 869
Sum overføringer og disponeringer		-3 210 433	-3 029 869



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		47 768 770	47 768 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		89 809	113 261
Sum varige driftsmidler		47 858 579	47 882 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 858 579	47 882 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 024	944 172
Sum fordringer		47 024	944 172
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 494 855	3 223 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 494 855	3 223 449
Sum omløpsmidler		4 541 879	4 167 621
SUM EIENDELER		52 400 458	52 049 652

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		18 600	18 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 201 811	24 412 244
Sum opptjent egenkapital		21 201 811	24 412 244
Sum egenkapital		21 220 411	24 430 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 318 409	19 930 700
Øvrig langsiktig gjeld		6 173 400	6 173 400
Sum annen langsiktig gjeld		30 491 809	26 104 100
Sum langsiktig gjeld		30 491 809	26 104 100
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		588 010	592 043
Leverandørgjeld		99 609	918 864
Skyldige offentlige avgifter		619	1 216
Annen kortsiktig gjeld			2 585
Sum kortsiktig gjeld		688 238	1 514 708
Sum gjeld		31 180 047	27 618 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 400 458	52 049 652



Årsmøte 2021

Bratthammeren Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 16. april 2021





Digital gjennomføring av generalforsamling/ årsmøte i 2021

Den ordinære generalforsamlingen/ årsmøte i Bratthammeren Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 8.4.2021 kl. 9.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste tidspunkt for avstemning er 16.4. kl. 9.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

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

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

Analog deltagelse

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Bratthammeren Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.4.2021 kl. 9.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste tidspunkt for avstemning er 16.4.2021 frem til kl. 9.00

Selskapsnummer: 3541 **Selskapsnavn** Bratthammeren Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på andelseier : _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Greta Andersen og Berit Sæther foreslås valgt som protokollvitner.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår resultatet for 2020 dekkes fra egenkapital.

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 190.000

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

fortsetter på neste side



Saker til behandling:

Endring av husordensregler. Forslag fra andelseier Gunnveig Olise Espenes, Kringsjå 13 B.

Forslag til vedtak: Forslagene til endringer i husordensreglene godkjennes.

Styrets innstilling er at bestemmelsene er ivaretatt i nåværende husordensregler og at husordensreglene ikke endres.

Her stemmer man enten for hennes forslag eller mot (mot tilsvarer styrets innstilling)

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

Fjerning av bjørketre mellom Kringsjå 18 og 20. Forslag fra andelseier Mats Milton Seljebø, Kringsjå 17.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen, ved styret, sørger for at bjørketreet mellom Kringsjå 18 og 20 fjernes.

Styrets innstilling: Treet fjernes ikke.

Her stemmer man enten for hans forslag eller mot (mot tilsvarer styrets innstilling).

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

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. De som får flest stemmer blir valgt.

Enkelte stiller til valg som både styremedlem og varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
styremedlem	Stig Holger Andersen	
styremedlem	Geir Kristiansen	
styremedlem	Aun Therese Lunde Erntsen	
styremedlem	Laila Grav	
styremedlem	Tom Edward Dangour	
styremedlem	Erik Thoresen	
varamedlem	Trine Tobiassen	
varamedlem	Lars Christian Ruud	
varamedlem	Laila Grav	
varamedlem	Erik Thoresen	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Det skal velges 1 delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling våren 2021.

Verv	Navn på kandidat	For
delegert	Kari H. Strømnes Engdal	
varadelegert	Inger Margareta Brevik	

Skjemaet leveres/sendes til styret innen 16.4. kl. 9.00, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Bratthammeren Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 8. april kl. 12:00 og lukker 16. april kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3541/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap 2020
5. Forslag om endring av husordensregler.
6. Fjerning av bjørketre mellom Kringsjå 18 og 20.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal

Stig Holger Andersen

Inger Margareta Brevik

Aun Therese Lunde Erntsen

Geir Kristiansen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Greta Andersen og Berit Sæther velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Greta Andersen og Berit Sæther er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190.000 for perioden 2020/2021.

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 190.000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekkes fra egenkapitalen.

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 3541 Brattahmmeren Borettslag.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari H Strømnes Engdal	Kringsjø 20
Styremedlem	Stig Holger Andersen	Kringsjø 16
Styremedlem	Inger Margareta Brevik	Kringsjø 11 B
Styremedlem	Aun Therese Lunde Erntsen	Kringsjø 13 A
Styremedlem	Geir Kristiansen	Kringsjø 15
Varamedlem	Lars Christian Ruud	Kringsjø 13 B
Varamedlem	Trine Tobiassen	Kringsjø 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kari H Strømnes Engdal Kringsjø 20

Varadelegert

Inger Margareta Brevik Kringsjø 11 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse: Kringsjø 11A-B, 13A-B, 15,16, 17, 18 og 20. Gårds nr 208 bruks nr. 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.

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.

Bratthammeren Borettslag 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 Østfold.



Styrets arbeid – styrets aktivitet i 2020/2021

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter. Det er i alt behandlet 175 journalførte saker (antallet er høyere siden noen av de journalførte sakene har flere underpunkter, herav 8 saker om godkjenning av nye andelseiere og 3 saker om bruksoverlating.

OPPSUMMERING AV DE VIKTIGSTE SAKENE OG TILTAKENE STYRET HAR BEHANDLET I PERIODEN 2020/2021:

Sak 1:

Den tradisjonelle dugnad ble, på grunn av problemene ved Covid-19, ikke avholdt i 2020. Av samme grunn ble det heller ikke arrangert noen tur eller andre tiltak for borettslagets pensjonister. Container til bruk for beboerne ble som vanlig oppsatt.

Sak 2:

Rens av ventilasjonskanalene ble i perioden utført av Venti-Rens AS. Styret minner samtidig om at tilkobling av kjøkkenvifte direkte til ventilasjonsanlegget ikke tillates.

Sak 3:

Diverse klager over fukt og trekk er utbedret av borettslaget i de tilfeller dette var borettslagets ansvar. I tillegg er det satt inn nye vinduer der det har vært nødvendig å skifte ut de gamle.

Sak 4:

Når det gjelder forrige års ønske og vedtak i generalforsamlingen om å skifte ut verandarekkverket med glassverandarekkverk, er dette foreløpig satt på vent. Det har vært problemer med å innhente anbud til utskiftingen på grunn av problemene rundt Covid-19. Videre kan nevnes at det i forbindelse med utskiftingen ble foretatt test av betongen hos de av beboere som meldte sin interesse til det. Svar på testen er mottatt og viste at prøvene var bra på de få verandaene som ble testet, men at utbedring er nødvendig der armering er synlig. Styret bemerker at det hadde vært ønskelig å ha testet flere betongtak.

Sak 5:

På grunn av smittevernvedtak måtte forrige års generalforsamling avholdes digitalt. Samme blir tilfelle dette år. Styret ber derfor at alle beboerne som har mulighet til det, men som ikke ennå har registrert seg på Vibbo om å registrere seg der.

Sak 6:

Kommunal vei, fra innkjøring til garasjetak og gjennom borettslaget og den store snuplassen ble i mai/juni skiltet som parkering forbudt sone, og området er nå i hovedsak fri for parkerte biler.

Ønske om å anlegge fartsdumper vedtatt sist generalforsamling ble avslått av kommunen som begrunnet dette med at maks hastighet på denne veien er fastsatt til 30 km/time og at det er forbudt å parkere.

**Sak 7:**

Ny porttelefon er montert i oppgang 11 A, da den gamle etter 25 år (ca) sa takk for seg.

Sak 8:

Dessverre blir det av noen utført hærverk på borettslagets eiendom rundt omkring på området vårt som må utbedres for borettslagets regning. Blant annet har det vært to tilfeller hvor låsene i dørene (blokkene) har vært tettet med små flis. Tidligere ble en lås innsatt med pulver som la seg i smøring til låsen.

I tillegg ble det gjort hærverk på lysanlegget på garasjetaket, noe som medførte at dette ble liggende i mørke.

Man må under seg over hvorfor?

Sak 9:

Rehabiliteringen av ytterveggene var ferdig gjennomført i september og borettslaget fremstår nå som nytt.

Overtakelsesprotokoll er datert 17.09.2020, og arbeidene anses som overtatt fra samme dato.

Reklamasjonstiden gjelder dermed fra 17.09.2020 og i 5 år frem til 17.09.2025.

Budsjettet for arbeidene ble overholdt.

Sak 10:

Løs plate i skillevegg på vestsiden mellom 11 A og 11 B medførte tilkallelse av brannvesen som kom på befaring og sørget for at veien ble sperret av inntil platen var sikret. Lasse Holst ble kontaktet og de sørget for at platen ble festet på en sikrere måte.

Sak 11:

Det er problemer med kasting av søppel mellom 11 B og 13 B. Det kastes husholdningsavfall i containere som allerede er så fulle at det ikke er mulig å lukke igjen lokket med det resultat at avfallet faller ut av containeren, kanskje til glede for noen?

Styret vurderer derfor å flytte alle søppelcontainerne ut av nåværende søppelrom og ut, da det ser ut til at det er enklere for beboerne å kaste søppelet i container ute.

Sak 12:

To av styremedlemmene har, sammen med tre representanter fra BK-S, foretatt brannvernbeifaring i borettslaget. Befaringen ble foretatt 20.11.2020. Rapport etter befaringen er mottatt fra BK-S med forslag om utbedringer samt deres anbefaling om å kontakte firmaene Wencon brannteknikk og Comtech for å få tilbud på de anbefalte utbedringene.

Sak 14:

Styret har i perioden behandlet flere naboklager enn noen gang og henstiller til beboerne om å lese og sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler. Da kan man spare seg selv og sine naboer for mye irritasjon og ergrelse.

Når det gjelder å sende klage, vises det til tidligere utsendt Retningslinjer for naboklager. Denne er å finne under Temaer på Vibbo.

Sak 15:

Også i denne perioden har styret opplevd svikt i informasjonen om kjøp/salg av leiligheter i borettslaget fra noen eiendomsmeglere. Dette er tatt opp med rette vedkommende, men problemet er der fortsatt og medfører blant annet at godkjenning av nye beboere ikke gjøres slik som det skal ifølge borettslagsloven,

Sak 16:

Det ble innhentet tilbud angående opplegg for lading av bil fra Bravida, Martinsen & Sønn Elektro AS, Installatøren Fredrikstad AS og Ohmia.

Etter en gjennomgang av de forskjellige tilbudene, ble tilbudet fra Ohmia valgt.

Før avtalen ble inngått var borettslagets styreleder i kontakt med styreledere i tre andre borettslag, to i Fredrikstad og ett i Sarpsborg, for å høre hva deres erfaring med selskapet var.

Ett av disse borettslagene hadde latt advokat se over kontrakten for eventuelle «smutthull», men advokaten fant ingenting å «sette fingeren på». Erfaringene de hadde hittil var at samtlige var meget fornøyde med hva de hadde fått.

Avtalens varighet er 84 måneder fra og med ladeanlegget er installert.

Alle p-plasser i anlegget vil bli klargjort for elbillading.

For å kunne begynne å lade bestiller beboeren en lader og ladeabonnement gjennom nettsidene til Ohmia. Systemet er så enkelt at beboeren selv skal kunne ta av Plug-and-Play-dekselet og klikke laderen på.

Alle p-plassene vil være ferdigstilt med deksel. Bestilles Ohmia Charging innen de første tre månedene etter ferdigstilling av ladeanlegget vil denne ha en kampanjepris på kr 2 990. Beboeren trenger ikke tegne abonnement før det er behov for det.

Venter man med å betale etablering til etter de tre første månedene, vil det ha en ordinær pris, i dag veiledende pt, på kr 7 490.

Selv om beboer en har betalt en etableringspris vil ikke beboeren ha noen utgifter knyttet til ladeanlegget før beboeren har bestilt ladeabonnement.

Borettslaget har 120 p-plasser. Av disse vil Ohmia Charging etablere infrastruktur og deksel for enkel installasjon til 120 p-plasser. Infrastrukturen har per dags dato en verdi på kr 5 950 pr. p-plass klargjort for lading, som borettslaget har anledning til å kunne kjøpe etter gjeldende vilkår i avtalen.

Månedsprisen varierer fra kr 249 til kr 749 pr. måned.

Sak 17:

På grunn av forrige års generalforsamling ble avholdt digitalt på kort varsel, ble det ikke valgt noen valgkomite. Av den grunn la styret ut på Vibbo en forespørsel om det var noen av beboerne som kunne tenke seg å være med i styret. Tilbakemelding er mottatt fra 3 beboere som kunne tenke seg å bidra i styrearbeidet.

Sak 18:

Det ble mottatt en forespørsel fra utbyggeren av Fagerlifjellet om å leie plassen på nordsiden av garasjen (foran Kringsjå 11 B/13 A) til å sette opp rigger på nordsiden i forbindelse med utbygging av Fagerlifjellet.

Forespørselen ble avslått, da styret blant annet så for seg at riggene ville kunne medføre mye trafikk av biler som ikke hadde noe med borettslaget å gjøre.



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 7.965.496. Dette er kr. 42.000 mer enn budsjettert. Av dette utgjør innkrevde felleskostnader er kr. 28.800 mer enn forutsatt grunnet økt leie garasjer Innbetalinger for bruk av fellesvaskeri er kr. 10.000 mer enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10.781.791. Dette er kr 506.104 mindre enn budsjettert som skyldes noe lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 3.210.433 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. 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 3.853.641 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten er god.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn kr 1.205.000 til vedlikehold av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Eiendomsskatt er redusert med 5 %, øvrige kommunale avgifter er redusert med 6 %.

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 31.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bratthammeren Borettslag.

Lån

Bratthammeren Borettslag har to lån:

<u>Bank</u>	<u>rente</u>	<u>fast/ flytende</u>	<u>lånetype</u>	<u>innfrielse</u>
Husbanken	0,79 %	flytende rente	annuitetslån	1.7.2027
OBOS Banken	1,80 %	flytende rente	annuitetslån	30.5.2049

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er uforandret fra 2020 og utgjør kr. 285.384.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Felleskostnader ble økt med 2,5 % fra 1.1.2021. Dette vil ifølge budsjettet øke disponible midler i løpet av 2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bratthammeren Borettslag s 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bratthammeren Borettslag

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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 20. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

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.		2 652 913	3 903 192	2 652 913	3 853 641
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 210 433	-3 029 869	-3 961 595	1 404 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 452	25 339	15 500	16 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. midler	14	0	-36 248	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	47 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 851 031	11 748 969	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 463 322	-10 005 470	-1 367 000	-1 548 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 200 728	-1 250 279	-5 313 095	-128 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 853 641	2 652 913	-2 660 182	3 725 641
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 541 879	4 167 621		
Kortsiktig gjeld		-688 238	-1 514 708		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 853 641	2 652 913		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 905 176	7 677 696	7 893 000	8 114 000
Vaskeri	3	20 830	30 075	30 000	30 000
Salg anleggsmidler		0	36 248	0	0
Andre inntekter	3	39 490	2 500	300	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 965 496	7 746 518	7 923 300	8 184 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 706	-286 362	-47 110	-49 000
Styrehonorar	5	-190 000	-185 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-23 452	-25 339	-15 500	-16 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 625	-7 800	-8 000
Forretningsførerhonorar		-285 385	-277 880	-286 000	-293 000
Konsulenthonorar	7	-60 248	-65 728	-35 000	-35 000
Kontingenter		-37 200	-37 200	-37 200	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-6 059 008	-5 641 716	-6 397 000	-1 205 000
Forsikringer		-391 059	-356 286	-368 000	-404 000
Festeavgift		-61 035	-15 259	-61 035	-61 000
Kommunale avgifter	9	-1 671 777	-1 521 598	-1 603 250	-1 672 000
Energi/fyring		-286 680	-473 562	-515 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-950 082	-912 878	-938 000	-989 000
Andre driftskostnader	10	-738 411	-609 711	-787 000	-792 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 781 791	-10 416 143	-11 287 895	-6 266 000
DRIFTSRESULTAT		-2 816 295	-2 669 625	-3 364 595	1 918 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 029	80 236	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-454 166	-440 480	-612 000	-524 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-394 137	-360 244	-597 000	-514 000
ÅRSRESULTAT		-3 210 433	-3 029 869	-3 961 595	1 404 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 210 433	-3 029 869		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 768 770	47 768 770
Andre varige driftsmidler	14	89 809	113 261
SUM ANLEGGSMIDLER		47 858 579	47 882 031
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		47 024	894 521
Andre kortsiktige fordringer		0	49 651
Andre driftskonti i OBOS-banken		13 899	19 867
Driftskonto OBOS-banken		1 088 892	1 821 511
Sparekonto OBOS-banken		3 392 065	1 381 467
Innestående i andre banker		0	605
SUM OMLØPSMIDLER		4 541 879	4 167 621
SUM EIENDELER		52 400 458	52 049 652
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 186 * 100		18 600	18 600
Opptjent egenkapital		21 201 811	24 412 244
SUM EGENKAPITAL		21 220 411	24 430 844
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	24 318 409	19 930 700
Borettsinnskudd	16	6 173 400	6 173 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 491 809	26 104 100



12

Bratthammeren Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		99 609	918 864
Skyldige offentlige avgifter	17	619	1 216
Påløpte renter		44 821	78 440
Påløpte avdrag		543 189	513 603
Annen kortsiktig gjeld		0	2 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		688 238	1 514 708

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **52 400 458** **52 049 652**

Pantstillelse	18	45 273 400	45 273 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.2.2021

Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal /s/

Stig Holger Andersen /s/

Inger Margareta Brevik /s/

Aun Therese Lunde Erntsen /s/

Geir Kristiansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 653 576
Garasje	268 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 921 976

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 905 176

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri-inntekter	20 830
Fravikelse	37 290
Portåpnere	2 200
SUM ANDRE INNTEKTER	60 320

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-27 409
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 703
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 706

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket servering møter for kr 4 466, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 603
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 145
Andre konsulentonorarer	-47 500
SUM KONSULENTHONORAR	-60 248

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-177 500
Hovedentreprenør - Lasse Holst AS	-5 400 368
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 577 868
Drift/vedlikehold bygninger	-85 356
Drift/vedlikehold VVS	-24 247
Drift/vedlikehold elektro	-132 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 051
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 175
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 247
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 950
Kostnader leiligheter, lokaler	-30 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 059 008

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-576 045
Kommunale avgifter	-1 095 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 671 777

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 783
Verktøy og redskaper	-379
Driftsmateriell	-1 364
Lyspærer og sikringer	-2 567
Vaktmestertjenester	-507 497
Renhold ved firmaer	-99 600
Andre fremmede tjenester	-64 997
Kontor- og datarekvisita	-3 069
Kopieringsmaterieill	-4 565
Trykksaker	-4 497
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 466
Andre kontorkostnader	-6 554
Telefon/bredbånd	-13 499
Porto	-3 325
Bankgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-5 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-738 411

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	738
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 598
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 554
Andre renteinntekter	1 139
SUM FINANSINNTEKTER	60 029

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-126 973
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-326 508
Andre rentekostnader	-685
SUM FINANSKOSTNADER	-454 166

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	-36 462	
Avskrevet i år	-8 496	
		40 005
Vaskemaskin		
Tilgang 2007	43 156	
Avskrevet tidligere	-43 155	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2010	48 419	
Avskrevet tidligere	-43 983	
Avskrevet i år	-4 435	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	54 900	
Avskrevet tidligere	-32 483	
Avskrevet i år	-5 490	
		16 927
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	50 313	
Avskrevet tidligere	-12 406	
Avskrevet i år	-5 031	
		32 876
Redskapsbod		
Tilgang 2001	21 793	
Avskrevet tidligere	-21 793	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		89 809
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 452

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-21 500 000	
Nedbetalt tidligere	13 175 322	
Nedbetalt i år	1 060 417	
		-7 264 261

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-11 748 969	
Økning i år	-5 851 031	
Nedbetalt tidligere	142 947	
Nedbetalt i år	402 905	
		-17 054 148

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-24 318 409****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974 -6 173 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 173 400****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -619

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-619****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 173 400
Pantelån	24 318 409
Påløpte avdrag	543 189
TOTALT	31 034 998

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

Bygninger	47 768 770
TOTALT	47 768 770



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor / møterom i nordenden av Kringsjø 13. Styret har ingen fast kontortid, men styreleder treffes på telefon 952 55 505 epost: bratthammeren@styreverrommet.no Se hjemmeside www.bratthammeren.no for ytterligere informasjon.

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.

Parkering

Borettslaget har plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med garasjeansvarlig i styret Inger Brevik. Hun sørger for at du får tilgang til portåpning via din mobiltelefon. Hun tildeler også adgangskontroll gjennom bommen som er satt opp ved innkjøringen til parkeringen på garasjetaket.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos OBOS. Send epost til ostfold@obos.no eller ved personlig oppmøte med legitimasjon og med kopi av tall/bokstaver som er påført nøkkel, i OBOS Østfold; Storgaten 5 i Fredrikstad. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styrets leder.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i hver ende av nr. 11 og nr. 13 og skal benyttes i henhold til gjeldende regler. Styret har kontor / møterom i nordenden av Kringsjø 13.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nummer 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 hvis 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.



Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Fasaderehabilitering	
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 varmtvannsbeholdere	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 installasjon av vannstoppere i denne perioden.



Sak 5

Forslag om endring av husordensregler.

Forslag fremmet av: Andelseier Gunnveig Olise Espenes, Kringsjø 13 B

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Bestemmelsene er ivaretatt i nåværende husordensregler og at husordensreglene ikke endres.

Forslag til vedtak 1

Styrets innstilling er at bestemmelsene er ivaretatt i nåværende husordensregler og at husordensreglene ikke endres.

Forslag til vedtak 2

Endringer i husordensreglene som beskrevet i vedlegget vedtas.

Vedlegg

1. Forslag fra Gunnveig Olise Espenes.pdf

①

12-21 Forslag til endringer / tilføyelser av
flushtasregler for Bratthammerens Borettslag A/L.

Regel 1. Den har stå som den er, men under denne
regelen kommer et forslag, som anbefales.
"Her er det viktig å være om borettslagets
eierinteresser og andre fellesverdier med omsorg,
respekt, og hensynsfullhet overfor andre."
Dette innebærer at uteansåere skal ioveras,
og at kasting av søppel, snusposer, handeposer
og annet søppel, samt blikser og flasker skal
kastes på næraste plasser / søppelbunker.

Regel 2. Denne er et forslag som jeg håper dere
gillar.

"Av hensyn til naboer, og den begrensede
lydisoleringen mellom leilighetene, bes alle
om å bruke sunn fornuft ved bruk av
TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino osv, også
på dagtid.
Dette innebærer blant annet at balkongdøren
skal være lukket ved høy lyd i leiligheten, og
ved at støy/lyd bør være på et slikt
nivå at den/et ikke når ut til
gangen / oppgangen eller berører andre
beboere."

(2)

Regel 3. Her har jeg slått sammen regel nr. 2 og nr. 17.
Det er mye mere naturlig at disse to
reglene henger sammen, enn at nr 17
er siste regel på avtaket.

I tillegg har jeg ervervet noe på lukkeskett, og
satt opp vaskemaskin under støyende elektriske
apparatet pga serti-fugering som rister veldig
i teitighetene, når de har vaskemaskin på
køkken/bad. Noen serti-fugere etter kl. 24⁰⁰

u Det skal være ro i teitighetene og byggingen
foranlig fra kl 23⁰⁰ - 07⁰⁰ på hverdager.
I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy
musikk eller utføres annen aktivitet som
forstyrr nattesøvn eller virker sjenerende
på omgivelsene.

Bruk av drill, slipemaskin, hammer eller
annet støyende verktøy, samt vaskemaskin,
tillates ikke i tiden mellom kl 20⁰⁰ til
kl 08⁰⁰ på hverdager, lørdager fra 09⁰⁰ - 17⁰⁰,
frem til mandag kl 08⁰⁰.

Søndager og helligdager er det ikke tillatt
med oppussingsarbeid eller bruk av annet
støyende verktøy. Helligdagssoven / Helligdagsfredning
§ 3.

③

Forslag til endring av husholdsregler baserer seg på erfaring flere bedrivere har hatt i de to/tre siste årene, med mye støy både på dagtid, kveldstid, natt/helgedager.

I tillegg til flere nærverk og mye forvepning av felles utemøbler. Vi er flere som har pakket seppel og plast, når vi har vært ute.

I tillegg bør absolutt husholdsreglene som egentlig er vanlig standard regler, tilpasses tilgjengelighet i 11a og b og 13a og b, hvor vi er flere bedrivere som har tett på hverandre, og flere bedrivere i hver etasje, hvor lydledning er minimal og lyder bæres veldig godt betongen.

Disse forslagene er hentet fra husholdsregler i flere andre borettslag.

Med vennlig hilsen
Guerrini Ouse Espenes
Knutspå 13b.



Sak 6

Fjerning av bjørketre mellom Kringsjå 18 og 20.

Forslag fremmet av: Andelseier Mats Milton Seljebø, Kringsjå 17

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønske om å fjerne Bjørketreet mellom Kringsjå 18 og 20

Bjørketreet mellom Kringsjå 18 og 20 tar dessverre bort hoveddelen av utsikten for oss som bor i de nederste etasjene av Kringsjå 17. Treet er også av en type lite allergivennlig tre, og kan oppleves svært krevende for de av oss med pollenallergi.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen, ved styret, sørger for at bjørketreet mellom Kringsjå 18 og 20 fjernes

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at treet ikke fjernes.

Forslag til vedtak

Bjørketreet mellom Kringsjå 18 og 20 fjernes



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år

Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg av dagens 3 styremedlemmer:

Aun Therese Lunde Erntsen, Geir Kristiansen og Stig Holger Andersen.

Styret innstiller videre dagens 2 varamedlemmer til gjenvalg:

Trine Tobiassen og Lars Christian Ruud.

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Stig Holger Andersen

Tom Edward Dangour

Aun Therese Lunde Erntsen

Laila Grav

Geir Kristiansen

Erik Thoresen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Laila Grav

Lars Christian Ruud

Erik Thoresen

Trine Tobiassen



Sak 8

Valg til OBOS generalforsamling

OBOS trekker hvert år ut en delegert med varadelegert fra borettslag tilknyttet OBOS til å delta på OBOS' generalforsamlingen våren 2021.

Borettslaget skal velge en delegert med varadelegert på sin generalforsamling. Begge må være andelseiere.

Innstilling

Styret innstiller styreleder Kari H. Strømnes som delegert og styremedlem Inger Margareta Brevik som varadelegert.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Kari H Strømnes Engdal

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Inger Margareta Brevik



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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