



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 729 302	2 765 284
Sum inntekter		2 729 302	2 765 284
Kostnader			
Lønnskostnad		234 978	229 292
Annen driftskostnad		1 543 577	1 451 322
Sum kostnader		1 778 555	1 680 613
Driftsresultat		950 747	1 084 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 441	11 728
Sum finansinntekter		9 441	11 728
Annen finanskostnad		114 455	145 622
Sum finanskostnader		114 455	145 622
Netto finans		-105 014	-133 894
Ordinært resultat før skattekostnad		845 733	950 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		845 733	950 776
Årsresultat		845 733	950 776
Totalresultat		845 733	950 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		845 733	950 776
Sum overføringer og disponeringer		845 733	950 776



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		13 252 772	13 252 772
Sum varige driftsmidler		13 252 772	13 252 772
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 252 772	13 252 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 530	209 475
Sum fordringer		27 530	209 475
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 173	2 056 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 173	2 056 499
Sum omløpsmidler		2 813 703	2 265 974
SUM EIENDELER		16 066 475	15 518 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 989 133	10 143 399
Sum opptjent egenkapital		10 989 133	10 143 399
Sum egenkapital		10 995 133	10 149 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 705 730	4 928 212
Øvrig langsiktig gjeld		156 000	156 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 861 730	5 084 212
Sum langsiktig gjeld		4 861 730	5 084 212
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 560	274 668
Skyldige offentlige avgifter		10 470	10 467
Annen kortsiktig gjeld		157 582	
Sum kortsiktig gjeld		209 612	285 135
Sum gjeld		5 071 342	5 369 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 066 475	15 518 746



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543511

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 729 302	2 765 284
Sum inntekter		2 729 302	2 765 284
Kostnader			
Lønnskostnad		234 978	229 292
Annen driftskostnad		1 543 577	1 451 322
Sum kostnader		1 778 555	1 680 613
Driftsresultat		950 747	1 084 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 441	11 728
Sum finansinntekter		9 441	11 728
Annen finanskostnad		114 455	145 622
Sum finanskostnader		114 455	145 622
Netto finans		-105 014	-133 894
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		845 733	950 776
Årsresultat		845 733	950 776
Totalresultat		845 733	950 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		845 733	950 776
Sum overføringer og disponeringer		845 733	950 776



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

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		13 252 772	13 252 772
Sum varige driftsmidler		13 252 772	13 252 772

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		13 252 772	13 252 772
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		27 530	209 475
Sum fordringer		27 530	209 475

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 173	2 056 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 173	2 056 499

Sum omløpsmidler		2 813 703	2 265 974
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		16 066 475	15 518 746
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 989 133	10 143 399



Sum opptjent egenkapital	10 989 133	10 143 399
Sum egenkapital	10 995 133	10 149 399
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 705 730	4 928 212
Øvrig langsiktig gjeld	156 000	156 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 861 730	5 084 212
Sum langsiktig gjeld	4 861 730	5 084 212
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	41 560	274 668
Skyldige offentlige avgifter	10 470	10 467
Annen kortsiktig gjeld	157 582	
Sum kortsiktig gjeld	209 612	285 135
Sum gjeld	5 071 342	5 369 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 066 475	15 518 746



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

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



Årsmøte 2021

Brochmannsgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. juni - 18. juni 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Brochmannsgata 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 10.06.21 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.06.21 kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brochmannsgata Borettslag. Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/29>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021
5. Forslag til vedtektsendring
6. Endring av bestemmelse i Husordensreglene
7. Endring av bestemmelse i Husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Brochmannsgata Borettslag

Heidi Romsaas

Nora Olafsdatter Krogh

Olav Leden Nytrøen

Alf Waage



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

Styret innstiller Gunn Trønder og Nora Olafsdatter Krogh.

Forslag til vedtak

Gunn Trønder og Nora Olafsdatter Krogh er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0029 årsrapport med regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Romsaas	Ragna Nielsens Vei 6
Nestleder	Nora Olafsdatter Krogh	Brochmanns Gate 12 A
Styremedlem	Olav Leden Nytrøen	Brochmanns Gate 14 B
Styremedlem	Alf Waage	Brochmanns Gate 12 B
Varamedlem	Gabrielle Haga	Brochmanns Gate 14 B
Varamedlem	Guro Lid	Brochmanns Gate 14 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Heidi Romsaas Ragna Nielsens Vei 6

Varadelegert

Nora Olafsdatter Krogh Brochmanns Gate 12 A

Valgkomiteen

Joachim Fekene Rugdefaret 23 A
Gry Bruland Larsen Brochmanns Gate 14 A

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

Generelle opplysninger om Brochmannsgate Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Brochmannsgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318245, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Brochmanns Gt 12-14

Gårds- og bruksnummer:
222/ 66 og 222/ 67

Første innflytting skjedde i 1947. Tomten, kjøpt i 1986 er på 4 461 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Brochmannsgata 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 729 302.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 778 555.

Dette er kr 351 587 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagte prosjekter i 2020 ble utsatt til 2021 som følge av smittesituasjonen med covid-19. Det gjelder for eksempel utskifting av vannmålere i nr. 14, VVS-arbeider, og nytt låssystem.

Styrehonorar

Avvik mellom budsjett og regnskap skyldes at det ikke ble budsjettert med ekstern styreleder utover månedene frem til generalforsamling i 2020, men ut året er med i regnskapet (jf. note 4)

Resultat

Årets resultat på kr 845 733 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 2 604 091 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000, som i tillegg til ordinært vedlikehold skal dekke prosjekter som er utsatt fra 2020. Det gjelder for eksempel utskifting av vannmålere i nr. 14, vvs-arbeider i nr. 12, ny bom og nytt låssystem.

Styrehonorar

Det er budsjettet med kr 217 500 til styrehonorar. Av dette utgjør kr 117 500 til ekstern styreleder fra og med januar 2021 til og med desember 2021. 100 000 kr fordeles blant øvrige styremedlemmer.

Konsulenthonorar

Det er beregnet kr 410 000 i konsulenthonorar. Styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt om utarbeidelse av Vedlikeholdsnytt og enkel tilstandsrapport, dette er budsjettet til kr 120 000. I tillegg er det avsatt kr 290 000 til utredning av konstruksjonssikkerhet i bærevegger etter pålegg fra Oslo Kommune.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 790. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochmannsgata Borettslag.

Lån

Brochmannsgata Borettslag har et annuitetslån i Eika med månedlig forfall. Lånet har per mars 2021 flytende rente på 1.98 %. Lånet vil være ferdig nedbetalt 30.07.41.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 84 050 ekskl. mva. til kr 86 152 ekskl. mva. fra 01.01.2021.

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

**Felleskostnader**

Felleskostnader for 2021 er budsjettet lavere enn for 2020 fordi Eika lån 1, som kun gjaldt andelseierne i nr. 14, ble nedbetalt i juli 2020.

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. Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Brockmannsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brockmannsgate Borettslags 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 budsjetttall 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 - Brockmannsgate 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 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, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BROCKMANNSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

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 innkrevede 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.		1 980 839	1 270 129	1 980 839	2 604 091
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		845 733	950 776	454 858	118 749
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-222 482	-240 581	-212 000	-187 000
Innsk. øremerk. bankkto		0	-4	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	519	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		623 251	710 711	242 858	-68 251
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 604 091	1 980 839	2 223 697	2 535 840
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 813 703	2 265 974		
Kortsiktig gjeld		-209 612	-285 135		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 604 091	1 980 839		



BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 729 302	2 765 284	2 728 000	2 714 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 729 302	2 765 284	2 728 000	2 714 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 978	-28 459	-20 562	-29 751
Styrehonorar	4	-210 000	-200 833	-145 830	-217 500
Revisjonshonorar	5	-5 295	-4 750	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-1 000	-1 000	0	-1 000
Forretningsførerhonorar		-105 065	-102 400	-105 472	-109 300
Konsulenthonorar	6	-11 704	-6 633	-60 000	-410 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-283 721	-268 902	-650 000	-550 000
Forsikringer		-145 714	-133 320	-138 652	-153 000
Kommunale avgifter	8	-478 832	-444 242	-477 602	-481 700
Energi/fyring		-31 796	-33 682	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 764	-21 228	-25 000	-25 000
Andre driftskostnader	9	-443 686	-423 165	-424 024	-443 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 778 555	-1 680 613	-2 130 142	-2 503 251
DRIFTSRESULTAT		950 747	1 084 671	597 858	210 749
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 441	11 728	0	0
Finanskostnader	11	-114 455	-145 622	-143 000	-92 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 014	-133 894	-143 000	-92 000
ÅRSRESULTAT		845 733	950 776	454 858	118 749
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		845 733	950 776		



BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 863 684	12 863 684
Tomt		389 088	389 088
SUM ANLEGGSMIDLER		13 252 772	13 252 772
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 530	173 468
Energiavregning nr. 14	16	0	23 605
Energiavregning nr. 12	17	0	12 402
Driftskonto OBOS-banken		348 927	308 564
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 882	7 882
Sparekonto OBOS-banken		2 429 364	1 740 053
SUM OMLØPSMIDLER		2 813 703	2 265 974
SUM EIENDELER		16 066 475	15 518 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		10 989 133	10 143 399
SUM EGENKAPITAL		10 995 133	10 149 399
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 705 730	4 928 212
Borettsinnskudd	14	156 000	156 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 861 730	5 084 212
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 560	274 668
Skyldige offentlige avgifter	15	10 470	10 467
Energiavregning nr. 14	16	110 865	0
Energiavregning nr. 12	17	12 859	0
Annen kortsiktig gjeld	18	33 859	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		209 612	285 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 066 475	15 518 746



	10		Brochmannsgata Borettslag	
Pantstillelse		19	6 156 000	6 856 000
Garantiansvar			0	0

Oslo, 24.03.2021
Styret i Brockmannsgate Borettslag

Heidi Romsaas /s/

Olav Leden Nytrøen /s/

Alf Waage /s/

Nora Olafsdatter Krogh /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 677 896
Lån/Renter	50 190
Eiendomsskatt	1 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 729 302

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 751
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 773
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 978

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 210 000. Av dette utgjør kr 110 000 honorar til ekstern styreleder for 2020, 12 mnd.

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for nytt og avtroppende styre kr 3 300, jf. noten om Andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand bærevegger	-4 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 391
SUM KONSULENTHONORAR	-11 704

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 014
Drift/vedlikehold VVS	-13 163
Drift/vedlikehold elektro	-24 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 455
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 981
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-283 721

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 216
Vann- og avløpsavgift	-267 719
Renovasjonsavgift	-209 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-478 832

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 700
Container	-38 585
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 850
Verktøy og redskaper	-356
Driftsmateriell	-205
Lyspærer og sikringer	-558
Vaktmestertjenester	-169 641
Renhold ved firmaer	-115 373
Snørydding	-30 911
Gressklipping, hekkeklipp	-27 852
Trykksaker	-1 703
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-4 706



Porto	-2 094
Gaver	-2 367
Bank- og kortgebyr	-2 485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 686

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 311
SUM FINANSINNTEKTER	9 441

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-113 654
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt (innfridd)	-801
SUM FINANSKOSTNADER	-114 455

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1948	2 442 100
Oppskrevet 1972	888 500
Tilgang 2001	9 533 084
SUM BYGNINGER	12 863 684

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.66 M. flere

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

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2015	-5 580 000
Nedbetalt tidligere	699 207
Nedbetalt i år	175 063
	<u>-4 705 730</u>

Eika Boligkreditt (Nr. 14 Innfridd)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 10 år

Opprinnelig 2010	-700 000
Nedbetalt tidligere	652 581
Nedbetalt i år	47 419
	0
	-4 705 730

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-156 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-156 000

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 882
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 588
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 470

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING FOR NR. 14**

For perioden 01.01.2020-31.12.2020

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-286 200
SUM INNETEKTER	-286 200

KOSTNADER

Fjernvarme	158 227
Serviceavgift Techem	17 108
SUM KOSTNADER	175 335

SUM ENERGIAVREGNING	-110 865
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Den enkelte kan følge sitt eget forbruk i Techemportalen.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING FOR NR. 12**

Nr.12 har brennelsregnskap for varmtvann for perioden juni til mai.

For perioden 01.06.2020-31.12.2020 er oppgjøret som følger:

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-56 140
SUM INNETEKTER	-56 140

**KOSTNADER**

Fjernvarme/nettleie	30 097
Administrasjonsgebyr, ISTA	13 184
SUM KOSTNADER	43 281

SUM ENERGIAVREGNING	-12 859
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Den enkelte kan følge sitt eget forbruk i ISTA-portalen.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-33 859
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-33 859

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	156 000
Pantelån	4 705 730
TOTALT	4 861 730

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

Bygninger	12 863 684
Tomt	389 088
TOTALT	13 252 772



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020/2021

Styremøter og styresamarbeid

Styret har hatt 8 digitale møter per mars 2021, og jevnlig kontakt via Messengerchat og i en lukket Facebookgruppe. Samarbeidet i styret har fungert svært bra, og varamedlemmene har deltatt aktivt på møter og med egne oppgaver.

Forholdet til andelseierne

Det er et godt forhold og konstruktiv kommunikasjon mellom styret og andelseierne. På grunn av smittevern hensyn har det dessverre ikke vært mulig å avholde fysiske beboermøter etter mars 2020. Styret bruker Vibbo aktivt for å nå ut til andelseierne, i tillegg til informasjonsskriv i postkasser og/eller som oppslag i oppgangene.

Styret har tatt i bruk SMS som supplerende informasjons- og varslingskanal til andelseierne, og ber om at de som ikke mottar slike tar kontakt med OBOS for å få registrert sitt telefonnummer.

Nye andelseiere blir orientert om Husordensreglene og om praktiske forhold i borettslaget. Vi anbefaler at nye andelseiere setter seg inn i regler om vasketider, søknad ved ombygging, dyrehold osv. Det ligger mye god informasjon i Vibbo, og styret oppfordrer nye andelseiere til å takke ja til elektronisk kommunikasjon.

Koronapandemi 2020/2021

Siden koronaviruset traff Norge våren 2020 har borettslaget blitt påvirket på flere vis. Vedlikeholdsprosjekter er utsatt, og beboermøter og dugnader har ikke blitt avholdt slik de pleier. Styret følger anbefalingene fra myndighetene, møtes ikke og håndterer styresaker digitalt. Andelseierne er oppfordret til å ta kontakt med styret ved behov for hjelp i det daglige.

Når det gjelder renhold av berøringspunkter i borettslaget, har Fokus Renhold innført ekstra rutine om vask av dørhåndtak og trappegelender ved sine ordinære besøk. Styret har gjort såpespray og papir tilgjengelig i alle oppganger og i vaskeriet.

Markeringer og sammenkomster

Den årlige julegrantenningen fant sted 1. søndag i advent. På grunn av smittehensyn var det ikke servering i styrets regi denne gangen, og styret oppfordret til å holde avstand. Små og store andelseiere hadde en fin lysfest!

Dugnad

På grunn av koronasituasjonen ble felles dugnad i borettslaget avlyst høsten 2020, men styret tilrettela for innsats i privat regi og satte frem hageredskaper, hansker og blomster i vaskeriet til fri benyttelse. Containere ble bestilt som vanlig.

Vedlikehold

Det er utarbeidet en god vedlikeholdsplan for 2015-2020, som er blitt fulgt opp og oppdatert med et langtidsperspektiv.

Styret arbeidet med kartlegging av tilstand på bad og vinduer/balkongdører i 2019. Resultatene fra kartleggingen, rapport fra OPAK om tilfredsstillende stand på soilrør, samt

rapport fra Mycoteam om tørr konstruksjon, tilsier at det ikke er nødvendig å iverksette slike prosjekter i regi av borettslaget de nærmeste årene.

Styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt om utarbeidelse av en vedlikeholdsnøkkel for borettslaget, med enkel tilstandsvurdering av eiendomsmassen. Vedlikeholdsnøgkelen gjør det enklere for styret og fremtidige styrer å følge opp vedlikeholdsbehovene på en mer systematisk måte, både praktisk og økonomisk. Andelseierne får mer informasjon når den endelige rapporten foreligger.

Det er inngått avtale med Techem om skifte av forbruksmålere i nr 14. Målerne nærmer seg slutten av sin levetid, og skifte er nødvendig for å sikre riktige data. På grunn av koronasituasjonen i hele 2020, og så langt i 2021 er arbeidet utsatt, men vil forhåpentligvis bli gjennomført i løpet av 2021. Styret har kartlagt tilgang til målere og funksjonalitet på stoppekraner ved besøk hos andelseierne. Tilsvarende kartlegging ble i 2020 igangsatt i nr. 12 og blir ferdigstilt når koronasmittesituasjonen tillater det.

Høsten 2020 ble det foretatt takreparasjoner med utskifting av sprukne og ødelagte takstein. Takrennene ble renset for fastgrodd mose og sand.

Arbeid med temperaturregulering av varmtvannet i nr. 12 er gjennomført etter nyttår 2021 etter at testing viste at vannet holdt en uforsvarlig høy temperatur med skoldningsfare. Blandeventil og ekspansjonskar ble skiftet, og temperaturen er nå innenfor anbefalte grenser.

I 2020 gjennomførte styret en kartlegging av bærevegger i borettslaget, etter å ha blitt gjort oppmerksom på ikke omsøkte endringer av bærevegg fra Plan- og bygningsetaten. Etter grundige anbudsrunder, er det per mars 2021 inngått avtale med Asplan Viak om vurdering av konstruksjonssikkerheten og arbeidet er igangsatt. Fremdrift og oppfølging av dette håndteres innenfor rammene av det som er mulig ut fra hensyn til smittevern, og vil være en sak det nye styret må følge opp i samarbeid med Asplan Viak og eventuelle andre eksterne samarbeidspartnere. Styret vil orientere andelseierne grundig om resultater og videre fremdrift når vurderingsrapporten er klar.

Grøntanlegget/Hagen

Styret engasjerte Aker Trepleie for en tilstandsvurdering av og tiltak for de store trærne (tre bjørker og en lønn) høsten 2020. Enkelte døde og skadede greiner ble fjernet, og det ble montert et dynamisk avstivningssystem i lønnetreet. Mer arbeid er ventet på to av bjørkene våren 2021 (Arbotom og Arboradixmåling). Se også under HMS.

Styret vurderer å etablere en systematisk plan for gjenplantning, slik at mangfoldet i hagen ivaretas samtidig som nødvendig felling og tynning av trær og busker ikke skaper langvarige tomrom og «sår» i hagelandskapet vårt.

Stamnett-arbeider

I forbindelse med nytt stamnett og plassering av anleggssted i nærområdet har styret hatt møter med Vann- og avløpsetaten, og sendte inn sin uttalelse på vegne av borettslaget i august 2021. Det er også foretatt grunnundersøkelser på borettslagets eiendom for å kartlegge dybde til berg, grunnvannstand og overliggende løsmasser. Utplassert måler blir stående til prosjektet er avsluttet.

Skadedyr

Det er i 2020 ikke meldt om skadedyr som sølvkre, skjeggkre eller liknende i borettslaget. Sølvkre er ikke uvanlig i borettslag, men meld fra til styret dersom du mener antallet er uvanlig eller om du er usikker. Bruk av limfeller er en effektivt både for kartlegging av omfang og bekjemping i egen regi.

Borettslaget har en generell avtale med Anticimex for bekjemping av skadedyr. Det er flere ting den enkelte andelseier kan bidra med for å begrense rotter i borettslaget: God avfallshåndtering er vesentlig, og det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer i oppganger eller utenfor blokkene. Søppel må kastes i søppelhuset, og mat skal ikke bli liggende på borettslagets eiendom, ei heller som fuglemat på bakken. Styret oppfordrer alle om ikke å mate endene i området, da dette lett blir rottemat istedenfor. Det er også viktig at nedfallsfrukt ikke blir liggende på bakken, men plukkes opp og kastes i søpla.

Kildesortering

Det er gjentatte problemer med at papirsøppel stopper på veien ned i røret, og det er vanskelig å finne en fullgod løsning på dette. Styret minner om at pappemballasje må rives i små biter før det kastes. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å levere større mengder papir og papp ved møbelinnkjøp, oppussing osv. på gjenbruksstasjonen.

Styret minner om at søppel, møbler, bildekk og liknende ikke skal settes på fellesareal. Oppbevar dette i egen bod i påvente av dugnad og container, eller lever det på en gjenbruksstasjon. Fellesbodene skal fortrinnsvis brukes til fritidsutstyr, og våren 2021 iverksetter styret en opprydding i disse.

Dyrehold

Det er utarbeidet et skriv om borettslagets holdning til dyrehold, som sendes megler og kjøper ved godkjenning av ny andelseier i borettslaget. Andelseiere som etter søknad får godkjent dyrehold må signere en dyreholdserklæring. Andelseierne skal søke styret før dyr anskaffes.

Økonomi

Økonomien er solid og borettslaget har et godt nivå på oppsparte midler. Store og små vedlikeholdsprosjekter vil spise av dette, men det er per mars 2021 ingen planer om å øke felleskostnadene. Dette må bli vurdert på nytt dersom eventuelle større prosjekter med fremtidige låneopptak blir iverksatt.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Coor Eiendomsdrift om ordinære vaktmestertjenester. Tilleggstjenester bestilles etter behov. Informasjon om telefonnummer og åpningstider henger på tavlene i oppgangene. Dersom annet ikke er avtalt, må den enkelte andelseier påregne å måtte betale for individuelt bestilte tjenester selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold om ukentlig renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Systemnøkler og skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Systemnøkler må bekostes av den enkelte. Alle skal ha like postkasseskilt og det er opp til hver enkelt å selv anskaffe dette. Det kan bestilles på posten.no. I 2021 gjennomføres det et skifte av låssystem i borettslaget, for å øke sikkerheten og løse problemer med slitte sylindere.

Tagging

Borettslaget har serviceavtale med Alliero om fjerning av tagging. Fjerning på mur forutsetter plussgrader og det kan derfor ta noe tid i vintermånedene.

Fibernet fra Homenet

Borettslaget har installert fiber fra Homenet inn til alle leiligheter, og den enkelte andelseier ordner selv med løsninger for TV- og internett. Det er ingen felles avtale for kabel-tv i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593640. 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 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. Der aldersfradraget overstiger andelseiers egenandel, er det innarbeidet praksis i borettslaget at andelseier kan ilegges å dekke dette ved ønske om å benytte forsikringen.

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. Alle andelseiere fikk utdelt nytt slukkeapparat i 2017.

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.

Generell vernerunde for eiendommen er gjennomført våren 2020, og rapporten er behandlet og godkjent av styret. Det var ingen store feil eller mangler som måtte utbedres.



Det er inngått egen avtale med Lekeplassinspektøren as om årlig kontroll av lekeplass, og kontroll ble utført våren 2020. Rapporten viste ingen kritiske feil eller mangler. Enkle utbedringsforslag i rapporten ble gjennomført, og lekeplassen er trygg i bruk.

Jf. avtale om årlig service på brannvarslingsanlegget, er test og service gjennomført i januar 2021. Anlegget er ikke koblet opp mot brann- og redningstjenesten. Ingen skal resette utløst alarm uten å først sjekke på tavlen hvor alarmen er utløst, og om alarmen er reell eller ikke. Ved oppdaget brann skal det ALLTID ringes 113 umiddelbart. Alarmen skal da ikke slås av og alle beboere skal evakuere bygningen til brannmannskap gir beskjed om at faren er over.

Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarslere og brannslukkere hos andelseierne, og første kontroll gjennomføres høsten 2021.

Alle andelseiere oppfordres til å ha et høyt bevissthetsnivå rundt brannrisiko, og sette seg inn i bruken av slukkeapparat og rutiner for rømming. Styret orienterer jevnlig om brannvern i beboerinformasjon som sendes ut og i Vibbo.

Det er gjennomført el-kontroll i alle fellesarealer, og alle feil og mangler er utbedret.

I forbindelse med tilstandsrapport fra Aker Trepleie på de store trærne på eiendommen, er det anbefalt å felle ett tre av HMS-hensyn. Treet vil bli felt våren 2021.

Parkering og kjøring på eiendommen har vært et økende det siste året, med forhøyet risiko for skader. Koronasituasjonen har gjort at flere benytter seg av tjenester for hjemkjøring av mat og matvarer, og det har også vært flere oppussingsprosjekter med nødvendige besøk av håndverkerbiler og så videre. Vi har opplevd skader på beplantning og utelykt som følge av dette, men heldigvis ikke personskader. Kjøring på eiendommen skal holdes på et minimum, og begrenses til av- og pålessing. Hele borettslaget er å anse som område for gang- og sykkel og skal være trygt lekeområde for barn, med et minimum av bilbruk. Matleverandører og håndverkere skal fortrinnsvis benytte gateparkering. Ny bom blir montert i 2021 og vil avhjelpe dette noe.

Koronapandemien 2020-2021, se eget punkt.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. Fra 01.01.2020 gjelder egne regler om kortidsutleie.

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.

Radon og egenerklæringsskjema ved salg

Radonmåling er utført i 2019. Det ble ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense i noen leiligheter. I de fleste leilighetene var det praktisk talt radonfritt i henhold til rapporten.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1990 Skiftet stigeledninger og alt elektrisk anlegg i leilighetene.
- 1995 Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).
- 1996 Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører. Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt. Nye entredører.
- 1997 Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.
- 1997 Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus.
- 1999 Byttet resterende vinduer i vaskeriet.
- 2000 Rehabilitering av samtlige baderom, samt vann og avløpsrør. Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12. Fugleavvisere er montert på takene.
- 2001 Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.
- 2002 Vegger og tak i vaskeriet er malt.
- 2003 Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.
- 2004 Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand). Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er rensset. Nytt rekkverk i innkjørsel.
- 2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.
- 2007 Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.
- 2008 Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kraner. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset. Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.
- 2009 Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14.
- 2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet.
- 2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper.
- 2012 Installering av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av stålplater i nedgangen til alle kjellere.
- 2013 Spyling av avløpsrør.
- 2014 Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.
- 2015 Reparert og lagt ny dreningsspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.



- 2016 Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene
Nye slokkeapparater til alle andelseiere
Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng
Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12).
- 2017 Nye låskasser med slug til alle fellesdører
Ny galvanisert ståldør til søppelrommet
Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng
Ny sirkulasjonspumpe og nye sikringer i fyrrommet.
- 2018 Elektrisk enkeltkontroll: I fyrhuset, vaskeri, oppganger, loft, og kjellere i begge bygg og på styrerommet i nr. 12, og alt merket kategori 2 og 3 utbedres høsten 2018. Det er montert sikringsjern på samtlige oppgangsdører.
- 2019 Montering av vifte i søppelrom, montering av sensorstyrte lys på loft, skifte av sirkulasjonspumpe i begge kjellere, trefelling og grøntpleie utomhus. Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.
- 2020 Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerrens. Montert Digistop-matter under samtlige balkonger i 1. etasje for å hindre bruk av områdene som kattetoalett. Montering av netting over sandkasse. El-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealer. Service på vifte i vaskeriet.
- 2021 Skifte av blandeventil og ekspansjonskar for varmtvann i nr. 12. Treskjøtsel på store trær.



Vedtekter

for Brochmannsgata borettslag org nr 948318245

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.07. Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.13.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.



(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. 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.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



Den enkelte andelseier plikter også å vedlikeholde lås i leilighetens inngangsdør og forestå reparasjoner av denne for egen regning. Dette gjelder imidlertid ikke dersom reparasjon følger av garanti eller utskifting/rehabilitering i borettslagets regi jf pkt 5-2 seksjon (3).

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.



2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.



7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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



9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Husordensregler

Brochmannsgata borettslag

Org.nr. 948318245

Endret ved generalforsamlingene
24.04.2007 / 11.05.2016 / 10.05.2017



HUSORDENSREGLER FOR BROCHMANNSGATA BORETTSLAG

Brochmannsgata borettslag er andelseiernes eiendom, og vi har husordensregler som bidrar til å sikre ro og orden, og skape et trygt og hyggelig bomiljø for alle andelseiere. Det er vi som eier leilighetene, og som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i forsvarlig stand.

Vi har et felles ansvar for å opprettholde en best mulig standard på bygninger og uteområder, og for at alle skal trives i borettslaget.

Utgifter ved skader, reparasjoner og juridisk bistand må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i andelseiernes interesse å overholde husordensreglene.

Borettslaget er underlagt Lov om burettslag (Borettslagslova) nr. 39 2003. Andelseierne oppfordres til å gjøre seg kjent sine plikter og rettigheter etter denne loven.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten, og man har plikt til å rette seg etter pålegg fra styret.

BOMILJØ OG NABOSKAP

Det oppfordres til at uoverensstemmelser eierne imellom forsøkes løst av de involverte i minnelighet. Klager til styret skal være skriftlige, og vil bli behandlet i styremøte.

Balkong og/eller fellesområder skal, på samme måte som leilighetene, ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige andelseiere. Bruk av kullgrill på balkongene er ikke tillatt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Sykler og barnevogner skal fortrinnsvis plasseres i fellesbodene.
- Sportsutstyr skal fortrinnsvis plasseres i egen bod.
- Motorsykler og mopeder kan parkeres på fyrhustaket etter forutgående søknad til styret
- Unødig bilkjøring og -parkering på eiendommen er ikke tillatt, utover det som er nødvendig for av-/pålessing.
- Vern om plener og beplantninger.
- Styret anmoder andelseierne om å ikke mate fugler på eiendommen, da matrester tiltrekker rotter og mus. Risting/lufting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.
- Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesområdene og slukk lyset etter bruk.
- Hærverk og skader på borettslagets eiendom kan føre til økonomisk ansvar etter vanlige erstatningsrettslige regler.

RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til 06.00.

Bruk av drill, banking og så videre er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og tillates ikke på søn- og helligdager. Styret anmoder andelseierne om å henge opp nabovarsel ved spesielt støyende arbeider knyttet til oppussing.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Alle fellesdører i borettslaget skal holdes låst.
- Slipp ikke uvedkommende inn i oppgangene. Du er selv ansvarlig for de du gir tilgang til eiendommen.
- På grunn av brannfare er det ikke tillatt å sette løsøre eller fast inventar fra leiligheten i loftsgang, kjellergang, trappegang eller vaskeri. Bruk boden din, og kast i container ved dugnad.
- Sjøppel skal ikke henses i trappegangene (se punktet om Avfallshåndtering).
- Barnevogner kan settes under trappeløp, men skal ikke hindre fri ferdsel. Ikke la det ligge matrester i barnevognene.
- Vedlikehold av slokkeutstyr og røykvarsler er andelseiernes eget ansvar. Snu pulverapparat opp/ned en gang i året, og sjekk jevnlig om røykvarslere virker.
- Gjør deg kjent med rømningsveier, og bidra til at disse holdes frie for hensatte gjenstander og annet som hindrer rømning. Sett deg inn i varslingsystem og branninstruks.
- Lek i kjeller, loft eller trapperom er ikke tillatt.

DYREHOLD

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, slik det er regulert i gjeldende lovgivning. Det skal sendes søknad til styret før dyr anskaffes, og styret vurderer om tillatelse kan gis etter loven, med juridisk bistand etter behov.

Dersom dyrehold innvilges, skal andelseier signere borettslagets dyreholdserklæring og returnere den til styret. En tillatelse til dyrehold vil ikke være aktiv før dette er gjort.

Andelseierne skal søke styret om tillatelse ved pass av ikke hjemmehørende dyr i borettslagets eiendom dersom varigheten av passet overstiger 5 sammenhengende dager.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets eiendom hele året, og eiendommen skal ikke brukes til generell lufting av hund. Det forventes ellers at den som får innvilget søknad om dyrehold, kjenner til dyrevelferdsloven.

Reglene om lufting og båndtvang gjelder også for besøkende med hund.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er på grunn av brannfare og rømning ikke tillatt å sette fra seg søppel i trappegangene. All søppel må pakkes godt inn og være riktig dimensjonert før det kastes i nedkastluken.

Sørg for at søppel og papiravfall er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes tett til etter bruk.

Det er egen luke for papiravfall. Påse at papp og papir er smått nok, slik at ikke innkastet tilstoppes. Meld fra til styret umiddelbart dersom innkastet er tett.

Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon eller andre spesialiserte mottak. Styret oppfordrer til kildesortering.

LUFTING OG VENTILASJON

Vinduer i trapperom og kjellere, og takluker på loftene skal som hovedregel være lukket, og alltid ved nedbør. Den som åpner vinduer i fellesarealene for lufting er ansvarlig for å lukke igjen etter seg.

Sørg for at ventilasjonsåpning over vinduene i leilighetene ikke er tildekket eller tettet og dermed hindrer luftsirkulasjon. Tette leiligheter kan medføre mugg og fukt, som kan skade bygningen og gi helseplager.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Vær oppmerksom på fare for vannskader. Alle andelseiere bør rense sluk på bad regelmessig, og sørge for at rør og avløp ikke tilstoppes. Andelseier vil kunne bli holdt ansvarlig for vannskader som følge av tett sluk. Selv om borettslagets bygningsforsikring dekker skade, vil andelseier kunne bli ilagt egenandel, dersom skaden skyldes andelseiers manglende vedlikehold.

Endringer på bad, som installasjon av badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask eller liknende må utføres fagmessig. Det samme gjelder elektriske arbeider. Andelseier er ansvarlig for skader som følge av ufagmessig utført arbeid.

Stoppekranene for hver leilighet finnes under benkeskap i vegg mellom bad og kjøkken. I nr. 14 er det stoppekran for fyringsanlegget i garderobeskapet i entreen.

SKADEDYR

Andelseierne må straks melde fra til styret ved veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten. Styret har rett til å foreta inspeksjon i leiligheter ved mistanke om skadedyr. Hvis det blir påvist skadedyr, har andelseier selv ansvar for å bringe forholdet i orden og holde styret orientert om fremdrift. Andelseier skal rette seg etter eventuelle pålegg fra styret i slike tilfeller.

FRAMLEIE

Framleie (overlating av bruk) må godkjennes av styret, selv om kravet for å leie ut er oppfylt. Bruksoverlater er ansvarlig for alle skader eller ulemper som borettslaget eller borettslaverne får som følge av utleien. Bruksoverlater plikter å sette leieren inn i husordensreglene, og de retningslinjene som ellers gjelder i borettslaget, samt annen viktig informasjon fra styret.

AirBnB

Utleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester skal begrenses i størst mulig grad, og er kun unntaksvis tillatt etter forutgående søknad og godkjenning fra styret. Det er ikke tilgang til vaskeri for leietakere via AirBnB. Utleie som næringsvirksomhet i leiligheten er ikke tillatt.

VEDLIKEHOLD OG OMBYGGING

Bygningsmessige endringer i leiligheten som berører konstruksjonen og/eller vannførende rør skal ikke foretas uten styrets forutgående godkjenning. Søknad med tegninger, og eventuelle godkjenninger og anbefalinger fra plan- og bygningsmyndighetene, sendes borettslagets styre i god tid før arbeidene er tenkt utført.

Selv om plan- og bygningsmyndighetene ikke har merknader til de planene som foreligger, kan styret nekte iverksetting dersom interne forhold ellers tilsier at gjennomføring vil kunne være en uforholdsmessig belastning eller risiko for eiendommen og øvrige andelseiere.

**VASKERI**

Vaskeriet kan brukes mellom kl. 06.00 og kl. 22.00 alle dager, etter oppsatt liste. På søndager og helligdager er vaskeriet oppe fra kl. 11.00 til kl. 22.00. Det er tidsur i vaskeriet, og alt stenges kl. 22.30 og blir satt på kl. 06.00.

Vaskelåsene (kun en lås pr. leilighet) skal være merket med leilighetsnummer. Følg anvisningene for bruk av maskinene og dosering av vaskemiddel. Tepper og annet med hår/pels fra husdyr skal av hensyn til andre andelseiere ikke vaskes i borettslagets maskiner. Maskinene skal rengjøres etter bruk, og vaskeriet forlates i den stand du selv ønsker å finne det.

Skader på grunn av skjødesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Gå ikke ut av vaskeriet, selv for en kort stund, uten at døren låses. Vaskeriet skal bare brukes av andelseierne, og kun til vask av eget tøy (se også punktet om AirBnB).

Retningslinjer henger på tavlen i vaskeriet, og andelseierne bør gjøre seg kjent med dem.

VAKTMESTER

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmester for tjenester på vegne av borettslaget, med mindre vaktmester må kontaktes hurtig på grunn av fare for liv og helse eller skader på eiendommen. Andelseiere som ønsker å bruke vaktmester til private oppdrag, må selv betale for dette.



Erklæring om dyrehold

Undertegnede andelseier får tilgang til å holde dyr, men det skal skje under følgende forutsetninger:

1. Undertegnede er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Undertegnede andelseier plikter å holde hund i bånd innenfor borettslaget område.
3. Undertegnede andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom, for eksempel ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster med mer.
4. Undertegnede andelseier forplikter seg til straks å fjerne eventuelle hundeeskrementer fra trappeoppganger, veier, plener og andre deler av borettslagets eiendom.
5. Dersom det kommer berettigede klager fra andre beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at dyret må fjernes fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
6. Undertegnede andelseier forplikter seg til å påse at dyreholdet ikke på noen måte er til sjanse eller ulempe for andre beboere.
7. Undertegnede andelseier er klar over at gjentatte klager fra andre beboere og/eller brudd på bestemmelser i denne erklæringen kan bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Navn med blokkbokstaver:

Andelsnummer:

Sted, dato:

Underskrift:



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Dette fordeles mellom styremedlemmer med unntak av styreleder som får utbetalt månedlig godtgjørelse.

Avvik mellom forslaget på kr 100 000 og budsjett for 2021, utgjør honorar til ekstern styreleder fra og med januar 2021 til og med desember 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 5

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Endring av bestemmelse i Husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

RO I LEILIGHETENE - nåværende ordlyd:

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til 06.00.

Bruk av drill, banking og så videre er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og tillates ikke på søn- og helligdager. Styret anmoder andelseierne om å henge opp nabovarsel ved spesielt støyende arbeider knyttet til oppussing.

Ro i leilighetene – ny ordlyd:

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til 06.00.

Bruk av drill, banking og så videre er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og tillates ikke på søn- og helligdager. Tidsbegrensningen gjelder for enklere oppussing som utføres av andelseierne selv.

Ved større oppussing, i regi av innleid firma/håndverker, skal maskinstøy og hamring/riving som hovedregel opphøre senest kl. 17.00 på hverdager og ikke forekomme i helger. Ved spesielle behov for arbeid utenfor tidsgrensen, må det søkes til styret i forkant.

Styret anmoder andelseierne om å henge opp nabovarsel ved oppussing som kan medføre støy og støv. Varselet bør ha kontaktinformasjon med mobilnummer.

Forslag til vedtak

Ny ordlyd beskrevet i saksinformasjonen vedtas i sin helhet.



Sak 7

Endring av bestemmelse i Husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

AirBnB – nåværende ordlyd

AirBnB

Utleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester skal begrenses i størst mulig grad, og er kun unntaksvis tillatt etter forutgående søknad og godkjenning fra styret. Det er ikke tilgang til vaskeri for leietakere via AirBnB. Utleie som næringsvirksomhet i leiligheten er ikke tillatt.

AirBnB / Korttidsutleie – ny ordlyd

Utleie via AirBnB eller tilsvarende tjenester skal utover lovens bestemmelser begrenses i størst mulig grad, og er da kun unntaksvis tillatt etter forutgående søknad og godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å gi leietakere via AirBnB eller andre tilsvarende tjenester tilgang til vaskeri eller hage/utefasiliteter.

Utleie som næringsvirksomhet i leiligheten er ikke tillatt. Utleier har plikt til å sette leietakeren inn i husordensreglene, og har selv ansvar for at leietakerne forholder seg til disse.

Forslag til vedtak

Ny ordlyd beskrevet i saksinformasjonen vedtas i sin helhet.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, ett styremedlem for 2 år, samt tre varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Heidi Romsaas

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Jostein Kjørstad

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Emil Grøtting

Gabrielle Haga

Guro Lid

Vedlegg

1.

https___obosonline-my.sharepoint.com_personal_solhel_obos_no_Documents_0029
Brochmannsgata Borettslag_Årsoppgjør 2020_Valgkomiteens innstilling,
Brochmannsgata Borettslag.pdf



**0029 Brochmannsgata Borettslag
VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Som styreleder for 1 år foreslås:

Heidi Romsaas – Ragna Nielsens Vei 6 *

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Jostein Kjørstad – Brochmannsgate 12 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Alf Waage – Brochmannsgate 12 B

Olaf Leden Nytrøen – Brochmannsgate 14 B

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gabrielle Haga – Brochmannsgate 14 B

2. Guro Lid – Brochmannsgate 14 C

3. Emil Grøtting – Brochmannsgate 14 C

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Guro Lid – Brochmannsgate 14 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Alf Waage – Brochmannsgate 12 B

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gry Bruland Larsen – Brochmannsgate 14 A

* Valg av ekstern styreleder medfører en kostnad for borettslaget på kr 125 000,- for styreperioden 2021-2022. Beløpet er lagt inn i forslag til budsjett for perioden.

I valgkomiteen for Brochmannsgata Borettslag

Gry Bruland Larsen
Joachim Fekene



Sak 9

Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert samt en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Guro Lid

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Alf Waage



Sak 10

Valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Innstilling

Se innstilling vedlagt. Det var ikke mulig å finne et medlem ekstra. Det er derfor kun innstilt en person.

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Gry Bruland Larsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



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

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

Årsmøtet åpnes 10.06.21 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.06.21 kl. 09.00.

Selskapsnummer: 0029 **Selskapsnavn** Brochmannsgata Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Gunn Trønder og Nora Olafsdatter Krogh velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

Se saksinformasjon til sak 4.

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



Saker til behandling:

5. Forslag til vedtektsendring

Se sak 5 for saksfremstilling og forslag til vedtak.

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

6. Endring av bestemmelse i husordensreglene

Se sak 6 for saksfremstilling og forslag til vedtak.

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

7. Endring av bestemmelse i husordensreglene

Se sak 7 for saksfremstilling og forslag til vedtak.

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

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

Det skal velges styreleder for 1 år, ett styremedlem for 2 år, samt tre varamedlemmer for 1 år.

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Heidi Romsaas	
Styremedlem	Jostein Kjørstad	
Varamedlem	Emil Grøtting	
Varamedlem	Gabrielle Haga	
Varamedlem	Guro Lid	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert samt en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år. Se

innstilling vedlagt.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Guro Lid	
Varadelegert	Alf Waage	

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Se innstilling vedlagt.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Gry Bruland Larsen	

Skjemaet legges i postkassen i vaskeriet, eller sendes brochmannsgt@styrerommet.no innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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