



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 866 395  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 844 360	3 963 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 844 360</b>	<b>3 963 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 937	166 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 577
Annen driftskostnad		5 256 243	1 896 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 433 180</b>	<b>2 075 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 588 820</b>	<b>1 888 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 958	2 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 958</b>	<b>2 634</b>
Annen finanskostnad		739 532	611 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>739 532</b>	<b>611 794</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-729 574</b>	<b>-609 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 318 394	1 278 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 121 093	69 121 093
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		69 121 095	69 121 095
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		3	1 236
Sum finansielle anleggsmidler		3	1 236
Sum anleggsmidler		69 121 098	69 122 331
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	14 359
Andre fordringer		111 014	67 187
Sum fordringer		111 049	81 545
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 232 235	1 275 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 232 235	1 275 395
Sum omløpsmidler		4 343 284	1 356 940
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 464 382</b>	<b>70 479 271</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 981 100	11 299 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 981 100</b>	<b>11 299 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 983 900</b>	<b>11 302 293</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 181 904	25 890 740
Øvrig langsiktig gjeld		33 180 000	33 180 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 361 904</b>	<b>59 070 740</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 361 904</b>	<b>59 070 740</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 800	2 696
Leverandørgjeld		88 224	81 526
Annen kortsiktig gjeld		23 555	22 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 579</b>	<b>106 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 480 483</b>	<b>59 176 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 464 382</b>	<b>70 479 271</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 512843

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 866 395  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 983 866 395  
BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 844 360	3 963 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 844 360</b>	<b>3 963 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		176 937	166 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 577
Annen driftskostnad		5 256 243	1 896 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 433 180</b>	<b>2 075 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 588 820</b>	<b>1 888 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 958	2 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 958</b>	<b>2 634</b>
Annen finanskostnad		739 532	611 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>739 532</b>	<b>611 794</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-729 574</b>	<b>-609 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 318 394	1 278 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>



Organisasjonsnr: 983 866 395  
BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		69 121 093	69 121 093
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		69 121 095	69 121 095
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	3		1 236
Sum finansielle anleggsmidler		3	1 236
Sum anleggsmidler		69 121 098	69 122 331
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	14 359
Andre fordringer		111 014	67 187
Sum fordringer		111 049	81 545
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 232 235	1 275 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 232 235	1 275 395
Sum omløpsmidler		4 343 284	1 356 940
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 464 382</b>	<b>70 479 271</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 981 100	11 299 493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 981 100</b>	<b>11 299 493</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 983 900</b>	<b>11 302 293</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 181 904	25 890 740
Øvrig langsiktig gjeld	33 180 000	33 180 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>64 361 904</b>	<b>59 070 740</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>64 361 904</b>	<b>59 070 740</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 800	2 696
Leverandørgjeld	88 224	81 526
Annen kortsiktig gjeld	23 555	22 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>118 579</b>	<b>106 238</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>64 480 483</b>	<b>59 176 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 464 382</b>	<b>70 479 271</b>



Organisasjonsnr: 983 866 395  
BORETTSLAGET COLLETTSGATE 50

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 2023

5769 Borettslaget Collettsgate 50





## Til andelseierne i Borettslaget Collettsgate 50

**Velkommen til generalforsamling, mandag 12 juni 2023 kl. 12:00 i Colletts gate 50.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Collettsgate 50 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Collettsgate 50  
avholdes mandag 12 juni 2023 kl. 12:00 i Colletts gate 50.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring/sletting av vedtektenes § 2-4 om prisregulering  
Forslagsstiller; Styret

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 30.05.2023  
Styret i Borettslaget Collettsgate 50

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

Liv Biseth Berger Colletts Gate 50 Leil 409

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Collettsgate 50

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Borettslaget Collettsgate 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983866395, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 9

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

Borettslaget Collettsgate 50 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



### **Styrets arbeid**

Styret har hatt arbeidsmøter hver onsdag.

I de to siste årene har det i tillegg gått mye tid for styret til å planlegge og gjennomføre den nødvendige rehabiliteringen av fasaden.

Det har vært utstrakt møtevirksomhet med arkitekt, prosjektleder og etter hvert byggmester m.fl.

Anbudene varierte fra ca 14000000,- til kroner 4700000,-

Styret valgte anbudet fra Brafas AS, som gav det laveste og beste anbudet.

De totale utgiftene ble om lag 5 millioner kroner. Av disse har borettslaget lånt kroner 4 millioner. Resten av utgiftene har gått over driftsbudsjettet.

Det er en del småarbeid som gjenstår. Det vil bli utført i løpet av året.

Likedan er det utbedringsarbeid som må utføres på taket.

Advokat Heidi Moestue Sannes har gått igjennom kontraktsvilkårene før vi gjorde avtale med Brafas as.

Ellers har det gått virkelig mye tid på å lese igjennom all dokumentasjon vedrørende dette borettslaget. Dette fordi vi har en rekke uløste juridiske utfordringer. De fleste av disse kan knyttes til uklarheter helt tilbake til etableringen av borettslaget.

Heldigvis har vi fått god juridisk bistand fra Dalan advokatkontor, og borettslaget har fått innvilget to ganger retthjelpsdekning fra forsikringsselskapet vedrørende noen av disse sakene.

Borettslaget har fått to nye andelseiere. Det er Bente Hagen leilighet H0413/405 og Erik Høyberg 304.

Dessverre har vaktmester Olavi Kantojærvi flyttet. Vi har vaktmester fra Rene Bygårder som vil overta en større del av vaktmesteroppgavene.

For tiden leier borettslaget ut to av de utvendige parkeringsplassene til beboere. I garasjen er det fullt.

Borettslagets styre jobber med å lage langtids-vedlikeholdsplaner. Så langt er det ikke avdekket feil eller skader som må utbedres i nær framtid.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av fasader.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 288 000 til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av fasadearbeidene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Collettsgate 50.

### Lån

Rebetingsan

Betegnelse	Lånsnr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlønnsid	Låntypen	Rente	Eff.	IN
OB8K01	<u>98207567515</u>	3 658 668,00	30.06.23	294 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente	4,78%	Nei
OB0S01	<u>98207567507</u>	21 279 211,00	30.06.23	295 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente	4,75%	Nei
OB0S02	<u>98208049828</u>	4 000 000,00	30.06.23	360 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente	4,77%	Nei

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

#### Eller

Budsjettet er basert på 6.63% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Collettsgate 50

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Collettsgate 50 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

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



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 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>.

Oslo, 09. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTLAGET COLLETTSGATE 50 ORG.NR. 983 866 395, KUNDENR. 5769

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 250 702</b>	<b>316 235</b>	<b>1 250 702</b>	<b>4 224 706</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 318 394	1 278 865	1 756 005	75 410
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	11 577	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-708 836	-712 406	-486 000	-620 000
Innsk. øremerk. bankkto	19	-3	-26 236	0	0
Uttak øremerk.bankkto	19	1 236	382 667		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 974 003</b>	<b>934 467</b>	<b>1 270 005</b>	<b>-544 590</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 224 705</b>	<b>1 250 702</b>	<b>2 520 707</b>	<b>3 680 116</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 343 284	1 356 940		
Kortsiktig gjeld		-118 579	-106 238		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 224 705</b>	<b>1 250 702</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 754 158	3 751 283	3 776 000	4 025 000
Andre inntekter	3	90 202	212 079	7 000	7 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 844 360</b>	<b>3 963 362</b>	<b>3 783 000</b>	<b>4 032 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 937	-21 883	-26 500	-26 500
Styrehonorar	5	-155 000	-145 000	-155 000	-155 000
Avskrivninger	14	0	-11 577	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-1 626	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-100 175	-97 350	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-329 415	-243 438	-200 000	-270 000
Kontingenter		0	0	-1 495	0
Drift og vedlikehold	8	-3 815 712	-619 406	-428 000	-1 288 000
Forsikringer		-98 920	-90 663	-110 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-215 176	-220 040	-275 000	-264 000
Energi/fyring		-150 517	-150 456	-240 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 302	-228 824	-250 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-283 901	-245 073	-234 000	-194 090
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 433 180</b>	<b>-2 075 337</b>	<b>-2 026 995</b>	<b>-3 021 590</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 588 820</b>	<b>1 888 025</b>	<b>1 756 005</b>	<b>1 010 410</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 958	2 634	0	0
Finanskostnader	12	-739 532	-611 794	0	-935 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-729 574</b>	<b>-609 160</b>	<b>0</b>	<b>-935 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 318 394</b>	<b>1 278 865</b>	<b>1 756 005</b>	<b>75 410</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 1 278 865		
Fra opptjent egenkapital		-2 318 394	0		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	58 857 424	58 857 424
Tomt		10 263 669	10 263 669
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Øremerkede bankinnskudd	19	3	1 236
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>69 121 098</b>	<b>69 122 331</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		574	95
Kundefordringer		35	14 359
Forskuddsbetalte kostnader		70 613	64 520
Andre kortsiktige fordringer	15	39 827	2 572
Driftskonto OBOS-banken		3 403 322	454 598
Sparekonto OBOS-banken		828 914	820 797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 343 284</b>	<b>1 356 940</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 464 382</b>	<b>70 479 271</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		8 981 100	11 299 493
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 983 900</b>	<b>11 302 293</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	31 181 904	25 890 740
Borettsinnskudd	17	33 180 000	33 180 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>64 361 904</b>	<b>59 070 740</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 555	22 016
Leverandørgjeld		88 224	81 526
Påløpte renter		6 800	2 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>118 579</b>	<b>106 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 464 382</b>	<b>70 479 271</b>
Pantstillelse	18	77 200 000	77 200 000
		0	0



Garantiansvar

Oslo 04.05.2023

Styret i Borettslaget Collettsgate 50

Johanne Elisabeth Rolfsen

Liv Grethe Fjeller

Jørn Egil Gulbrandsen

Tilde Hagen Knudtzon

Åse Mogens

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	3 410 988
TV/bredbånd	240 192
Garasje	116 290
Plass for el.stol	5 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 773 070</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-18 912
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 754 158</b>

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

Forsikringsoppgjør - sak P1724 Fordeling felleskostnader BBY	64 900
Nettinnbetalinger	400
Stripe - elbil	22 302
Utleie	2 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>90 202</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-72
Arbeidsgiveravgift	-21 865
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 937</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 155 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

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

Juridisk bistand	-85 556
OBOS Prosjekt AS	-175 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 471
Enerhaugen arkitektkontor	-52 388
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-329 415</b>

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

Brafas AS	-3 546 875
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 546 875</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-53 290
Drift/vedlikehold VVS	-10 240
Drift/vedlikehold elektro	-65 921
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 206
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 793
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 203
Egenandel forsikring	-4 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 815 712</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 954
Renovasjonsavgift	-110 222
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-215 176</b>

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

Container	-3 571
Driftsmateriell	-3 992
Lyspærer og sikringer	-500
Vaktmestertjenester	-112 663
Vakthold	-1 328
Renhold ved firmaer	-65 591
Snørydding	-26 988
Andre fremmede tjenester	-42 347
Kontor- og datarekvizita	-1 365
Trykksaker	-3 090
Andre kontorkostnader	-2 238
Telefon, annet	-11 375
Porto	-500
Bilgodtgjørelse	-476
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 866
Velferdskostnader	-3 121
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-283 901</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 884
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	750
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 958</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-104 663
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-605 841
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 028
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-739 532</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2003	58 857 424
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>58 857 424</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.219/bnr.9

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2019	34 732	
Avskrevet tidligere	-34 731	1
Inventar		
Tilgang 2007	27 881	
Avskrevet tidligere	-27 880	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer - styremedlem/dobbelt utbetalt utlegg 2021	1 291
Boligbygg Oslo Kf	38 537
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>39 827</b>

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-4 381 258	
Nedbetalt tidligere	582 789	
Nedbetalt i år	103 998	
		-3 694 471

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2016	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 907 729	
Nedbetalt i år	604 838	
		-21 487 433

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-6 000 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -31 181 904****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 28/02-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2023	
301, 302, 303, 304, 305, 306		250
307, 409, 410, 411, 412, 413		250
414, 415, 517, 518, 519, 520		250
521, 522, 523		250
308, 416, 524		300
260, 280		950
250, 270		1 300

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-33 180 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-33 180 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 180 000
Pantelån	31 181 904
<b>TOTALT</b>	<b>64 361 904</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 857 424
Tomt	10 263 669
<b>TOTALT</b>	<b>69 121 093</b>

**NOTE: 19****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



**Innkomne forslag:**

**Sak 4 A**

**Endring/sletting av vedtektenes § 2-4 om prisregulering**

**Bakgrunn for saken**

Det vises til ekstraordinær generalforsamling 30.09.21 hvor generalforsamlingen fattet følgende enstemmige vedtak:

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å slette §2-4 prisreguleringsklausul fra borettslagets vedtekter per 01.04.23*

Siden det kun er generalforsamlingen som kan endre borettslagets vedtekter, og på bakgrunn av den tid som har gått siden ovennevnte vedtak, fremlegger styret saken på nytt for generalforsamlingen for stadfestelse av vedtaket fra 30.09.21.

Vedtektenes § 2-4 lyder i dag som følger:

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Ovennevnte bestemmelse i borettslagets vedtekter utgår i sin helhet.

**Styrets innstilling:**

Styret stemmer ja til dette forslaget



Borettslaget Collettsgate 50

v/styreleder Johanne Elisabeth Rolfsen

01.06.2023

Kopi: OBOS Eiendomsforvaltning AS

v/Christian F. Norløff

**Valgkomitèens forslag til nye medlemmer i styret**

Styreleder: Johanne Elisabeth Rolfsen Collettsgt. 50, 0456 Oslo, gjenv. 2023-2025

Styremedlem: Liv Grethe Fjeller Collettsgt. 50, 0456 Oslo, gjenv. 2023-2025

Styremedlem: Åse Mogens Collettsgt. 50, 0456 Oslo, (ikke på valg)

Styremedlem: Jørn E. Gulbrandsen Collettsgt. 50, 0456 Oslo, (ikke på valg)

Styremedlem: Utnevnes av BBY

Varamedlem: Kjell Olav Naly Collettsgt. 50, 0456 Oslo, gjenv. 2023-2024

Varamedlem: Utnevnes av BBY

Valgkomitè: Liv Biseth Berger Collettsgt. 50, 0456 Oslo, gjenv. 2023-2024

Gunn Boberg Collettsgt. 50, 0456 Oslo, 2023-2024

For valgkomitèen

Liv Biseth Berger



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625628. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



## **HMS-oversikt i 2022 for Borettslaget Colletts gate 50.**

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

**For å unngå vannlekkasjer eller andre ødeleggelser på boligen, minnes andelseierne om sin plikt til straks å meddele borettslagets styre om skade i sin egen bolig iht. §5-1 i våre vedtekter. Vinduer og balkongdører må lukkes når det regner.**

## **BRANNSIKKERHET OG BRANNVERN:**

Det er installert brannvarslere i alle leiligheter/boenheter, boder og fellesareal i borettslaget. Alle leiligheter/boenheter, boder og fellesareal er utstyrt med overrislingsanlegg. I alle fellesareal er det brannslanger, som kontrolleres årlig av vaktmester. Brannvarslingsanlegget er seriekoblet og har direkte varsling til Oslo Brannvesen. Eier/beoer har ansvar for at utstyret i sin leilighet/boenhet fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Bygget har merkede og godkjente rømningsveier på syd og nordsiden.

*Iht. Forskrift om brannforebygging §7, slik at alle leiligheter/boenheter skal ha eget brannslukningsapparat (enten pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver; eller skum- eller vannapparat på min. 9 liter; eller skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A).*



**Brannalarm hendelser:** 9 av 10 brannalarmer i 2022 ble utløst i BBY's andeler (250,260,270 og 280). Ingen av brannalarmene var forårsaket av brann. Kun en alarm ble utløst av ukjent årsak, de resterende ble utløst av matlaging. **Alle utrykninger fra Brannvesenet har vært unødvendige, dvs. det har ikke vært brann.** Det presiseres at alle byggets brannvarslere/detektorer er koblet direkte til byggets brann sentral/tavle. Brannvarslerne har ikke individuelle batterier og de må under ingen omstendighet skrus eller fikses på. Brannvesenet, har som alltid, kommet raskt tilstede de gangene brannalarmen har blitt utløst. Ingen fysisk skade er registrert hverken på beboere eller eiendom. Brannvesenet nullstiller alltid alarmen etter utrykning. Fremdeles er det et problem at beboerne går ut i fellesarealene ved utløst brannalarm. Kun den leiligheten eller det rommet hvor brannalarmen utløses fra (det vil da lyse rødt i brannvarsleren/detektoren), skal evakueres. **Orienteringsplan ved brann** er hengt opp i alle fem bebodde etasjer.

## **Brannalarmanlegget, nødlystavlen og nødlysene:**

Schneider Electric utførte rutinemessig kontroll av brannalarmanlegget og nødlysanlegget i juli. Det var endel anmerkninger, bl.a. måtte nødlysbatteriene skiftes. All er nå OK.

**BRANNTEKNISK ÅRSINSPEKSJON** av sprinkleranlegget og overføringen til brannvesenet ble foretatt den 18.11.22 av Alf Andersen fra Brannvernforeningen, Kontroll & Rådgivning AS. Forrige inspeksjon ble gjort i oktober 2021 og da som nå gikk kontrolløren inn i leilighetene for å sjekke sprinkler dyser etc. I flere av leilighetene i 1. og 2. etg. (H0 215, 217, 219, 208, 103 og 110) fikk ikke kontrolløren adgang, fordi beboer ikke var hjemme eller leiligheten sto tom. Alle andelseiere og beboere var varslet på forhånd om inspeksjonen. Anleggsvurdering i FG-kontroll og kontrollørens vurdering: 73.

Den 10.11.21 hadde Borettslaget ytterligere en lovpålagt inspeksjon av sprinkleranlegget fra Norsk SprinklerService. Ingen anmerkninger.



## VERNERUNDE 2022

Det ble avholdt vernerunde den 1.12.2022 med HMS-ansvarlig/styremedlem Jørn Gulbrandsen, vaktmester Olavi Kantojærvi, vaktmesterfirmaet Rene Bygårder ved Jørgen og Adrian.

-Fellesvaskeriene i 1. og 2. etg. tilhører Boligbygg-BBY og skal iht. HMS-protokollen sjekkes månedlig (av andelseier BBY), bl.a. at losamlere er tømt. Under vernerunden ble det fjernet tøy ( som i 2021), som lå bak vaskemaskinen i 2.etg. Dette utgjør en brannfare, som tidligere påpekt overfor andelseier BBY.

-Felleskjøkken 1. etg. syd og 2. etg. syd (andel 250 og 270 tilhørende BBY ). Begge komfyrene skitne og tilgriset, spesielt den i 1.etg.(andel 250). Styret i borettslaget har ved flere anledninger påpekt overfor andelseier BBY at dette utgjør en brannfare og må ordnes.

**ROM FOR EL-RULLESTOLER OG EL-SCOOTERE:** Tatt i bruk i 2013. Døren står åpen i 40 sekunder etter aktivering ved brikkeleseren, før den lukker seg automatisk. **Brukerne av rommet oppfordres til å skru av taklyset.**

**GARASJEN:** Styreleder informerer leietakerne om sikkerhetsregler og rutiner for bruk av garasjeanlegget. I følge HMS-protokollen skal dette gjøres skriftlig. Olavi spylte og rengjorde garasjen i sommer. Garasjeporten kontrolleres iht. serviceavtale årlig av Industriporter AS. Etter nesten 20 års bruk kollapset åpne og lukke mekanismen til garasjeporten og ble byttet i august.

Elbil laderne i garasjen er koblet til betalingssystemet CloudCharge/Defa.

Garasjeleier må tegne egen kontrakt med borettslaget og kople seg opp med app til CloudCharge.

## YTTERTAKET:

Ble kontrollert og rensset for løv, kvist o.l. vår og høst.



## **Øvrige arbeider, som er utført i 2022:**

**FASADEPLATENE** ble skiftet av totalentreprenør Brafas med prosjektleder fra Obos Prosjekt. Arbeidet startet opp i november og ble slutført i mars 2023. Noen mindre arbeider gjenstår, som blir utbedret i løpet av 2023.

## **VAKTMESTERARBEID:**

Vaktmester Oalvi Kantojærvi har utført sitt arbeid iht. kontrakt. Vaktmesterfirmaet Rene Bygårdler bistår ham med noen av de tyngre oppgavene. Dette firmaet er også engasjert til snørydding og strøing. Vaktmester Olavi gjennomfører ukentlig trykktest på sprinkleranlegget og sjekker brannslukningsslangene i fellesarealene årlig.

## **KJØKKENVIFTENE OG BALKONGAVLØP/SLUK:**

Vaktmester Olavi utfører også løpende tilsyn og vedlikehold med kjøkkenviftene i hybelleilighetene i 1. og 2.etg., samt kjøkkenviftene/ventilatorene i leilighetene i 3-5.etg: skifte filtre, rense og smøre lukkemekanismen og skifte brytere og elektromotor lagre der hvor det er behov. Olav utfører kontroll (rense og stake) på alle balkongsluk i bygget.

**RENHOLD:** Styret er fornøyd med Rene Trapper sitt renhold av borettslagets fellesareal.

**HEIS:** Kone AS har regelmessig kontraktstilsyn med vårt heisanlegg. **Det presiseres at man ikke skal stå i eller blokkere heisdøren, enten grunnen er en hyggelig samtale med naboen eller innlasting av bagasje.**

**KAMERAOVERVÅKNING** Pga innbrudd i foajeen ble det installert to nye kameraer, ett i gangen mot garasjen og ett utenfor ringetablået.

**TV/INTERNETT:** Borettslaget har kollektivavtale med Telia (tidligere Get).



#### **ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR I FELLESAREALET:**

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

Tandbergs Elektriske AS har i løpet av året utført diverse arbeider i borettslaget fellesarealer: Bytte av nødljusbatterier og utskifting av utelamper, for å nevne noen.

**SKADEDYRUTBRUDD** i andel 270 i 2.etg. Borettslaget fikk sluttrapport fra BBY datert 18.4.23, hvor den angjeldende leilighet friskmeldes.

#### **AVFALLSHÅNDTERING:**

Oslo Kommune har hatt Kildesortering fra 2011. Styret har ingen annen informasjon enn at Kildesorteringen i vårt borettslag fungerer etter forutsetningen. Instruksjoner til eierne/beboerne vedrørende kildesortering er slått opp på døren til søppelrommet.

**MILJØ:** Såvidt Styret er informert, har borettslaget ingen utslipp til luft, vann og jord som forurensar det ytre miljø.

#### **ANSATTE:**

Borettslaget har ingen ansatte, men leier inn vaktmester- og renholdstjenester. Styret kjenner ikke til at det er registrert noen ulykkeshendelser i 2022.



5769 Borettslaget Collettsgate 50

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg 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)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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