



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 895 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 678 472	1 541 261
Sum inntekter		1 678 472	1 541 261
Kostnader			
Lønnskostnad			57 050
Annen driftskostnad		1 060 945	922 161
Sum kostnader		1 060 945	979 211
Driftsresultat		617 526	562 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 864	22 999
Sum finansinntekter		22 864	22 999
Annen finanskostnad		68 498	85 441
Sum finanskostnader		68 498	85 441
Netto finans		-45 634	-62 443
Ordinært resultat før skattekostnad		571 892	499 608
Ordinært resultat etter skattekostnad		571 892	499 608
Årsresultat		571 892	499 608
Totalresultat		571 892	499 608
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 892	499 608
Sum overføringer og disponeringer		571 892	499 608



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 596 926	16 596 926
Sum varige driftsmidler		16 596 926	16 596 926
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 596 926	16 596 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 780	218 807
Sum fordringer		100 780	218 807
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		433 046	490 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 046	490 902
Sum omløpsmidler		533 826	709 709
SUM EIENDELER		17 130 752	17 306 635

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 533 200	7 961 308
Sum opptjent egenkapital		8 533 200	7 961 308
Sum egenkapital		8 535 700	7 963 808
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 285 643	3 836 730
Øvrig langsiktig gjeld		5 112 500	5 112 500
Sum annen langsiktig gjeld		8 398 143	8 949 230
Sum langsiktig gjeld		8 398 143	8 949 230
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 464	133 107
Leverandørgjeld		53 975	220 391
Skyldige offentlige avgifter			26 425
Annen kortsiktig gjeld		12 470	13 674
Sum kortsiktig gjeld		196 909	393 597
Sum gjeld		8 595 052	9 342 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 130 752	17 306 635



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446422

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 895 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 678 472	1 541 261
Sum inntekter		1 678 472	1 541 261
Kostnader			
Lønnskostnad			57 050
Annen driftskostnad		1 060 945	922 161
Sum kostnader		1 060 945	979 211
Driftsresultat		617 526	562 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 864	22 999
Sum finansinntekter		22 864	22 999
Annen finanskostnad		68 498	85 441
Sum finanskostnader		68 498	85 441
Netto finans		-45 634	-62 443
Ordinært resultat før skattekostnad		571 892	499 608
Ordinært resultat etter skattekostnad		571 892	499 608
Årsresultat		571 892	499 608
Totalresultat		571 892	499 608
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		571 892	499 608
Sum overføringer og disponeringer		571 892	499 608



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 596 926	16 596 926
Sum varige driftsmidler		16 596 926	16 596 926
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 596 926	16 596 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 780	218 807
Sum fordringer		100 780	218 807
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		433 046	490 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 046	490 902
Sum omløpsmidler		533 826	709 709
SUM EIENDELER		17 130 752	17 306 635
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	8 533 200	7 961 308
Sum opptjent egenkapital	8 533 200	7 961 308
Sum egenkapital	8 535 700	7 963 808
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 285 643	3 836 730
Øvrig langsiktig gjeld	5 112 500	5 112 500
Sum annen langsiktig gjeld	8 398 143	8 949 230
Sum langsiktig gjeld	8 398 143	8 949 230
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 464	133 107
Leverandørgjeld	53 975	220 391
Skyldige offentlige avgifter		26 425
Annen kortsiktig gjeld	12 470	13 674
Sum kortsiktig gjeld	196 909	393 597
Sum gjeld	8 595 052	9 342 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 130 752	17 306 635



Organisasjonsnr: 970 895 728
GRUNERLØKKA BORETTSLAG
HELGESENSGT 7 9 OG 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn :

Eierens adresse :

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn :

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Til andelseierne i Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

Velkommen til generalforsamling, 3.juni 2021 kl. 1800 i, sted annonseres senere.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11
avholdes torsdag 3.juni 2021 kl.18:00 i (annonseres senere).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Renovering av fasader

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 18.05.2021

Styret i Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

Wenche Natasja Savalov/s/ Sigbjørn Bjunes/s/ Mari Sellevoll Roberts/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Wenche Natasja Savalov	2019-2021
Styremedlem	Sigbjørn Bjunes	2019-2021
Styremedlem	Mari Sellevoll Roberts	2020-2022
Varamedlem	Nina Hauge	2020-2021
Varamedlem	Kathrine Tollefsen	2019-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 970895728, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Helgesens Gate 7-9-11

Gårds- og bruksnummer: 228, bruksnummer: 70 / 72 / 74

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter.

På initiativ fra styret er det opprettet en gruppe som har planlagt renovering fasade. Denne gruppa har bestått av styret samt Laura Sæther, Marianne Rønnevig og Louise og Maria Syberg. Gruppa har sett på finansiering, fargevalg og innhentet tre tilbud.

Takterrasse i nr 11 er fullstendig renoveret etter lekkasje.

Det har vært vannlekkasje i nr 9. Der har det blitt skiftet soilrør og to bad vil renoveres.

Dette er delvis en forsikringssak.

Bakgården har blitt stelt og ordnet av anleggsgartner. Treet i bakgård ved skur i nr 11 er felt.

Fasade mot bakgård i nr 11 er punktvis utbedret der det har løsnet puss som har falt ned.

Det har blitt avholdt høstdugnad, vårdugnad er utsatt etter ønske fra beboere grunnet smittevern.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 678 472.

Dette er kr 129 472 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forlenget kontrakt med Stapes..

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 060 945.

Resultat

Årets resultat på kr 571 892 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 336 917 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 20 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11.

Lån

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 10 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning - Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		316 112	353 110	316 112	336 917
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		571 892	499 608	461 150	671 250
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-551 087	-536 606	-544 000	-565 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		20 805	-36 998	-82 850	106 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		336 917	316 112	233 262	443 167
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		533 826	709 709		
Kortsiktig gjeld		-196 909	-393 597		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		336 917	316 112		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		531 144	529 580	530 376	523 848
Innkrevde felleskostnader	2	989 626	867 876	985 624	993 152
Andre inntekter	3	157 702	143 805	33 000	33 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 678 472	1 541 261	1 549 000	1 550 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar		0	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	4	-4 469	-3 875	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	5	-630	-4 995	-10 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-383 806	-234 630	-335 000	-150 000
Forsikringer		-199 964	-190 909	-202 000	-213 000
Kommunale avgifter	7	-143 357	-137 897	-149 800	-94 200
Energi/fyring		-57 364	-79 093	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 792	-121 461	-125 000	-125 000
Andre driftskostnader	8	-69 706	-73 639	-67 000	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 060 945	-979 211	-1 109 850	-880 750
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		617 526	562 050	439 150	669 250
DRIFTSRESULTAT		617 526	562 050	439 150	669 250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 864	22 999	22 000	2 000
Finanskostnader	10	-68 498	-85 441	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 634	-62 443	22 000	2 000
ÅRSRESULTAT		571 892	499 608	461 150	671 250
Overføringer:					
Til annen egenkapital		571 892	499 608		



11

Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 821 926	14 821 926
Tomt		1 775 000	1 775 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 596 926	16 596 926
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 232	420
Forskuddsbetalte kostnader		58 163	216 719
Andre kortsiktige fordringer	12	38 385	1 668
Driftskonto OBOS-banken		308 435	293 662
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	23 375
Sparekonto OBOS-banken		124 611	173 865
SUM OMLØPSMIDLER		533 826	709 709
SUM EIENDELER		17 130 752	17 306 635
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	13	8 533 200	7 961 308
SUM EGENKAPITAL		8 535 700	7 963 808
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 285 643	3 836 730
Borettsinnskudd	15	5 112 500	5 112 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 398 143	8 949 230
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 055	13 674
Leverandørgjeld		53 975	220 391
Skyldige offentlige avgifter		0	26 425
Påløpte renter		4 779	12 446
Påløpte avdrag		125 685	120 661
Annen kortsiktig gjeld	16	5 415	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		196 909	393 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 130 752	17 306 635
Pantstillelse	17	18 142 500	18 142 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.05.2021

Styret i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 Og 11

Wenche Natasja Savalov/s/

Sigbjørn Bjunes/s/

Mari Sellevoll Roberts/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	890 834
Balkonger	94 464
Eiendomsskatt	4 328
Kapitalkostnader på IN-lån	456 303
Kapitalkostnader på IN-lån 2	74 481
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	424
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-64
Overført til kapitalkostnader	-531 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	989 626

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Staples AS, leie	108 508
Telenor Norge AS, antenneleie	49 194
SUM ANDRE INNTEKTER	157 702

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 469.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-630

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-277 382
Drift/vedlikehold VVS	-8 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 425
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 251
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-383 806

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 332
Vann- og avløpsavgift	-84 859
Feieavgift	-3 776
Renovasjonsavgift	-50 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 357

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 375
Renhold ved firmaer	-41 894
Andre fremmede tjenester	-16 508
Trykksaker	-496
Porto	-747
Lading EL-bil	-28
Bankgebyr	-2 658
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 706

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	59
Renter av sparekonto i OBOS-banken	746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	288
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 934
Andre renteinntekter	837
SUM FINANSINNEKTER	22 864

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken lån 1	-29 044
Renter og gebyr på lån i Husbanken lån 2	-8 770
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 684
SUM FINANSKOSTNADER	-68 498

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 1994	13 020 000
Tilgang 2009, 4 franske balkonger	1 801 926
SUM BYGNINGER	14 821 926

Tomten er kjøpt. Gnr. 228/bnr.70 M.flere

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	889
OBOS Eiendomsforvaltning AS	15 794
Staples AS, leie	21 702
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 385

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 116 489
Egenkapital fra IN tidligere år	1 898 335
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-1 481 624
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 533 200

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2008	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	526 196	
Nedbetalt i år	57 757	
		-1 216 047

Husbanken, IN-lån 1

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Renter 31.12.20: 0,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1994	-9 680 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 052 713	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	427 683	
Nedbetalt tidligere, IN	1 653 485	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 546 119

Husbanken, IN-lån 2

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Renter 31.12.20: 0,80 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2003	-1 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	716 026	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	65 647	
Nedbetalt tidligere, IN	244 850	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-523 477

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-3 285 643**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1994	-5 112 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 112 500

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-73
Påløpte kostnader	-5 342
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 415

NOTE: 17

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 112 500
Pantelån	3 285 643
Påløpte avdrag	125 685
Bregnede IN forpliktelser	416 711
TOTALT	8 940 539

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

Bygninger	14 821 926
Tomt	1 775 000
TOTALT	16 596 926



Innkomne forslag

A) Renovering av fasader

Forslagsstiller: Styret i brl Helgesensgate 7-9-11

Styret fremmer sak om renovering av fasader i borettslaget. Med fasader menes alle portrom, fasader mot gate og fasade mot bakgård. Vinduer males og utgangsdører skiftes. Noen av balkongdørene bør også skiftes, spesielt i 4.etg.

Finansiering.

Rehabiliteringen finansieres i sin helhet med lån.

Borettslagets lån.

Borettslaget har fra før tre lån:

1. Husbanklån nedbetalt i 2024 (etter rehabilitering i 1994, IN lån, gjenstående beløp kr 1 437 048, rente 0,8%)
2. Husbanklån nedbetalt i 2028 (etter utbedring av bad i 1998, IN lån, gjenstående beløp kr 506 519, rente 0,8%)
3. Lån i OBOSbanken (balkonger, nedbetalt i 2037, ikke IN lån, gjenstående beløp kr 1 200 796, rente 2,16 %)

Når lån nr 1 er nedbetalt i 2024, vil andelseiere som ikke har innfridd dette lånet gjennom IN få en senking av fellesutgifter på ca kr 2400 pr mnd (avhengig av størrelse på lån i utg.pkt).

Eksempel på fellesutgifter hos en andelseier som ikke har betalt lån gjennom IN:

Felleskostnader kr 3 346 (kommunale avgifter, strøm, trappevask o.l.)

Lån 1 kr 2 264 (se over)

Lån 2 kr 315

Lån 3 kr 444

Styret foreslår å ta opp et lån (kr 3-3.5 mil) for å finansiere fasaderenovering. I dette lånet er også finansiering for soilrør i nr 9 etter vannskade og for utbedring av vinduer i loftsleiligheter, foreløpig i nr 7 og 9. Lånet vil gi en økt utgift på ca kr 500-600 pr mnd for hver andelseier. Styret foreslår å refinansiere balkonglånet. Det betyr at for de med balkonglån vil det bli en økning i utgifter pr mnd på kr 100-200. For beboere uten balkonglån vil økte utgifter beregnes individuelt. Rehabiliteringslånet på kr 3-3.5 mill kan gjøres om til et IN lån i 2024, og andelseiere har dermed også mulighet for å innfri summen som vil utgjøre balkonglånet.

Styret vil på generalforsamlingen legge fram en mer detaljert oversikt over den ønskede fasaderehabiliteringen og vil også oppmuntre til involvering når det gjelder fargevalg. Det vil ikke stemmes over farger på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Borettslaget stemmer for renovering av fasader etter den plan og finansiering som legges fram på generalforsamlingen.

Sak meldt til generalforsamling 3.juni 2021 fra styret i brt Helgesensgate 7-9-11

Renovering av fasader

Styret fremmer sak om renovering av fasader i borettslaget. Med fasader menes alle portrom, fasader mot gate og fasade mot bakgård. Vinduer males og utgangsdører skiftes. Noen av balkongdørene bør også skiftes, spesielt i 4.etg.

Finansiering.

Rehabiliteringen finansieres i sin helhet med lån.

Borettslagets lån:

1. Husbanklån nedbetalt i 2024 (etter rehabilitering i 1994, IN lån, gjenstående beløp kr 1 437 048, rente 0,8%)
2. Husbanklån nedbetalt i 2028 (etter utbedring av bad i 1998, IN lån, gjenstående beløp kr 506 519, rente 0,8%)
3. Lån i OBOSbanken (balkonger, nedbetalt i 2037, ikke IN lån, gjenstående beløp kr 1 200 796, rente 2,16 %)

Når lån nr 1 er nedbetalt i 2024, vil andelseiere som ikke har innfridd dette lånet gjennom IN, få lavere fellesutgifter, ca kr 2400 pr mnd (avhengig av størrelse på lån i utg.pkt).

Eksempel på fellesutgifter hos en andelseier som ikke har betalt lån gjennom IN:

Felleskostnader kr 3 346 (kommunale avgifter, strøm, trappevask o.l.)
Lån 1 kr 2 264 (se over)
Lån 2 kr 315
Lån 3 kr 444

Styret foreslår å ta opp et lån (kr 3-3.5 mil) for å finansiere fasade. I dette lånet er også finansiering for soilrør i nr 9 etter vannskade og for utbedring av vinduer i loftsleiligheter, foreløpig i nr 7 og 9. Lånet vil gi en økt utgift på ca kr 500-600 pr mnd for hver andelseier ved nytt lån.

Styret foreslår også å refinansiere balkonglånet som vi har i dag. Da får vi bedre betingelser, lavere rente enn det er på balkonglånet i dag. Det betyr at for de med balkonglån vil det bare bli en økning i utgifter pr mnd på kr 100-200 kroner (istedet for 500-600 kr) For beboere uten balkonglån vil det beregnes individuelt. Rehabiliteringslånet på kr 3-3.5 mill kan gjøres om til et IN lån i 2024 og andelseiere har dermed også mulighet for å innfri summen som vil utgjøre balkonglånet.

Styret vil på generalforsamlingen legge fram en mer detaljert oversikt over den ønskede fasaderehabiliteringen og vil også oppmuntre til involvering når det gjelder fargevalg. Vi stemmer altså ikke over fargevalg på generalforsamlingen.

Styret foreslår følgende vedtak:

Borettslaget stemmer for renovering av fasader etter den plan og finansiering som legges fram på generalforsamlingen.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post_ helgesensgt7-9-11@styrerommet.net

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester og gartnertjenester utføres på dugnad.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rent Miljø Renhold Oslo AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Anleggsgartner har stelt hagen	
2021	Soilrør i nr. 9 venstre side er utbedret	
2021	To bad i nr. 9 er renovert (forsikringssak)	
2021	Takterrasse i nr. 11 er fullstendig renovert (membran, sluk fliser).	
2021	Utbedret fasade i festepunkter til balkong, samt blikk over fug på balkonger i 4. etg. i nr. 11.	
2020	Foring (strømpe) i avløpsrør	Påbud fra Oslo kommune
2019	Renovert takterrasse nr. 9 og 11	Åpnet sluk (teft pga feil fugemasse) og nye fliser
2019	Rehabilitering takterrasse nr. 7	Ny membran og fliser
2012	Oppussing av oppganger	
2010	Maling av vinduer	
2008 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Bygget balkonger for andelene det var aktuelt for. Kostander ved lån knyttet til hver enkelts andel.
2002	Baderom ferdig renovert	Baderom og fellesarealene er ferdig oppusset.
2002	Utbedring av porter	Hengsler/innfesting av porter utbedret. Nye Låskasser og ny belysning i portrommene.
1999	Opparbeidet og ferdigstilt bakgård.	
1994 - 1994	Totalrenovasjon/omgjøring til borettslag	



**Vedtekter
for
Grünerløkka Borettslag Helgesensgate 7, 9 og 11
Org. nr. 970895728**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grünerløkka Borettslag Helgesensgate 7, 9 og 11 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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



2 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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



4 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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.



5 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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



6 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

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

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.

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 en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(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.



7 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 som borettslaget eier
 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.



8 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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



9 Grünerløkka Borettslag, Helgesens gt. 7, 9 og 11

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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

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

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.



Grünerløkka Borettslag Helgesensgate 7,9 og 11

HUSORDENSREGLER

GRÜNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGATE 7,9 og 11.

1. Det henstilles til andelseierne å bruke sunn fornuft, hensyn og toleranse når det gjelder vanntapping, høylydt tale, bruk av radio, TV, musikkinnstrumenter etc.

Det forventes normal nattero etter kl.23.00 på hverdager. Naboene varsles hvis det er nødvendig.
2. For å unngå å få uvedkommende i oppganger skal alle dører alltid være låst. (Inngangsdører, portromsdører, loftsdører og kjellerdører.)
3. Lagring utenfor oppgangene, i trappeoppgangene eller på gårdsplassen er ikke tillatt. Sykler skal stå på anviste plasser.
4. Tømming av søppel må skje på anviste steder. Alt avfall pakkes inn før det kastes i søppelcontainere.

Følgende må ikke kastes i søppelcontainere: Aske, brennende gjenstander f.eks. sigarettstumper, oljet avfall samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige stoffer.
5. Trappene i oppgangen skal vaskes minst en gang pr. uke. Vasking alternerer mellom andelseierne i hver etasje, slik at de er ansvarlig for vasking en uke hver. Hvis leiligheter i en annen etasje står tomme, må denne del trappeoppgangen fordeles på de andre.
6. Lufting fra leilighetene må ikke skje ut i oppgangene.
7. Det er tillatt å holde dyr med ansvar for at de ikke er til sjenanse for de andre andelseierne.

Dyr skal alltid være i bånd eller bur når de oppholder seg i bakgården. Eier må ha full kontroll på dyret.
8. Alle andelseiere plikter å være med på dugnadsarbeid. De som unnlater dette må betale et gebyr pålydende kr.200,-.
9. Vaktmester skal i utgangspunktet kun kontaktes i saker vedrørende fellesarealer.



Grünerløkka Borettslag Helgesensgate 7,9 og 11

10. Instruks ved bruk av fellesarealer til private fester.
 1. Styret skal gjøres skriftlig oppmerksom på arrangementet på forhånd.
 2. Nabovarsel henges opp minst en uke i forveien.
 3. Uteområdet ryddes for sneiper etc. så raskt som mulig. Oppgang vaskes hvis den er blitt skitten.
 4. Gjestene henvises til å ikke sitte rett under vinduer, men oppholde seg ved sitteområdene lenger inn i bakgården.
 5. Gjestene skal oppvise vanlig skikk og bruk.
 6. Vertskapet skal ha kontroll med hvem som oppholder seg i fellesarealet. Fremmede skal ikke slippes inn.

Styret, 1. november 1994.
Endret våren 1998