



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 719 496	2 729 302
Sum inntekter		2 719 496	2 729 302
Kostnader			
Lønnskostnad		249 588	234 978
Annen driftskostnad		2 847 990	1 543 577
Sum kostnader		3 097 578	1 778 555
Driftsresultat		-378 082	950 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 975	9 441
Sum finansinntekter		4 975	9 441
Annen finanskostnad		91 990	114 455
Sum finanskostnader		91 990	114 455
Netto finans		-87 015	-105 014
Ordinært resultat før skattekostnad		-465 097	845 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		-465 097	845 733
Årsresultat		-465 097	845 733
Totalresultat		-465 097	845 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-465 097	845 733
Sum overføringer og disponeringer		-465 097	845 733



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 252 772	13 252 772
Sum varige driftsmidler		13 252 772	13 252 772
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 252 772	13 252 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 918	27 530
Sum fordringer		152 918	27 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 104 988	2 786 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 104 988	2 786 173
Sum omløpsmidler		2 257 906	2 813 703
SUM EIENDELER		15 510 678	16 066 475

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 524 036	10 989 133
Sum opptjent egenkapital		10 524 036	10 989 133
Sum egenkapital		10 530 036	10 995 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 518 694	4 705 730
Øvrig langsiktig gjeld		156 000	156 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 674 694	4 861 730
Sum langsiktig gjeld		4 674 694	4 861 730
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 054	41 560
Skyldige offentlige avgifter		11 894	10 470
Annen kortsiktig gjeld			157 582
Sum kortsiktig gjeld		305 948	209 612
Sum gjeld		4 980 642	5 071 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 510 678	16 066 475



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380884

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 719 496	2 729 302
Sum inntekter		2 719 496	2 729 302
Kostnader			
Lønnskostnad		249 588	234 978
Annen driftskostnad		2 847 990	1 543 577
Sum kostnader		3 097 578	1 778 555
Driftsresultat		-378 082	950 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 975	9 441
Sum finansinntekter		4 975	9 441
Annen finanskostnad		91 990	114 455
Sum finanskostnader		91 990	114 455
Netto finans		-87 015	-105 014
Ordinært resultat før skattekostnad		-465 097	845 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		-465 097	845 733
Årsresultat		-465 097	845 733
Totalresultat		-465 097	845 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-465 097	845 733
Sum overføringer og disponeringer		-465 097	845 733



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		13 252 772	13 252 772
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 252 772	13 252 772
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 918	27 530
Sum fordringer		152 918	27 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 104 988	2 786 173
Sum omløpsmidler		2 257 906	2 813 703
SUM EIENDELER		15 510 678	16 066 475
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 524 036	10 989 133



Sum opptjent egenkapital	10 524 036	10 989 133
Sum egenkapital	10 530 036	10 995 133
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 518 694	4 705 730
Øvrig langsiktig gjeld	156 000	156 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 674 694	4 861 730
Sum langsiktig gjeld	4 674 694	4 861 730
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	294 054	41 560
Skyldige offentlige avgifter	11 894	10 470
Annen kortsiktig gjeld		157 582
Sum kortsiktig gjeld	305 948	209 612
Sum gjeld	4 980 642	5 071 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 510 678	16 066 475



Organisasjonsnr: 948 318 245
BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Brochmannsgata Borettslag

24. mai 2022

Selskapsnummer: 29





Velkommen til årsmøte i Brochmannsgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. mai 2022 kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Vedtektsendring - § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
6. Vedtektsendring - § 4-3 Byggingmessige arbeider
7. Endring av husordensreglene - Vedlikehold og ombygging
8. Endring av husordensreglene - Ro i leilighetene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Brochmannsgata Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat på kr -465 097 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr -465 097 dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



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

Avvik mellom forslaget på kr 100 000 og budsjett for 2022, utgjør honorar til ekstern styreleder fra og med januar 2022 til og med desember 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 4

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Vedtaksendring - § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtøkens punkt 5 er upresis hva gjelder ansvaret for vedlikehold og reparasjon/utskifting av radiator.



Styret ønsker at ordet «radiator» tas inn i oppramsingen av hva som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt under første avsnitt av 5-1 (1) og i oppramsingen i 5-1 (2).

Ny ordlyd 5-1 (1):

(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, radiator, sikringssskap 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.

Ny ordlyd 5-1 (2):

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

Forslag til vedtak

Ny ordlyd i § 5-1 (1) og § 5-1 (2), slik beskrevet over, vedtas i sin helhet.

Sak 6

Vedtektsendring - § 4-3 Bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider har i dag to underpunkter, der (1) handler om andelseiernes rett til ombygging ved funksjonshemming, og (2) handler om at ingen ombygging kan skje i strid med bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, og at ombygging som berører eksteriør krever samtykke fra styret. I forbindelse med arbeidet knyttet til ikke omsøkte bærevegger i borettslaget, ser styret behov for et nytt underpunkt. Forslaget er lagt fram for OBOS Juridisk avdeling, som ser positivt på forslaget.

Forslag til vedtak

Det tilføyes et nytt underpunkt til vedtektenes 4-3 (3): Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen.

Sak 7

Endring av husordensreglene - Vedlikehold og ombygging

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å føye til et avsnitt for å ytterligere sikre at endring av bærevegg skal omsøkes til styret, og følge de vedtak styret har fattet om dimensjonering. Samtidig knytter avsnittet seg til den foreslåtte endringen av vedtektene.

Dersom forslaget om tilføyelse til vedtektene er vedtatt, foreslår styret at punktet om vedlikehold og ombygging får denne ordlyden (endringen er her satt i kursiv):

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

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

Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen, jf. vedtektene 4-3 (3). De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

Dersom forslaget om tilføyelse til vedtektene **ikke** er vedtatt, foreslår styret at punktet om vedlikehold og ombygging får denne ordlyden (endringen er her satt i kursiv):

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

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



Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen. De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

Forslag til vedtak 1

Dersom forslaget om tilføyelse til vedtektene er vedtatt, foreslår styret at punktet om vedlikehold og ombygging får denne tilleggsformuleringen: Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen, jf. vedtektene 4-3 (3). De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

Forslag til vedtak 2

Dersom forslaget om tilføyelse til vedtektene ikke er vedtatt, foreslår styret at punktet om vedlikehold og ombygging får denne tilleggsformuleringen: Utvidelse av åpning i bærevegg skal omsøkes til styret. Åpning skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen. De eksakte dimensjoner for åpninger er tilgjengelig i Vibbo.

Sak 8

Endring av husordensreglene - Ro i leilighetene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldende ordlyd fremstår som uklar med hensyn til lørdager/helligdager. I tillegg ønsker styret å formulere bestemmelsen mer positivt.

Gjeldende ordlyd:

RO I LEILIGHETENE

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

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

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

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



Ny ordlyd (endringen er her satt i kursiv):

RO I LEILIGHETENE

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

Bruk av drill, banking og så videre er tillatt mellom kl. 08.00-20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00- 18.00 på lørdager, men tillates ikke på søn- og helligdager. Tidsbegrensningen gjelder for enklere oppussing som utføres av andelseierne selv.

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

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

Forslag til vedtak

Ny ordlyd slik beskrevet i saksinformasjonen over, vedtas i sin helhet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år. To styremedlemmer for 2 år, samt tre varamedlemmer for 1 år.

Gry Bruland Larsen utgjorde valgkomite fra generalforsamlingen i 2021 og frem til sin bortgang i januar 2022. Styret har derfor fungert som valgkomite frem mot årets generalforsamling.

Se innstillingen vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Romsaas

Valg av ekstern styreleder medfører en kostnad for borettslaget på kr 130 000 for styreperioden 2022-2023. Beløpet er lagt inn i budsjettet.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf Waage
- Lars Nordenstrøm

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gabrielle Haga
- Kirsti Eriksen
- Olav L. Nytrøen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Alf Waage

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jostein Kjørstad



Sak 11

Valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen. Guro Lid har blitt innstilt. Det er ønskelig at valgkomiteen har minimum to medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Guro Lid
- Tone Westlie



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Romsaas	Ragna Nielsens Vei 6
Nestleder	Alf Waage	Brochmanns Gate 12 B
Styremedlem	Jostein Kjørstad	Brochmanns Gate 12 A
Styremedlem	Olav Nytrøen Nytrøen	Brochmanns Gate 14 B
Varamedlem	Emil Sveen Grøtting	Brochmanns Gate 14 C
Varamedlem	Gabrielle Haga	Brochmanns Gate 14 B
Varamedlem	Guro Lid	Brochmanns Gate 14 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Guro Lid Brochmanns Gate 14 C

Varadelegert
Alf Waage Brochmanns Gate 12 B

Valgkomiteen

Gry Bruland Larsen utgjorde valgkomite fra generalforsamlingen i 2021 og frem til sin bortgang i januar 2022. Styret har derfor fungert som valgkomite frem mot årets generalforsamling.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Brochmannsgata Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

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

Brochmanns Gt 12-14

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

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

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

Brochmannsgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 719 496.

Årsaken til avvik mot budsjett er en innbetaling på kr 5 000 fra VAV, Oslo kommune, som er erstatning for ødeleggelse ved grunnboring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 097 578.

Dette er kr 703 506 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak et uforventet pålegg fra Vann- og avløpsetaten om å utbedre lekkasje på vannledning, samt andre ikke budsjetterte utbedringer av VVS-systemene.

Styrehonorar

Det er bokført utbetalinger til ekstern styreleder, 12 mnd. Samt kr 100 000 i styrehonorarer til resten av styret for styreperioden 2020/2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 465 097 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 951 958 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 740 000, som i tillegg til ordinært vedlikehold skal dekke blant annet utskifting av energimålere og defekte ventiler i Brochmannsgata 14 som har blitt utsatt pga. Covid-19, grøntrehabilitering av hagen, samt el-kontroll av fellesanlegg.

Eventuelle tiltak basert på ny vedlikeholdsnyttel, er ikke planlagt igangsatt i 2022.

Styrehonorar

Det er budsjettet med kr 228 000 til styrehonorar i 2022. Av dette utgjør kr 128 000 til ekstern styreleder fra og med januar 2022 til og med desember 2022. 100 000 kr fordeles blant øvrige styremedlemmer og er for styreperioden 2021/2022.

Konsulentonorar

Styret har budsjettet med kr 100 000 i konsulentonorar for rådgivning knyttet til hagen og eventuelle vedlikeholdsprosjekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 24 977. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochmannsgata Borettslag.

Lån

Brochmannsgata Borettslag har et annuitetslån i Eika med månedlig forfall. Lånet har per februar 2022 flytende rente på 2,4 %. Lånet vil i henhold til nåværende nedbetalingsplan være ferdig nedbetalt 30.07.41. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorarer økte med 2,5 % fra 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Brockmannsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Brockmannsgate Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0401 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Brockmannsgate Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 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>.

Oslo, 3. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 604 091	1 980 839	2 604 091	1 951 958
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-465 097	845 733	118 749	222 134
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-187 036	-222 482	-187 000	-188 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-652 133	623 251	-68 251	34 134
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 951 958	2 604 091	2 535 840	1 989 092
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 257 906	2 813 703		
Kortsiktig gjeld		-305 948	-209 612		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 951 958	2 604 091		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 714 496	2 729 302	2 714 000	2 785 000
Andre inntekter	3	5 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 719 496	2 729 302	2 714 000	2 785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 838	-24 978	-29 751	-31 866
Styrehonorar	5	-218 750	-210 000	-217 500	-228 000
Revisjonshonorar	6	-6 590	-5 295	-6 000	-6 500
Andre honorarer		0	-1 000	-1 000	-1 000
Forretningsførerhonorar		-107 690	-105 065	-109 300	-112 000
Konsulenthonorar	7	-288 466	-11 704	-410 000	-100 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 253 506	-283 721	-550 000	-740 000
Forsikringer		-150 504	-145 714	-153 000	-156 500
Kommunale avgifter	9	-483 770	-478 832	-481 700	-497 400
Energi/fyring		-54 745	-31 796	-65 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 240	-24 764	-25 000	-26 000
Andre driftskostnader	10	-469 479	-443 686	-443 000	-472 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 097 578	-1 778 555	-2 503 251	-2 455 866
DRIFTSRESULTAT		-378 082	950 747	210 749	329 134
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 975	9 441	0	0
Finanskostnader	12	-91 990	-114 455	-92 000	-107 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 015	-105 014	-92 000	-107 000
ÅRSRESULTAT		-465 097	845 733	118 749	222 134
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	845 733		
Fra opptjent egenkapital		-465 097	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 863 684	12 863 684
Tomt		389 088	389 088
SUM ANLEGGSMIDLER		13 252 772	13 252 772
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 658	27 530
Energiavregning nr. 14	17	95 580	0
Energiavregning nr. 12	18	26 681	0
Driftskonto OBOS-banken		481 693	348 927
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 956	7 882
Sparekonto OBOS-banken		1 614 339	2 429 364
SUM OMLØPSMIDLER		2 257 906	2 813 703
SUM EIENDELER		15 510 678	16 066 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		10 524 036	10 989 133
SUM EGENKAPITAL		10 530 036	10 995 133
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 518 694	4 705 730
Borettsinnskudd	15	156 000	156 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 674 694	4 861 730
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		294 054	41 560
Skyldige offentlige avgifter	16	11 894	10 470
Energiavregning nr. 14	17	0	110 865
Energiavregning nr. 12	18	0	12 859
Annen kortsiktig gjeld		0	33 859
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 948	209 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 510 678	16 066 475



10

Brochmannsgata Borettslag

Pantstillelse	19	6 156 000	6 156 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2022
Styret i Brochmannsgata Borettslag

Heidi Romsaas /s/

Jostein Kjørstad/s/

Olav Leden Nytrøen/s/

Alf Waage /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 677 896
Rest renter, innfridd lån hos Eika	36 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 714 496

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vann- og avløpsetaten Oslo kommune	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	5 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 838
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 838

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 218 750.

Av dette utgjør kr 118 750 honorar til ekstern styreleder for 2021, 12 mnd.

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for nytt og avtroppende styre kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 590.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS, Vedlikeholdsnøkkel	-122 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 106
Asplan Viak AS, byggteknisk rådgivning	-155 859
SUM KONSULENTHONORAR	-288 466

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 504
Drift/vedlikehold VVS	-796 034
Drift/vedlikehold elektro	-34 254
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-173 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 954
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 941
Innkjøp panelovn i vaskeriet	-1 498
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 498
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 253 506

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-271 774
Renovasjonsavgift	-211 996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-483 770

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

Container	-47 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 966
Verktøy og redskaper	-3 465
Vaktmestertjenester	-173 550
Renhold ved firmaer	-121 313
Snørydding	-25 309
Gressklipping	-28 913
Andre fremmede tjenester (SMS til beboere)	-1 750
Trykksaker	-2 395
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-15 482
Porto	-740
Bank- og kortgebyr	-2 507
Velferdskostnader	-1 154
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-469 479

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 975
SUM FINANSINTEKTER	4 975

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-91 854
Andre rentekostnader	-136
SUM FINANSKOSTNADER	-91 990

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.66 M. flere

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2015	-5 580 000
Nedbetalt tidligere	874 270
Nedbetalt i år	187 036
	-4 518 694
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 518 694

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-156 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-156 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 956
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 938
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 894
---	----------------

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING FOR NR. 14**

For perioden 01.01.2021 - 31.12.2021

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-285 576
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-285 576
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	364 093
------------	---------

Serviceavgift Techem	17 063
----------------------	--------

SUM KOSTNADER	381 156
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	95 580
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Den enkelte kan følge sitt eget forbruk i Techemportalen.

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

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING FOR NR. 12**

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

For perioden 01.06.2021 - 31.12.2021 er oppgjøret som følger:

INNETEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme/nettleie	82 821
SUM KOSTNADER	82 821

SUM ENERGIAVREGNING	26 681
----------------------------	---------------

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

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

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

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	156 000
Pantelån	4 518 694
TOTALT	4 674 694

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 863 684
Tomt	389 088
TOTALT	13 252 772



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021-22

Styremøter og styresamarbeid

Styret har hatt 8 digitale møter per mars 2022, og jevnlig kontakt via Messengerchat og i en lukket Facebookgruppe. Samarbeidet i styret har fungert svært bra, og varamedlemmene har deltatt aktivt på møter og med egne oppgaver.

Forholdet til andelseierne

Det er et godt forhold og konstruktiv kommunikasjon mellom styret og andelseierne. På grunn av smittevern hensyn har det dessverre ikke vært mulig å avholde fysiske beboermøter i 2021. Styret bruker Vibbo aktivt for å nå ut til andelseierne, i tillegg til informasjonsskriv i postkasser og/eller som oppslag i oppgangene.

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

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

Koronapandemi 2020/2022

Koronapandemien har påvirket borettslaget også i 2021 og ut i 2022.

Vedlikeholdsprosjekter er utsatt, og beboermøter og dugnader har ikke blitt avholdt slik de pleier. Styret har fulgt anbefalingene fra myndighetene, og har håndtert styresaker digitalt. Styret har gjort såpespray og papir tilgjengelig i alle oppganger og i vaskeriet.

Markeringer og sammenkomster

Den årlige julegrantenningen fant sted 1. søndag i advent. Små og store andelseiere hadde en fin lysfest!

Borettslagets eldste beboer fylte 105 år i oktober. Styret sendte blomster på vegne av borettslaget.

Dugnad

Det ble avholdt felles dugnad i borettslaget høsten 2021, med oppfordring om å holde avstand. Styret stilte utstyr osv. til rådighet for beboerne, og containere ble bestilt som vanlig. Gjennom året hensettes det dessverre en del møbler og annet skrot i fellesarealene i borettslaget, og styret minner om at dette skal fjernes fortløpende eller plasseres i egen bod i påvente av dugnad. Sommeren 2021 engasjerte styret Coor for å tømme fellesarealene for hensatt skrot.

Vedlikehold

OBOS Prosjekt har utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel for borettslaget, med en enkel tilstandsvurdering av eiendomsmassen. Vedlikeholdsnøkkelen gjør det enklere for styret og fremtidige styre å følge opp vedlikeholdsbehovene på en mer systematisk måte, både praktisk og økonomisk. Andelseierne får mer informasjon om dette i 2022.

Det ble i 2020 inngått avtale med Techem om skifte av forbruksmålere i nr 14. Målerne nærmer seg slutten av sin levetid, og skifte er nødvendig for å sikre riktige data. På grunn



av koronasituasjonen er arbeidet utsatt, men skal etter planen gjennomføres første halvår 2022. Styret har kartlagt tilgang til målere og funksjonalitet på stoppekraner ved besøk hos andelseierne. Tilsvarende kartlegging ble i 2020 igangsatt i nr. 12 og blir ferdigstilt når koronasmittesituasjonen tillater det.

Også i driftsåret 2021/22 har det vært flere små og store prosjekter knyttet til VVS i borettslaget. I tillegg til et pålegg fra kommunen om utbedring av en lekkasje i vår ende av ledningen, har vi hatt utfordringer med utbedring av trykkfall og annet.

Stamnett – ny vannforsyning

Vinteren 2021/22 fattet bystyret vedtak om plassering av anleggsområde for ny vannforsyning. Til glede for Brochmannsgt borettslaget landet bystyret på plassering på østsiden av Akerselva. Høringssvar og innspill i denne saken er noe styret har jobbet mye med både i forrige og denne styreperioden.

Skadedyr

Det er i 2021 ikke meldt om universelle problem med skadedyr som sølvkre, skjeggkre eller liknende i borettslaget. Sølvkre er ikke uvanlig i borettslag, men meld fra til styret dersom du mener antallet er uvanlig eller om du er usikker. Bruk av limfeller er en effektivt både for kartlegging av omfang og bekjemping i egen regi.

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

Kildesortering

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

Fellesboder

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

Dyrehold

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

Økonomi

Økonomien er solid og borettslaget har et godt nivå på oppsparte midler. Store og små vedlikeholdsprosjekter vil spise av dette, og langsiktig planlegging av vedlikeholdsøkonomi blir viktig i årene som kommer.

**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, og styret oppfordrer andelseierne til å takke ja til elektronisk kommunikasjon.

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.

Grøntanlegget/Hagen

Styret vurderer å inngå avtale med Aker trepleie for årlig tilstandsvurdering av de store trærne. En slik avtale vil også omfatte eventuelle tiltak basert på tilstandsvurdering som ble utført i 2021. Styret vil også i løpet av våren 2022 innhente tilbud fra minimum to firmaer på øvrig skjøtsel og pleie av busker og planter på grøntanlegget vårt. Styret har til hensikt å inngå avtale i løpet av våren.

Brøyting/strøing

Styret har, etter en anbudsrunde, inngått ny avtale for brøyting og strøing av eiendommen, med Frode Gran Service AS.

Vaktmester

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

Renhold

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

Nøkler/skilt

Systemnøkler og skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Systemnøkler må bekostes av den enkelte. Alle skal ha like postkasseskilt og det er opp til hver enkelt å selv anskaffe dette. Det kan bestilles på posten.no.

Tagging

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

Fibernet fra Homenet

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593640. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS



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. Der aldersfradrag overstiger andelseiers egenandel, er det innarbeidet praksis i borettslaget at andelseier kan illegges å dekke dette ved ønske om å benytte forsikringen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Alle andelseiere fikk utdelt nytt slukkeapparat i 2017, og styret har lagt til rette for kontroll av utstyret og delt ut batterier til røykvarslere i 2021.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Generell vernerunde for eiendommen er gjennomført våren 2021, og rapporten er behandlet og godkjent av styret. Det var ingen store feil eller mangler som måtte utbedres.

Det er inngått egen avtale med Lekeplassinspektøren as om årlig kontroll av lekeplass, og kontroll ble utført våren 2021. Rapporten viste ingen kritiske feil eller mangler, og lekeplassen er trygg i bruk.

Jf. avtale om årlig service på brannvarslingsanlegget, er test og service gjennomført i januar 2022. Anlegget er ikke koblet opp mot brann- og redningstjenesten. Ingen skal resette utløst alarm uten å først sjekke på tavlen hvor alarmen er utløst, og om alarmen er reell eller ikke. Ved oppdaget brann skal det ALLTID ringes 113 umiddelbart. Alarmen skal da ikke slås av og alle beboere skal evakuere bygningen til brannmannskap gir beskjed om at faren er over.

Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarslere og brannslukkere hos andelseierne, og første kontroll ble gjennomført høsten 2021. Neste tilsvarende kontroll skjer i 2023.

Alle andelseiere oppfordres til å ha et høyt bevissthetsnivå rundt brannrisiko, og sette seg inn i bruken av slukkeapparat og rutiner for rømming. Styret orienterer jevnlig om brannvern og brannsikkerhet, og branninstruks er tilgjengelig i oppgangene.

Parkering og kjøring på eiendommen gir risiko for skader. Koronasituasjonen har gjort at flere benytter seg av tjenester for hjemkjøring av mat og matvarer, og det har også vært flere oppussingsprosjekter med nødvendige besøk av håndverkerbiler og så videre. Kjøring på eiendommen skal holdes på et minimum, og begrenses til av- og pålessing. Hele borettslaget er å anse som område for gang- og sykkel og skal være trygt lekeområde for barn. Matleverandører og håndverkere kan benytte gateparkering. Ny bom er montert i 2021 og vil forhåpentligvis gi økt trygghet i uteområdene.

Koronapandemien 2020-2022, se eget punkt.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Radon og egenerklæringsskjema ved salg

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1990 Skiftet stigeledninger og alt elektrisk anlegg i leilighetene.
- 1995 Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).
- 1996 Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører. Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt. Nye entredører.
- 1997 Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.
- 1997 Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus.
- 1999 Byttet resterende vinduer i vaskeriet.
- 2000 Rehabilitering av samtlige baderom, samt vann og avløpsrør. Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12. Fugleavvisere er montert på takene.
- 2001 Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.

- 2002 Vegger og tak i vaskeriet er malt.
- 2003 Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.
- 2004 Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand). Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er renset. Nytt rekkverk i innkjørsel.
- 2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.
- 2007 Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.
- 2008 Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kraner. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset. Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.
- 2009 Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14.
- 2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet.
- 2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper.
- 2012 Installering av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av stålplater i nedgangen til alle kjellere.
- 2013 Spyling av avløpsrør.
- 2014 Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.
- 2015 Reparert og lagt ny dreneringspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.
- 2016 Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene
Nye slokkeapparater til alle andelseiere
Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng
Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12).
- 2017 Nye låskasser med slug til alle fellesdører
Ny galvanisert ståldør til søppelrommet
Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng
Ny sirkulasjonspumpe og nye sikringer i fyrrommet.
- 2018 Elektrisk enkeltkontroll: I fyrhuset, vaskeri, oppganger, loft, og kjellere i begge bygg og på styrerommet i nr. 12, og alt merket kategori 2 og 3 utbedres høsten 2018. Det er montert sikringsjern på samtlige oppgangsdører.
- 2019 Montering av vifte i søppelrom, montering av sensorstyrte lys på loft, skifte av sirkulasjonspumpe i begge kjellere, trefelling og grøntpleie utomhus. Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.
- 2020 Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerrens. Montert Digistop-matter under samtlige balkonger i 1. etasje for å hindre bruk av områdene som kattetoalett. Montering av netting over sandkasse. EI-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealer. Service på vifte i vaskeriet.
- 2021 Skifte av blandeventil og ekspansjonskar for varmtvann i nr. 12. Treskjøtsel på store trær. Nytt låssystem i hele borettslaget. Utbedring av lekkasje på vannledning. Utbedring av trykktap i vannleveranse. Montering av ny bom. Rens og reparasjon av takrenner.



Vedtekter

for Brochmannsgata borettslag org nr 948318245

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.07. Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.13 og 10.06.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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



(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, 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 karmar.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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



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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Husordensregler

Brochmannsgata borettslag

Org.nr. 948318245

Endret ved generalforsamlingene
24.04.2007 / 11.05.2016 / 10.05.2017/ 10.06.2021



HUSORDENSREGLER FOR BROCHMANNSGATA BORETTSLAG

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

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

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

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

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

BOMILJØ OG NABOSKAP

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

RO I LEILIGHETENE

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

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

Ved større oppussing, i regi av innleid firma/håndverker, skal maskinstøy og hamring/riving som hovedregel opphøre senest kl. 17.00 på hverdager og ikke

forekomme i helger. Ved spesielle behov for arbeid utenfor tidsgrensen, må det søkes til styret i forkant.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

DYREHOLD

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

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

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

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

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

AVFALLSHÅNDTERING

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

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

Det er egen luke for papiravfall. Påse at papp og papir er smått nok, slik at ikke innkastet



tilstoppes. Meld fra til styret umiddelbart dersom innkastet er tett.

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

LUFTING OG VENTILASJON

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

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

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

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

SKADEDYR

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

FRAMLEIE

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

AirBnB

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

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

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



til disse.

VEDLIKEHOLD OG OMBYGGING

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

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

VASKERI

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

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

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

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

VAKTMESTER

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



Erklæring om dyrehold

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

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

Navn med blokkbokstaver:

Andelsnummer:

Sted, dato:

Underskrift:



0029 Brochmannsgata Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Heidi Romsaas*

Adresse: Ragna Niensens vei 6
E-postadresse: hromsaas@yahoo.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jostein Kjørstad

Adresse: Brochmanns Gate 12 A
E-postadresse: josteinkj@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Alf Waage

Adresse: Brochmanns Gate 12 B
E-postadresse: alf.waage@gmail.com

Navn: Lars Nordenstrøm

Adresse: Brochmanns Gate 14 A
E-postadresse: lasseno@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Gabrielle Haga

Adresse: Brochmanns Gate 14 B
E-postadresse: gabriellehaga@gmail.com

2. Navn: Kirsti Eriksen

Adresse: Brochmanns Gate 14 B
E-postadresse: kirstieriks@gmail.com

3. Navn: Olav L. Nytrøen

Adresse: Brochmanns Gate 14 B
E-postadresse: olav@nytroen.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Alf Waage

Adresse: Brochmanns Gate 12 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jostein Kjørstad

Adresse: Brochmanns Gate 12 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Guro Lid

Adresse: Brochmanns Gate 14 C
E-postadresse: guro.lid@gmail.com

Navn:.....

Adresse.....
E-postadresse.....

*Valg av eksternt styreleder medfører en kostnad for borettslaget på kr 130 000 for styreperioden 2022-2023. Beløpet er lagt inn i budsjettet.

Dato 3. mars 2022 Styret, som valgkomiteen for Brochmannsgata Borettslag



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

Selskapsnummer: 29 **Selskapsnavn:** Brochmannsgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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