



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948699621

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 503 026 | 9 136 946 |
| Sum inntekter | | 9 503 026 | 9 136 946 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 246 967 | 244 550 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 18 234 | 23 268 |
| Annen driftskostnad | | 7 728 371 | 7 095 250 |
| Sum kostnader | | 7 993 572 | 7 363 067 |
| Driftsresultat | | 1 509 454 | 1 773 879 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 102 823 | 98 317 |
| Sum finansinntekter | | 102 823 | 98 317 |
| Annen finanskostnad | | 1 086 241 | 947 050 |
| Sum finanskostnader | | 1 086 241 | 947 050 |
| Netto finans | | -983 418 | -848 733 |
| Resultat før skattekostnad | | 526 036 | 925 146 |
| Årsresultat | | 526 036 | 925 146 |
| Totalresultat | | 526 036 | 925 146 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 526 036 | 925 146 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 526 036 | 925 146 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 47 768 770 | 47 768 770 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 6 024 | 24 257 |
| Sum varige driftsmidler | | 47 774 793 | 47 793 027 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 336 711 | 286 235 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 336 711 | 286 235 |
| Sum anleggsmidler | | 48 111 505 | 48 079 262 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 557 911 | 516 891 |
| Sum fordringer | | 557 911 | 516 891 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 221 878 | 3 088 547 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 221 878 | 3 088 547 |
| Sum omløpsmidler | | 2 779 788 | 3 605 437 |
| SUM EIENDELER | | 50 891 293 | 51 684 700 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 18 600 | 18 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 600 | 18 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 25 005 096 | 24 479 059 |
| Sum opptjent egenkapital | | 25 005 096 | 24 479 059 |
| Sum egenkapital | | 25 023 696 | 24 497 659 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 18 510 277 | 19 875 637 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 6 492 210 | 6 452 574 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 25 002 487 | 26 328 211 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 002 487 | 26 328 211 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 634 239 | 712 401 |
| Leverandørgjeld | | 226 975 | 142 635 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 449 | 1 541 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 448 | 2 252 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 865 110 | 858 829 |
| Sum gjeld | | 25 867 598 | 27 187 040 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 50 891 293 | 51 684 700 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517059

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 9 503 026 | 9 136 946 |
| Sum inntekter | | 9 503 026 | 9 136 946 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 246 967 | 244 550 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 18 234 | 23 268 |
| Annen driftskostnad | | 7 728 371 | 7 095 250 |
| Sum kostnader | | 7 993 572 | 7 363 067 |
| Driftsresultat | | 1 509 454 | 1 773 879 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 102 823 | 98 317 |
| Sum finansinntekter | | 102 823 | 98 317 |
| Annen finanskostnad | | 1 086 241 | 947 050 |
| Sum finanskostnader | | 1 086 241 | 947 050 |
| Netto finans | | -983 418 | -848 733 |
| Resultat før skattekostnad | | 526 036 | 925 146 |
| Årsresultat | | 526 036 | 925 146 |
| Totalresultat | | 526 036 | 925 146 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 526 036 | 925 146 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 526 036 | 925 146 |



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 47 768 770 | 47 768 770 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 6 024 | 24 257 |
| Sum varige driftsmidler | | 47 774 793 | 47 793 027 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 336 711 | 286 235 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 336 711 | 286 235 |
| Sum anleggsmidler | | 48 111 505 | 48 079 262 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 557 911 | 516 891 |
| Sum fordringer | | 557 911 | 516 891 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 221 878 | 3 088 547 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 221 878 | 3 088 547 |
| Sum omløpsmidler | | 2 779 788 | 3 605 437 |
| SUM EIENDELER | | 50 891 293 | 51 684 700 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|--------|--------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 18 600 | 18 600 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 18 600 | 18 600 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 25 005 096 | 24 479 059 |
| Sum opptjent egenkapital | 25 005 096 | 24 479 059 |
| Sum egenkapital | 25 023 696 | 24 497 659 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 18 510 277 | 19 875 637 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 492 210 | 6 452 574 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 25 002 487 | 26 328 211 |
| Sum langsiktig gjeld | 25 002 487 | 26 328 211 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 634 239 | 712 401 |
| Leverandørgjeld | 226 975 | 142 635 |
| Skyldige offentlige avgifter | 1 449 | 1 541 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 448 | 2 252 |
| Sum kortsiktig gjeld | 865 110 | 858 829 |
| Sum gjeld | 25 867 598 | 27 187 040 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 50 891 293 | 51 684 700 |



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3541

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Ekstraordinært styrehonorar for 2025
9. Installasjon av fulldekkende automatisk brannalarmanlegg
10. Vedtektsendringer
11. Asfalt og kantsten, Kringsjø 20
12. Røyking utenfor bygg
13. Kalt luft blåser inn på soverommet!
14. Julebelysning
15. Saker fremmet av Nordby
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i BRATTHAMMEREN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder Elin Merethe Lilleng stiller som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Robert Elias Hansen foreslått. Protokollvitne foreslås på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsrapport finner du på side 14 i innkallingen.

Styrets innstilling
Styrets årsrapport godkjennes

Forslag til vedtak
Styrets årsrapport godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

2. Til innkalling.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret

Styrets innstilling

I følge OBOS er det store forskjeller mellom styrehonorar i borettslag. I 2023 fant de at flertallet lå et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig. Omtrent ti prosent lå på 3100 kroner eller mer.

OBOS skriver at styrene i de minste boligselskapene som regel får mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter. For selskaper med flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1192 kroner per bolig.

I budsjettet for 2025 er det satt av 190 000 kr til styrehonorar, dette tilsvarer et snitt på 1021,50 per leilighet noe som er svært lavt i forhold til beløpene som er beskrevet av OBOS.

Styre har derfor valgt å legge frem 3 alternative forslag til styrehonorar for 2025 som generalforsamlingen kan stemme over.

Alternativ 1. utgjør 1021,50 per andel i året = 190 000 kr

Alternativ 2. utgjør 1500 kr pr andel i året = 279 000 kr

Alternativ 3. utgjør 1600 kr pr andel i året = 297 600 kr

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 190 000 kr

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 279 000 kr

Forslag til vedtak 3

Styrets godtgjørelse settes til 297 000 kr

Sak 8

Ekstraordinært styrehonorar for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styrets arbeid det siste året har vært ekstremt krevende og medført langt mer arbeid enn det som er vanlig. Styreleder alene har lagt ned over 1650 arbeidstimer for felleskapet. Resten av styret har også lagt ned mye mer arbeid enn tidligere på grunn av alle oppgavene det siste året (se styrets årsberetning). Styremøter med forberedelser i form av gjennomgang av dokumenter knyttet til de enkelte sakene og selve møtene, har alene har ført til et samlet arbeid for resten av styremedlemmene på ca. 432 timer. I tillegg kommer styremedlemmenes deltagelse på andre møter, befaringer, og dialog med beboere. Samlet har styret utført bortimot 1 1/2 årsverk det siste året.

Blant annet har det blitt arbeidet systematisk med å få ned kostnader gjennom reforhandlinger av avtaler, innhenting av nye tilbud, og andre tiltak for å få ned driftskostnadene. Samlet sett har borettslaget det siste året spart over 200 000 kr på reforhandlinger og kansellering av avtaler, og vil fortsette å spare over 120 000 kr de neste årene på faste avtaler som vi har inngått med leverandører.

Med bakgrunn i dette ber styret om å få utbetalt et ekstraordinært styrehonorar på 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Styret innvilges et ekstraordinært styrehonorar på 100 000 kr.

Sak 9

Installasjon av fulldekkende automatisk brannalarmanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Allerede i 2019 utarbeidet Brannforebyggende avdeling i Fredrikstad kommune en tilsynsrapport som viste flere alvorlige avvik i borettslaget når det gjelder brannsikring.

I 2020 engasjerte styret B-KS til å lage en brannteknisk tilstandsrapport og lage en tiltaksplan. Rapporten viste flere avvik knyttet til branntetting mellom brannceller, og behov for å installere et fulldekkende brannalarmsystem og nødlys/markeringslys med direkte varslings til nødalarmsentral. Et slikt anlegg kan på kort sikt kompensere for andre branntekniske avvik i bygningsmassen.

Tilsynsrapporten fra kommunen og tilstandsrapporten fra B-KS er tilgjengelig på Vibbo under temaet "Brannsikring".

Styre har mottatt 4 tilbud på brannalarmanlegg og nødlys/markeringslys.

- 2 tilbud på kablet anlegg, et fra Comesafe og Borg Svakstrøm.
- 2 tilbud på trådløst anlegg, et fra Comsafe og et fra Bravida.

Se vedlegg med oversikt over tilbudene.

Styrets innstilling

Styret vurderer at et kablet anlegg på sikt vil gi lavere kostnader for borettslaget enn et trådløst anlegg.

Et trådløst anlegg krever skifte av batterier i alle komponentene i anlegget hvert tredje år. Dvs. batteriene i alarmene inne i leilighetene og fellesarealene, alarmsentraler, avstillere, nødlys/markeringslys, osv. Dette må utføres av fagkyndige. Når prisene på batterier og service stiger kan kostnadene knyttet til skifte av batterier etter hvert bli høyere enn skissert i tilbudene.



Forslag til vedtak

Styre engasjerer Comsafe til å installere et kablet fulldekkende brannalarmnett med avstillere i gang i hver etg. og nødlys/markeringslys i november 2025.

Vedlegg

3. Tilbud brannalarmanlegg.pdf

Sak 10

Vedtektssendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I løpet av det siste året har det dukket opp flere problemstillinger som gjør at styret mener det er behov for å endre vedtekter knyttet til

- boder og andeler
- elektronisk informasjon og kommunikasjon
- overlating av bruk og korttidsutleie - f.eks. Airbnb
- bygningsmessige arbeider og endringer
- andelseiernes vedlikeholdsplikt
- borettslagets vedlikeholdsplikt
- utbedringsansvar og erstatning

Vedlagt ligger forslag til endrede vedtekter, der endringene er markert med rødt.

Forslag til vedtak

Alle forslagene til vedtektssendringer godkjennes

Vedlegg

4. Forslag til vedtektssendringer.pdf

Sak 11

Asfalt og kantsten, Kringsjå 20

Forslag fremmet av:

Ragnar Sæther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Veien fra Kringsjø 18 til Kringsjø 20 er i en særs dårlig forfatning. Vi er klar over borettslagets svake økonomi, men håper det kan bevilges midler til asfalt og kantstener.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er behov for ny asfalt og kantstener i stikkveien som går inn til 18 og 20. Dette må tas med i vedlikeholdsplanen som vil bli lagt frem på ekstraordinært årsmøte til høsten.

Forslag til vedtak 1

Dersom midler finnes, settes utbedringsarbeidet i gang vår/sommer 2025.

Berit og Ragnar Sæther.

Forslag til vedtak 2

Tas med i vedlikeholdsplan som vil bli lagt frem på ekstraordinært årsmøte til høsten.

Sak 12

Røyking utenfor bygg

Forslag fremmet av:

Emma Huuse Borgås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er sjenerende å lukte røyk inn på soveværelse før leggetid i sommerhalvåret når vinduet må stå åpent.

Styrets innstilling

Styre sin oppfatning er at vi ikke kan ha husordensregler som ikke kan følges opp. Vi skal ikke ha regler for reglenes skyld.

Kan borettslag og sameier forby røyking på balkonger? | NBBL - Norske Boligbyggelag

Du må tåle naboens røyk | Huseierne

Regler for røyking i sameier og borettslag - ForbrukerNorge

Røykeloven og røykeforbud - Helsedirektoratet

Naboens røyking - nyttige tiltak i din egen bolig | NAAF

Forslag til vedtak

Røyking skal ikke forekomme på balkonger. Skal dette gjøres må det gjøres utenfor bygget så det ikke er sjenerende for andre i samme bygg.



Sak 13

Kalt luft blåser inn på soverommet!

Forslag fremmet av:

Galina Viktorovna Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er ikke første vinteren jeg har måttet flytte fra soverommet til stuen om netter , til og med tette det med isolasjons tapet!

Styrets innstilling

Dette er en kjent problemstilling. Etterisolering av balkong/terrassevegg og utskifting av vinduer vil bli tatt opp på ekstraordinært årsmøte til høsten.

Forslag til vedtak

Mitt forslag til isolering av vinduet på soverommet!

Sak 14

Julebelysning

Forslag fremmet av:

Wenche Iren Johnsen Strand

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Foreslår at borettslaget har bestemmelser på når:

A)julebelysningen settes opp og tas ned.

B)at belysningen går i hvit toner.

C)på utsiden av veranda skal det ikke settes opp annet en flagg.

Styrets innstilling

Styre sin oppfatning er at vi ikke kan ha husordensregler som ikke kan følges opp. Vi skal ikke ha regler for reglenes skyld.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Julebelysning
- Mot Julebelysning

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Legge forslagene inn i husreglene til borettslaget.
2. A. Borettslaget har bestemmelser for når julebelysningen settes opp og tas ned
3. B. Borettslaget har bestemmelser for at belysningen går i hvit toner
4. C. Borettslaget har bestemmelser for at på utsiden av veranda skal det ikke settes opp annet enn flagg

Sak 15

Saker fremmet av Nordby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det er montert brannslukningsapparater i kjeller felles gang. Hva med de øvrige etasjene?
2. Ber styret om å innhente informasjon, om inngangsdørene til leilighetene våre oppfyller forskrifter ved brann.
3. Hva med røykvarsling i felles gang?
4. Alle porttelefoner fungerer ikke optimalt. Bør utbedres.

Styrets innstilling

1. Det er brannslanger i alle oppganger i terrasseblokkene som dekker trapperommet. Brannslukningsapparatene er beregnet på bodene i fellesarealene, da brannslanger ikke skal trekkes gjennom dørene inn til bodene.
2. Det finnes allerede informasjon om inngangsdørene til leilighetene i brannteknisk rapport fra B-KS i 2020. Inngangsdørene er klassifisert B30.
3. Styre har hentet inn 4 tilbud på fulldekkende automatiske brannalarmanlegg for leiligheter og fellesarealer. Et slikt anlegg kan kompensere for andre branntekniske avvik i bygningsmassen. Se sak 11 på årsmøtet.
4. Styre har fått opplyst at porttelefonsystemet i nr 17 er så gammelt at de ikke kan monteres en ny porttelefon på dette systemet. Hele anlegget må skiftes. Skifte av porttelefonsystem i nr 17 må tas med i en vedlikeholdsplan.



Forslag til vedtak 1

1. Til orientering

Forslag til vedtak 2

2. Til orientering

Forslag til vedtak 3

3. Se sak 11

Forslag til vedtak 4

4. Tas med i vedlikeholdsplanen som blir lagt frem på ekstraordinært årsmøte til høsten

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

To styremedlem og et varamedlem er på valg

Den første blokken i Borettslaget, nr 11, ble ferdigstilt i 1974. Det vil si at borettslaget hadde 50-års jubileum i fjor. Dette må feires. Styret ønsker at det lages en festkomite, som kan planlegge og gjennomføre en fest for alle beboere etter fellesferien i år.

Innstilling

Stig Holger Andersen og Wenche Iren Johnsen Strand velges som styremedlemmer for 2 år.

Ingen har meldt sin interesse for å være varamedlem. Det åpnes for forslag til varamedlemmer på årsmøtet. Generalforsamlingen velger om vi skal ha en vara eller ei.

Bare en eier har meldt sin interesse for å være med i en festkomite. Det åpnes for forslag til flere deltagere i festkomiteen på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Holger Andersen
- Wenche Iren Johnsen Strand

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 6 festkomite sommer 2025 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomite sommer 2025:

- Stig Holger Andersen



- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Elin Merethe Lilleng

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Robert Elias Hansen



Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Elin M. Lilleng (2024-2026)

Nestleder: Robert Elias Hansen (2024-2026)

Styremedlem: Elise Linnea Ebersen (2024-2026)

Styremedlem: Stig Holger Andersen (2023-2025)

Styremedlem: Inger Margareta Brevik (2023-2025)

Varamedlem: Erik Thoresen (2024-2025)

Valgkomite: Unni Strand Reitan og Wenche Iren Johnsen Strand (2024-2025)

1. Innledning

I denne årsrapporten vil vi legge frem en oversikt over styrets arbeid knyttet til drift, vedlikehold og HMS (del 2). Etter dette vil vi redegjøre for spesielle uforutsette hendelser (del 3), og borettslagets økonomiske situasjon (del 4). Til sist vil vi informere om styrets planer for fremtiden (del 5).

For mer detaljert informasjon oppfordres eiere til å gå gjennom alle nyheter som har blitt publisert på Vibbo.no det siste året.

2. Styrets arbeid

I perioden 19. april 2024 – 12. mai 2025 har det blitt avholdt 27 styremøter, der totalt 220 saker har blitt behandlet. Styret har godkjent 12 eierskifter, 4 bruksoverlatelser og 3 søknader om dyrehold.

Ut over dette har det blitt avholdt et møte med representanter fra Brannforebyggende avdeling i Fredrikstad kommune knyttet til pålagt brannsikring i borettslaget. Det har blitt avholdt budsjettmøte og regnskapsmøte med OBOS eiendom, og flere møter med OBOS Prosjekt knyttet til energirapporten og vedlikeholdsrapporten. Samt flere møter med OBOS Prosjekt og andre aktuelle tilbydere knyttet til innhenting av tilbud til prosjektadministrering og prosjektering av tiltak knyttet til vedlikehold og energieffektivisering. Styret har deltatt på flere befaringer med OBOS Prosjekt og andre leverandører. Alle i styret deltok på OBOS sitt høstseminar. Elin har vært på HMS-kurs.

Kommunikasjon.

Styret har kommunisert med beboere via tlf, sms, e-poster og beboerportalen Vibbo. Beboere og eiere har fått informasjon om aktuelle nyheter på Vibbo. Styret oppfordrer alle til å følge med og bidra med innspill der. Viktig HMS-informasjon er delt ut i papirformat til alle oppganger, og annen viktig info i papirform er delt ut til de som har reservert seg mot digital kommunikasjon.

Beboeraktiviteter.

Det ble arrangert flere dugnader i 2024 og 2025 med god deltakelse fra beboerne. Første dugnad var 8. mai 2024, der det ble ryddet i kjellere og uteområder, og fjernet trær og buskas på vestsiden av langblokkene og terrasseblokkene. På dugnad 7. august 2024 ble løse veggplater på garasjehuset festet. Det ble også fjernet masse buskas langs veggen på



vestsiden av garasjen, og sykkelboder i 11A og 13B ble støvsuget. I februar 2025 ble brannslukningsapparater installert i alle bod- og kjellerlokaler i henhold til tilstandsrapport fra B-KS. Den siste dugnaden ble gjennomført 30. april 2025, med opprydding i kjellere, sykkelboder, uteområder, og buskas på vest- og nordsiden av terrasseblokkene ble fjernet.

Styret takker alle beboerne som har deltatt på disse dugnadene, deres innsats har spart borettslaget for hundre-tusener av kroner. Vi vil også og rette en særskilt takk til Bent-Ole Gross for sin innsats med motorsag og bilhenger på flere av dugnadene.

Styrets ansvarsområder.

Elin har som styreleder hatt et overordnet ansvar for generell drift, vedlikehold, og HMS. Hun har digitalisert arkivmateriale, inklusive tegninger, fra 1978 frem til i dag; og har utarbeidet en oversikt over tidligere vedlikehold og rehabilitering av forskjellige bygningsdeler. Denne oversikten har blitt brukt i dialog med OBPS Prosjekt i forbindelse med deres utarbeidelse av vedlikeholdsrapporten, energirapporten, og søknaden til Enova. Hun har gått gjennom eksisterende avtaler med leverandører og hentet inn nye tilbud fra leverandører når det gjelder vaktmestertjenester, matteleveranse, strømvavtaler, ladeanlegg, termostatstyrte varmekabler og andre tjenester knyttet til det elektriske anlegget. Hun har også hatt dialog med Norges Nett og utbyggerne i Fagerlia. I tillegg har hun fått avsluttet unødvendige telefonabonnementer. Hun har gått gjennom alle anbefalingene knyttet til brannsikkerhet i tilsynsrapporten som ble laget av Fredrikstad kommune i 2019, og den branntekniske tilstandsrapporten som ble utarbeidet av B-KS 2020, for å få oversikt over hvilke tiltak som har blitt gjennomført, og hvilke tiltak som gjenstår. Hun har også hentet inn 2 tilbud på brannsetting mellom brannceller, samt tilbud på fulldekkende brannalarmanlegg/nøddlys fra 3 leverandører. De digitaliserte tegningene har vært til stor nytte når det har blitt hentet inn tilbud fra diverse leverandører. I forbindelse med alle vannskadene har hun også hatt ansvar for oppfølging av vannskadesaker og dialog med beboere, forsikringsselskap og leverandører. Hun har vært i kontakt med Fredrikstad kommune og OBOS Eiendom i forbindelse med feilregistrering av eiere og leietagere i OBOS sitt system. Feilregistreringene er nå korrigert. Hun har også lagt ned mye arbeid i å få oversikt over en langvarig tvist mellom en eier og borettslaget.

Robert har hatt ansvar for tekniske og praktiske spørsmål knyttet til Internett/Tv og Vibbo, samt merking av porttelefoner og dører. Han har hatt ansvar for kommunikasjon og oppfølging med Fredrikstad kommune i forbindelse med ferdigstilling av VA-arbeider, samt fortløpende informasjon til beboere knyttet til dette arbeidet. Han har også fått Nettpartner til å skifte lysarmaturene på vestsiden av borettslaget. I tillegg har han innhentet tilbud på avfallskasser og elektroniske døråpnere, og arbeider nå med å få inn tilbud fra aktuelle leverandører av Internett/Tv.

Stig har hatt ansvar for låssystemene og portåpnerne i blokkene og garasjeanlegget. Dette arbeidet har medført uvanlig mye arbeid på grunn av elde og slitasje på systemene. Han har også hatt ansvar for ladestasjoner sammen med Elin.

Elise har ført styreprotokoller, og deltatt på HMS-runder. Hun har hatt ansvar for fellesvaskeriene i langblokken, og i den forbindelse hentet inn tilbud fra DSI. Hun har også fått flyttet klesinnsamlingsboksene til et mer egnet sted, og hatt ansvar for bestilling av containere til bruk under dugnader, og utlevering av utstyr til kildesortering av matavfall fra Fredrikstad kommune.

Inger har administrert utleie og oppsigelser av garasjeplasser, og utført fakturakontroll.



Vedlikehold

- Det ble satt opp nye avfallsbeholdere til hundeeiere i borettslaget i juli 2024.
- Garasjetaket og gulvene inne i garasjen ble feiet i juli 2024 av Gaards Service.
- Certego har gjentatte ganger vært og reparert låser i langblokkene og garasjen, og har skiftet låssylindere i hovedinngangsdørene i 13A og 13B.
- Nye tidsur knyttet til ventilasjonsanleggene i 11 og 13 ble installert av Slevik Elektriske i august 2024 etter at anleggene ikke fungerte som de skulle.
- Fjærer i den nederste garasjeporten ble skiftet av Assa Abloy i september 2024.
- Hull i asfalt utenfor garasjehuset og innenfor døren i andre etasje av garasjehuset ble reparert av Gaards Service på sensommeren/høsten 2024.
- Det ble installert 2 Zaptec Pro ladere på garasjetaket i januar 2025 da de gamle DEFA laderne hadde utdatert programvare så vel som et utdatert nettsystem (2G). I forbindelse med installasjonen av de nye ladestasjonene oppdaterte Slevik Elektriske sikringsskapet i garasjehuset for å tilfredsstille tekniske krav til elektriske anlegg for ladestasjoner.
- Slevik Elektriske installerte nytt lysarmatur til adkomstvei mellom 11B og 13A i januar 2025 da det gamle ikke fungerte som det skulle.
- Nødvendig vedlikehold på alle vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene i langblokkene ble utført av DSI i mars 2025.

Leverandør og tjenestetilbud

Det har blitt jobbet systematisk med å forbedre og forhandle avtaler for å redusere kostnader og øke kvaliteten på tjenester.

- Ny matteleverandør er valgt fra 2025 med forventet årlig besparelse på ca. 80 000 kr.
- Stengning av tre el-målere som bare var knyttet til lys i kjellere, og ny strømvifte med Fortum gir samlet besparelse på over 23 000 kr årlig.
- Ny toårig avtale med Gaards Service innebærer flere tjenester til samme pris.
- Unødvendige telefonabonnementer ble avsluttet, med en årlig besparelse på nær 16 000 kr.
- Det ble forhandlet frem en fordelaktig kostnadsdeling ved fasadereparasjon som Lasse Holst utførte på sommeren 2024, som borettslaget sparte i overkant av 20 000 kr på.
- Brannslukningsapparat i leilighetene kontrolleres hvert 5. år, og brannslanger og brannslukningsapparater i fellesarealer kontrolleres årlig av Brannverntjenesten AS, nå med formell avtale.
- Ny driftspartner for elbillading er Elaway for Zaptec Pro-ladere på grasjetaket.
- Styret vurderer ny kollektiv internett-/TV-avtale etter kostnadsøkning fra Telenor og utdatert koaksialnett. Befaringer med alternative leverandører er i gang.
- Til rehabiliterings- og energieffektiviseringsprosjektet er Agnalt & Holmen valgt som prosjektadministrator, og Sweco samt AR Miljøsikring bistår med nødvendige tekniske forarbeider.
- Vi har fått tilbakebetalt i overkant av 20 000 kr fra Parqio for abonnement knyttet til bom på garasjetak som vi ikke har...
- Ødegård og Lund er valgt til å utføre betongundersøkelser i garasjeanlegget.
- Det er kjøpt inn 2 industristøvsugere og en skriver, for å redusere driftskostnader ved leie av støvsugere, og kopiering via OBOS.



3. Spesielle uforutsette hendelser

I løpet av året som har gått har det oppstått flere uforutsette hendelser som har ført til store kostnader for borettslaget, betydelig belastning for rammede beboere, og administrativ belastning for styret.

Forsikringsaker.

Vinteren 2023/24 var uvanlig kald og snørik. Svikt i gamle avløpssystemer i kryploftet under taket i terrasseblokkene førte til omfattende vannskader. En leilighet i blokk 17, fem leiligheter i blokk 16, og fire leiligheter i blokk 20 ble rammet.

Vår forsikring dekker følgeskader etter denne typen vannskader, men borettslaget må dekke utbedring av årsak til skaden. Polygon ble engasjert til å skifte sluk, avløpsrør og isolering av avløpsrør både i de tre blokkene der rørene var skadet, og i de to andre terrasseblokkene for å forhindre tilsvarende skader der senere. Funn av asbest i fronten på kryploftene forsinket utbedringen, som ble sluttført først i oktober. Termostatstyrte varmekabler ble installert i avløpsrørene av Slevik Elektriske i november.

I etterkant av vannlekkasjen i januar ble det i april oppdaget fukt i veggene under en terrasse i nr. 16, som ikke kunne knyttes direkte til den opprinnelige skaden. Forsikringsselskapets leverandør ville ikke utbedre følgeskadene etter vannlekkasjen i januar før årsak til fuktinnsiget i veggene var reparert. Lignende fuktproblemer er registrert i andre leiligheter i terrasseblokkene både nå og tidligere. Undersøkelser viste at dagens løsning med isolasjon og kondensplater under terrasser er uheldig da det fører til kondens som kan gi fuktskader i veggene. Det ble derfor anbefalt å legge isolasjon, membran og beslag oppå terrassegulvet, noe som også krever løfting av vinduer og dører. For å få en garanti på løsningen ble firmaet Agnalt & Holmen AS engasjert til å lage en rapport med forslag til tiltak. Recover fikk oppdraget med å utføre arbeidet, som pågikk fra november 2024 til februar 2025.

Det har vært vannskader i to leiligheter i terrasseblokkene i 2024 knyttet til lekkasjer fra varmtvannsberedere.

Det har også vært to vannlekkasjer i terrasseblokkene knyttet til gjennom boring av vannrør innstøpt i baderomstaket i forbindelse med arbeider på badene.

I forbindelse med pigging av betong rundt sluk på badet til en leilighet i blokk 15 ble hovedinntaket til strømmen i blokken skadet.

I januar 2025 ble det oppdaget vanninntrengning fra overflatevann som hadde samlet seg der hovedstrøminntaket i sikringsrommet i blokk 18 er. Undersøkelser av nederste del av dreneringsrøret rundt bygningen på nordsiden viste at røret bare var ført ca. 3 meter opp langs bygningen. Å legge nye dreneringsrør hele veien opp vil bli kostbart, og det vurderes derfor å installere en pumpe i kjelleren for å lede vannet bort. Tilstanden på dreneringsrør rundt de andre terrasseblokkene er ukjent, men det er indikasjoner på fukt i kjellerne i flere andre terrasseblokker, og det er behov for undersøkelser der også.

Utgått låssystem.

Borettslaget har gjennom flere år hatt store utgifter knyttet til vedlikehold og utskifting av låser i langblokkene som skyldes elde og slitasje. Det gamle nøkkelsystemet gikk ut 1. januar 2025. Utskifting av låssystemet i alle dører i blokkene vil medføre betydelige kostnader, og styret foreslår endringer i vedtektene for å fordele ansvar for låssystemene på en annen måte.



Twist med eier.

En langvarig tvist mellom en eier og borettslaget representert ved styret, har pågått siden det oppsto en begrenset vannskade rundt et kjøkkenvindu i desember 2022. Uenighetene gjelder blant annet hvorvidt årsaken til vannskaden var klarlagt eller ei. Hvorvidt det var behov for å skifte vinduer og balkongdør, og hvem som skulle betale for utskifting av vinduer og dør som ble bestilt av eieren. Hva borettslaget skulle dekke av andre utlegg som eieren hadde hatt, dvs. utlegg knyttet til søk etter årsak til skade og dokumentasjon av dette, selve utbedringen av skaden, hotellopphold og eierens advokatutgifter.

Etter trusler om stevning til tingretten godtok det tidligere styret å betale eierens kostnader til søk etter årsak til skade og dokumentasjon av dette, selv om det ikke kom frem andre årsaker til skaden i disse undersøkelsene enn det som allerede var kjent. Styret godtok også å bygge opp veggen som eieren på eget initiativ hadde fått revet. I tillegg godtok styret å betale noen av eierens advokatutgifter knyttet til krav mot borettslaget, og til klage i Finansnemda som eieren tapte.

På tross av dette klaget eieren borettslaget inn til Fredrikstad Forliksråd 12. februar 2024. Saken i forliksrådet ble først berammet til 2. mai 2024, og senere flyttet to ganger, før eieren til sist trakk saken i forliksrådet den 16. juli 2024, med begrunnelse av at saken var for omfattende til å bli behandlet i Forliksrådet.

22. oktober 2024 stevnet eieren borettslaget inn for Søndre Østfold Tingrett. Eieren og borettslaget takket ja til rettsmegling som ble satt opp den 10. januar 2025, men eieren trakk seg fra rettsmeglingen dagen før meglingen var satt opp.

Borettslaget representert ved styret bestrider eierens krav, og har stilt motkrav. Saken skal behandles i tingretten den 12. – 13. mai 2025.

Søknad om støtte fra Enova til energieffektiviseringstiltak.

Etter at energirapporten som OBOS Prosjekt hadde laget var ferdig i november ble det sendt inn en søknad til Enova om tilskudd til energieffektiviseringstiltak. I desember fikk vi beskjed om at vi hadde fått innvilget 10 millioner kroner i støtte.

I ettertid har Ludvig Normann Hansen fra Agnalt og Holmen funnet at innvilget søknad fra Enova var basert på feil tall. Feilen var knyttet til at OBOS Prosjekt hadde rapportert de summerte lønnsomhetstiltakene i stedet for å rapportere tallene fra energimerke-simuleringen som skulle vært gjort. Ettersom grunnlaget for søknaden var feil, kan vi ikke motta den innvilgede støtten.

Styret har bedt om at det gjøres nye beregninger på energieffektiverende tiltak, og at det sendes inn en ny søknad om støtte til Enova. Det vil ikke være behov for å få laget en ny energirapport.

4. Økonomisk oversikt

Kommentarer til manglende samsvar mellom budsjett og resultatregnskap for 2024.

Allerede i mai var det klart at budsjettet som var satt opp for 2024 var betydelig lavere enn det faktiske behovet. Styret valgte derfor å overføre 900 000 kroner fra sparekonto til driftskonto, og å øke felleskostnadene med 10 % fra 1. august. Det er derfor en diskrepans mellom budsjett og innkrevde felleskostnader på 363 267 kr.



Borettslaget har hatt store kostnader knyttet til vannskader og annet nødvendig vedlikehold i 2024. Det er derfor en betydelig diskrepans mellom budsjett og regnskap på posten *Drift og vedlikehold* (75 000 kr vs 1 348 337 kr). Det har også vært større bruk av konsulenter enn forventet, noe som har ført til en betydelig diskrepans mellom budsjett og regnskap på posten *Konsulentonorar* (22 000 kr vs. 477 187 kr).

Kommentarer til budsjett for 2025.

Budsjett for 2025 ble satt opp 28. oktober 2024. På dette tidspunktet var hverken vedlikeholdsrapporten eller energirapporten klar. I budsjettmøtet vedtok styret å øke felleskostnadene med 10%, og garasjeleien til 250 per mnd.

Bakgrunnen for endringen var; økning i kommunale avgifter, revisorhonorar, forretningsførerhonorar, og forsikringspremie; vedlikehold og rehabiliteringsbehov; lovpålagt brannsikring; og mulig behov for låneopptak.

Økning i felleskostnader fra 1. juli 2025.

I regnskapet for 2024 kommer det frem et årsresultat på 526 036 kr som ble overført til egenkapital. I regnskapet kommer det også frem at borettslagets disponible midler pr 31.12.24 var på 1 914 678 kr. Etter at kostnader til Fredrikstad kommune, lån fra OBOS Bank, lån fra Husbanken, Gjensidige forsikring, og andre løpende utgifter var betalt i januar 2025, hadde vi i overkant av 27 000 kr på driftskontoen. For at borettslaget skulle klare å dekke sine løpende utgifter de kommende månedene vedtok styret å overføre de siste 500 000 kr fra sparekontoen til driftskontoen.

Felleskostnadene skal ikke bare dekke de løpende fellesutgiftene, de bør også inkludere sparing til framtidig vedlikehold, og opparbeidelse av en nødvendighetsbuffer for uforutsette utgifter.

Det er funnet en mengde avvik knyttet til brannsikring, og vi er i behov av å få installert et fulldekkende brannalarmanlegg i løpet av dette året.

Vedlikeholdsrapporten som ble utarbeidet av OBOS Prosjekt viser at bygningsmassene våre har et veldig stort vedlikeholdsbehov som vi må ta tak i de neste årene. Det er behov for å få utført undersøkelser i garasjehuset, samt undersøkelser av drenering rundt terrasseblokkene for å få en oversikt over hva som må gjøres der.

Det er ikke midler til å dekke lovpålagt brannsikring, nødvendige undersøkelser, eller bygge opp en buffer for uforutsette utgifter med dagens felleskostnader.

Våre nåværende felleskostnader vil heller ikke kunne dekke kostnadene til nødvendig vedlikehold og energieffektivisering, selv om vi tar opp lån til dette.

Styret har derfor valgt å øke felleskostnadene med 20 % allerede fra 1. juli 2025.

5. Fremtidsplaner

Agnalt & Holmen startet opp med forarbeider og utarbeidelse av tilbudsmateriale til entreprenører 1. april. Utsendelse av tilbudsmateriale til entreprenører skal skje senest 15. juni. Aktuelle entreprenører vil ha frist til å gi tilbud 15. august.

Det vil bli sendt inn en ny søknad om støtte til energiforbedring til Enova innen 30. mai.

Det vil bli hentet inn flere tilbud på brannsikring mellom brannceller som beskrevet i Brannteknisk rapport fra B-KS.



Styret vil få utført undersøkelser av hvorfor massene under garasjen blir vasket ut, og sørge for at det blir hentet inn tilbud på nødvendig vedlikehold av garasjebygget.

Vi har en tegning som viser at en annen organisering av p-plasser på garasjetaket vil kunne gi plass til ytterligere 15-20 biler. Vi vil få undersøkt om taket tåler belastning av flere biler.

Styret vil hente inn tilbud på nye låssystemer for dører i fellesarealer, så vel som dører til leiligheter.

Med godkjenning fra generalforsamlingen på dette årsmøtet vil det bli installert fulldekkende brannalarmanlegg i borettslaget på senhøsten i år.

Ekstraordinært årsmøte vil bli avholdt i månedsskiftet september/oktober. Der vil vi legge frem tilbudene som vi har fått, og forskjellige forslag til nødvendig vedlikehold og energieffektivisering med finansieringsplaner, som generalforsamlingen kan stemme over.



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bratthammeren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Fil innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 746 608 | 3 175 244 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 526 036 | 925 146 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 18 234 | 23 268 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -1 365 360 | -1 370 986 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -10 840 | -6 063 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -831 930 | -428 636 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 914 678 | 2 746 608 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 2 779 788 | 3 605 437 |
| Kortsiktig gjeld | | -865 110 | -858 829 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 914 678 | 2 746 608 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 458 267 | 9 089 556 | 9 095 000 | 11 000 000 |
| Andre inntekter | 3 | 44 760 | 47 390 | 80 000 | 50 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 9 503 027 | 9 136 946 | 9 175 000 | 11 050 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -56 967 | -54 550 | -51 000 | -54 000 |
| Styrehonorar | 5 | -190 000 | -190 000 | -279 000 | -190 000 |
| Avskrivninger | 14 | -18 234 | -23 268 | -24 000 | -24 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 750 | -10 875 | -11 400 | -13 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -305 820 | -296 915 | -315 000 | -331 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -477 187 | -333 978 | -22 000 | -260 000 |
| Kontingenter | | -37 200 | -37 200 | -37 200 | -37 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 348 337 | -1 148 171 | -75 000 | -1 752 000 |
| Forsikringer | | -611 656 | -524 743 | -578 000 | -701 000 |
| Festeavgift | | -83 137 | -129 641 | -143 000 | -83 137 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 389 285 | -2 039 513 | -2 238 000 | -2 740 000 |
| Energi/fyring | | -485 944 | -566 222 | -550 000 | -580 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 057 789 | -1 102 210 | -1 170 000 | -1 100 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -919 265 | -905 782 | -814 900 | -857 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 993 572 | -7 363 067 | -6 308 500 | -8 722 637 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 509 454 | 1 773 879 | 2 866 500 | 2 327 363 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 102 823 | 98 317 | 52 000 | 52 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 086 241 | -947 050 | -1 053 500 | -1 056 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -983 418 | -848 733 | -1 001 500 | -1 004 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 526 036 | 925 146 | 1 865 000 | 1 323 363 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 526 036 | 925 146 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|---------------------------|----------------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 47 768 770 | 47 768 770 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 6 024 | 24 257 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 336 711 | 286 235 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 48 111 505 | 48 079 262 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 557 911 | 514 387 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 2 504 |
| Andre driftskonti i OBOS-banken | | 1 | 3 989 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 698 595 | 1 735 848 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 522 743 | 1 348 049 |
| Innestående i andre banker | | 540 | 660 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 779 788 | 3 605 437 |
| SUM EIENDELER | | 50 891 293 | 51 684 700 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 186 * 100 | | 18 600 | 18 600 |
| Opptjent egenkapital | | 25 005 096 | 24 479 059 |
| SUM EGENKAPITAL | | 25 023 696 | 24 497 659 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 18 510 277 | 19 875 637 |
| Borettsinnskudd | 16 | 6 173 400 | 6 173 400 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 318 810 | 279 174 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 25 002 487 | 26 328 211 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 226 975 | 142 635 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 1 449 | 1 541 |
| Påløpte renter | | 87 264 | 158 598 |
| Påløpte avdrag | | 546 975 | 553 803 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 2 448 | 2 252 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 865 110 | 858 829 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 50 891 293 | 51 684 700 |
| Pantstillelse | 20 | 45 273 400 | 45 273 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Fredrikstad, 24.04.2025 Styret i Bratthammeren Borettslag | | | |
| Elin Merethe Lilleng /s/ | Stig Holger Andersen /s/ | Inger Margareta Brevik /s/ | |
| Robert Elias Hansen /s/ | Elise Linnea Ebersson /s/ | | |

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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 verdiforingelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 9 174 361 |
| Garasje | 287 070 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 461 431 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -3 164 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 9 458 267 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Inntekter vaskeriet | 44 640 |
| Innbetaling portåpner | 120 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 44 760 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -24 000 |
| Påløpte feriepenger | -2 448 |
| Arbeidsgiveravgift | -30 519 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -56 967 |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -92 752 |
| OBOS Prosjekt AS | -305 610 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -17 888 |
| Agnalt & Holmen AS | -60 938 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -477 187 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -396 424 |
| Drift/vedlikehold VVS | -517 593 |
| Drift/vedlikehold elektro | -199 851 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -33 042 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -10 320 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -13 420 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -116 823 |
| Egenandel forsikring | -45 000 |
| Kostnader dugnader | -15 866 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 348 337 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -579 680 |
| Kommunale avgifter | -1 809 605 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 389 285 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -20 220 |
| Container | -30 200 |
| Vaktmestertjenester | -505 474 |
| Renhold ved firmaer | -112 440 |
| Andre fremmede tjenester | -187 585 |
| Kontor- og datarekvisita | -8 106 |
| Trykksaker | -4 084 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -8 950 |
| Andre kontorkostnader | -8 027 |
| Telefon/bredbånd | -10 363 |
| Telefon, annet | -1 310 |
| Porto | -25 |
| Bank- og kortgebyr | -3 022 |
| Velferdskostnader | -19 460 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -919 265 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 980 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 40 894 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 55 949 |
| SUM FINANSINTEKTER | 102 823 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-------------------|
| Renter og gebyr på lånHusbanken | -171 206 |
| Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt | -915 035 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 086 241 |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Gnr.208/bnr.1035

Tomten er festet i 100 år fra 1969.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Tørketrommel | | |
| Tilgang 2015 | 84 963 | |
| Avskrevet tidligere | -70 446 | |
| Avskrevet i år | -8 496 | 6 021 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2007 | 43 156 | |
| Avskrevet tidligere | -43 156 | 1 |
| Vaskemaskin nr. 2 | | |
| Tilgang 2010 | 48 419 | |
| Avskrevet tidligere | -48 418 | 1 |
| Vaskemaskin nr. 3 | | |
| Tilgang 2014 | 54 900 | |
| Avskrevet tidligere | -54 443 | |
| Avskrevet i år | -456 | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2017 | 50 313 | |
| Avskrevet tidligere | -41 031 | |
| Avskrevet i år | -9 282 | 0 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 6 024 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -18 234 |

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 1997 | -21 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 17 479 910 |
| Nedbetalt i år | 1 083 317 |
| | -2 936 773 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2019 | -8 748 969 |
| Nedbetalt tidligere | -7 106 578 |
| Nedbetalt i år | 282 043 |
| | -15 573 504 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-18 510 277****NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974 -6 173 400

SUM BORETTSSINNSKUDD **-6 173 400****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -318 810

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-318 810****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -540

Skyldig arbeidsgiveravgift -909

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-1 449****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 448

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 448**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 6 173 400 |
| Pantelån | 18 510 277 |
| Påløpte avdrag | 546 975 |
| TOTALT | 25 230 652 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 47 768 770 |
| TOTALT | 47 768 770 |



| | Bravida | Comsafe | ComSafe | Borg svakstrøm |
|-------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
| Alarmsystem | Trådløst | Trådløst | Kablet | Kablet |
| Merke | Panasonic | Elotec | Hedengren | Hedengren |

Alternativ 1 – avstillere i leilighet

| | | | | |
|-----------|--|-----------|-----------|-----------|
| Totalpris | | 2 567 800 | 3 231 990 | 4 086 250 |
|-----------|--|-----------|-----------|-----------|

Alternativ 2 – avstillere i gang

| | | | | |
|--------------------------|-----------|--------|-----------|-----------|
| Total pris | 2 067 888 | | 2 651 990 | 3 361 250 |
| Årlig serviceavtale | 37 847 | 51 250 | 38 750 | 38 750 |
| Batteribytte hvert 3. år | 125 367 | | | |



Vedtekter

For Bratthammeren Borettslag org nr 948 699 621

vedtatt på ordinær generalforsamling den 17 april 2013.
Sist endret på ordinær generalforsamling 20.4.2022.
Forslag til endringer på ordinær generalforsamling 26.05.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

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 ledet 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 opptil 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.



(7) Boder og andeler

- Boder er knyttet til hver enkelt andel og kan ikke kjøpes eller selges.
- Boder kan ikke fremleies eller byttes mellom andeler uten skriftlig godkjenning fra styret.
- Dersom to andelseiere ønsker å bytte fysiske boder seg imellom, skal styret informeres og det skal være utfyllt en enkel kontrakt mellom partene som bytter, der partene får en kopi hver og styret beholder ett eksemplar.

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) Nekter 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.

2-3 Elektronisk informasjon og kommunikasjon

- All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk. Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
- Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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 husstandsfelleskap 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 pkt 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 opptil 5 x Rettsgebyret. Blir 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 eiendomsmeidler 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 husstandsfelleskapslovens § 3.

4. Borettslag, og overlating av bruk, og bygningsmessige arbeider

4-1 Borettslaget

(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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Dyrehold er tillatt etter skriftlig søknad til styre dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av 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 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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. ~~I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.~~

Korttidsutleie av hele andelen i mer enn 30 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Andelseier skal informere styret i forkant av utleien om når og hvor lenge andelen skal leies ut.

(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.

4-3 Bygningsmessige arbeider og endringer

(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 skriftlige samtykke.



(3) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjenning fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til anlegg som markiser, utvendige persiener, og innglassing av verandaer/terrasser. Godkjente eksterne anlegg kan pålegges fjernet eller flyttet på for andelseiers regning dersom vedlikehold av den generelle boligmassen krever det.

(4) Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer som medfører fasadeendringer uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling.

Fasadeendringer er søknadspliktige, dvs. at det må sendes søknad/byggemelding til kommunen. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Borettslaget er ikke ansvarlig for at formelle krav til byggemeldinger følges.

Ved mislighold har styret fullmakt til å kreve at arbeide stilles tilbake i den standen det var på andelseier bekostning inntil godkjenning fra kommunen og styret foreligger.

(5) Forandring av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krever styrets samtykke, før tiltak iverksettes. Tiltak iverksatt uten slik samtykke kan kreves tilbakeført. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon som viser at arbeid som berører el., rør og ventilasjon er forskriftmessig utført. Dette samme gjelder evt. nødvendig offentligrettslige tillatelser, f. eks. fra bygningsmyndighetene.

(6) Det er ikke tillatt å lede avtrekk fra ventilator/vifte til felles ventilasjonsrør eller ut gjennom yttervegg.

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, aquastop, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Overtredelse av dette punktet vil kunne føre til krav om betaling av egenandel ved forsikrings sak.

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

(3) Andelseier plikter å varsle styret skriftlig om igangsettelse av renovering av badetrom.
- Utført arbeid skal dokumenteres av fagkyndige og legges frem for styret i etterkant av gjennomført renovering.
- Dersom det i forbindelse med legging av membran på gulv i badetrom er nødvendig å skifte ut eksisterende sluk, kan andelseier få dekket utgifter til nytt sluk opp til et maksimumsbeløp fastsatt av styret. Det forutsettes at alt arbeidet på badetrommet er utført forskriftsmessig og av kvalifiserte fagfolk etter gjeldende våtromsnorm, samt lov og forskrift.



- Styret må informeres før arbeider igangsettes, og søknad om refusjon må vedlegges dokumentasjon på utgifter og utført arbeid. Styret kan kreve visuell inspeksjon av badet før søknaden innvilges.
- Andelseier som søker om slik refusjon kan først få behandlet sin søknad om refusjon når arbeidet er gjennomført. Søker må være gyldig andelseier når arbeidene igangsettes og frem til et styrevedtak vedrørende refusjon foreligger. Det utbetales således ikke erstatning om andelseier har solgt sin andel og flyttet fra borettslaget før søknaden er ferdig behandlet.

(4) Andelseier plikter å varsle styret skriftlig om igangsettelse av utskifting av sikringer og elektriske kabler i eget sikringsskap.

- Ved trekking av strømførende kabler fra sikringsskap inn til leiligheten skal eksisterende innstøpte kanalføringer benyttes.
- Det er ikke tillatt å legge nye strømførende kabler gjennom fellesarealer uten skriftlig samtykke fra styre.

(5) (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.~~

(6) Andelseier skal rense eventuelle sluk, samt takrenner og nedløp på egen veranda/terrasse. Ved store mengder snø må andelseieren måke sin veranda/terrasse.

(7) Ved beising/maling av yttervegger og tak tilhørende andelseiers veranda/terrasse holder borettslaget beis/maling og ruller/koster mv, mens den enkelte andelseier er ansvarlig for at det blir beiset/malt.

(8) Ved utskifting av termovindu/dør som er montert utover opprinnelig standard dekker andelseier mellomlegget mellom kostnader til standard vindu/dør og endret vindu/dør.

(9) Andelseier er ansvarlig for å sjekke egne røykvarslere og brannslukningsutstyr jevnlig og bytte ut disse ved behov.

(10) (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.

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

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

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

Styret tar opp saken med forsikringsselskapet og får utført takst. Beboer plikter selv å forebygge og begrense skader, men kan ikke selv sette i gang utbedring for borettslagets regning, uten skriftlig godkjenning fra styret. Beslutningen om skaden kommer inn under forsikringsmessig dekning, eller skal dekkes over lagets drift, tas av forsikringsselskap og styret. Forsikringens egenandel skal dekkes av andelseier dersom det er uaktsomhet som har medført skaden.



(14) (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 utskifting av termoruter med unntak av slike som er montert utover opprinnelig standard, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin 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) Ved beisning/maling av yttervegger og verandatak tilhørende andelseiers veranda/terrasse holder borettslagets beis/maling, malingkost og ruller mv, mens den enkelte andelseier er ansvarlig for at det blir beiset/malt.

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.

(5) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret



(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(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 tjuе 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 pkt. 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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 3541 Selskapsnavn: BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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