

## Til andelseierne i Kampenmek 2 Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

## Innkalling til ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Kampenmek 2 Borettslag avholdes mandag 28. april 2014 kl. 18:00 på Best Western Kampen Hotel.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oversiktskart
  - B) Kommunikasjon
  - C) Lekeapparater
  - D) Setningsskader
  - E) Kabel-TV og internett
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.04 2014  
Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Hallvard Eide Skaare/s/      Linda B. Pettersen/s/      Kristyane Rokling/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Hallvard Eide Skaare	2013-2015
Styremedlem	Linda B. Pettersen	2013-2014
Styremedlem	Kristyane Rokling	2013-2014
Varamedlem	Jo Sperre Carlsen	2013-2014
Varamedlem	Janne Vaarum	2013-2014

### Valgkomiteen

Haagen Guttu	2013-2014
Ida Stadheim Tidemann	2013-2014

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

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 892786062, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adresse:

Sverresgate 5 og 9

Gårds- og bruksnummer :

231        442

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettslag til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid siste år**

- Dugnad ble gjennomført i begynnelsen av mai med gode tilbakemeldinger fra beboerne.
- Diverse vedlikehold har blitt gjennomført utvendig og i enkelte av leilighetene.
- Gavlvegg mot Sverresgate 1-3 har blitt reparert.
- Brannrutiner har blitt utviklet og sendt ut, samt publisert på vår hjemmeside. Skilt for merking av rømningsveier kjøpt inn og henges opp i disse dager.
- Beboerne ble informert om mulighet for felles innkjøp av ekstra brannredningsutstyr. Ingen meldte sin interesse for dette.
- Batterier til røykvarslere i hver leilighet har blitt kjøpt inn og distribuert i forbindelse med "Røykvarslers dag".
- Bodfordeling har blitt gjennomgått, og oversikt fremskaffet. Bodområde i hjørnet av bakgården med tilnglyst bruksrett for Sverresgate 1-3 har blitt stilt til disposisjon for disse.
- Strømtilførsel til varmtvann, heis og ringeklokkeanlegg har blitt reparert etter et strømbrudd.
- Ferdigattest for bygget er på plass.
- Ringeklokkelister har blitt jevnlig oppdatert.
- Huseierboken har blitt lagt ut på borettslagets hjemmeside.
- Det har vært diverse støyproblem med utleide leiligheter. Dette har blitt ryddet opp i og/ el leieforhold er blitt sagt opp.
- Konflikt med FIBA om fordeling av felleskostnader i Sameiet har blitt ryddet opp i.
- Beplantning i bakgården har kommet på plass med god hjelp fra noen gode medhjelpere som bor i bygget. Tusen takk Arlene og Oddvar :-)
- Nedvask av bygget har blitt gjennomført.

### **Saker det fortsatt jobbes med/bør ses på**

- Det gjenstår fremdeles å avklare hvilke muligheter vi har til å få endret på inngangspartiet til bygget for å gjøre dette mer handikapvennlig.
- Det er fremdeles et problem at beboere kaster ting i søppelkassene som ikke hører hjemme der. Det foreslås at kommende Styre kommer til enighet med BRL Sverresgate 1-3 at kostnader for fjerning av slikt avfall deles 50:50 mellom de to borettslagene.
- Det foreslås for kommende Styre å gjennomføre frivillig dugnad 13.05.; samme dag har også Sverresgate 1-3 dugnad, så det kan lønne seg å koordinere leie av container.
- Vinduskarmene i bygget begynner å trenge et malingstrøk. Det avgående Styre ville innhente tilbud på dette i 2013, men da fondveggen mot Sverresgate 1-3 måtte repareres ble denne saken utsatt. Dette bør ses på i 2014.
- Sende ut informasjon om lufting av hund i bakgård. Dette er ikke tillatt! Vi har alle et felles ansvar for at bakgården ser hyggelig renslig ut.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

### **Inntekter**

Inntektene i 2013 var til sammen kr 6 393 742.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 2 235 955.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 9 537 087 foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2013 ble det ekstraordinært innbetalt kr 9 117 113 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 419 974.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 1 726 632.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2014".

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

### Lån

Borettslaget har lån i Eika Boligkreditt AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### 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 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 09.04. 2014

Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Hallvard Eide Skaare/s/      Linda B. Pettersen/s/      Kristyane Rokling/s/

Til generalforsamlingen i KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for KAMPENMEK 2 BORETTSLAG, som viser et overskudd på kr 9 537 087. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til KAMPENMEK 2 BORETTSLAG per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 10. april 2014

**BDO AS**



Merete O. Sandsnes

Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 293 740</b>	<b>1 842 248</b>	<b>1 293 740</b>	<b>1 726 632</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 537 087	11 200 854	31 714	2 024
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-9 117 113	-11 644 433	0	0
Endrinf i lans.fordr. fellesanlegg		12 918	-104 930	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>432 892</b>	<b>-548 509</b>	<b>31 714</b>	<b>2 024</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 726 632</b>	<b>1 293 740</b>	<b>1 325 454</b>	<b>1 728 656</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 108 738	1 657 505		
Kortsiktig gjeld		-382 106	-363 766		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 726 632</b>	<b>1 293 740</b>		

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 762 412	4 645 618	4 492 056	3 697 128
Innkrevde felleskostnader	2	2 252 376	2 264 568	2 252 441	2 252 376
Andre inntekter	3	378 955	83 651	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 393 742</b>	<b>6 993 837</b>	<b>6 744 497</b>	<b>5 949 504</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 805	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-105 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 803	-9 429	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 950	-97 448	-99 500	-103 000
Konsulenthonorar	7	-36 039	-38 918	-32 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-220 817	-951 841	-225 000	-228 000
Forsikringer		-36 902	-43 778	-45 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-359 849	-190 249	-372 000	-382 000
Kostnader sameie		-365 011	-487 826	-336 663	-336 660
Energi/fyring		-248 129	-231 803	-300 000	-300 000
Kabel-/TV-anlegg		-393 375	-356 053	-400 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-330 161	-287 518	-280 700	-270 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 235 955</b>	<b>-2 814 668</b>	<b>-2 235 783</b>	<b>-2 250 480</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 157 787</b>	<b>4 179 169</b>	<b>4 508 714</b>	<b>3 699 024</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		9 117 113	11 644 433	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 274 900</b>	<b>15 823 602</b>	<b>4 508 714</b>	<b>3 699 024</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 599	24 122	0	0
Finanskostnader	12	-3 762 412	-4 646 870	-4 477 000	-3 697 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 737 813</b>	<b>-4 622 748</b>	<b>-4 477 000</b>	<b>-3 697 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>9 537 087</b>	<b>11 200 854</b>	<b>31 714</b>	<b>2 024</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 537 087	11 200 854		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	147 411 000	147 411 000
Tomt		16 000 000	16 000 000
Langsiktige fordringer	21	219 259	232 177
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>163 630 259</b>	<b>163 643 177</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		48 026	36 382
Kundefordringer	14	0	6 997
Kortsiktige fordringer	15	162 031	0
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 898 682	1 614 126
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 108 738</b>	<b>1 657 505</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 738 997</b>	<b>165 300 683</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Opptjent egenkapital	16	29 238 882	19 701 795
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>29 613 882</b>	<b>20 076 795</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	90 170 209	99 287 322
Borettsinnskudd	18	45 572 800	45 572 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>135 743 009</b>	<b>144 860 122</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 827	99 090
Leverandørgjeld		245 598	165 695
Annen kortsiktig gjeld	19	40 681	98 981
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>382 106</b>	<b>363 766</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 738 997</b>	<b>165 300 683</b>
Pantstillelse	20	164 572 800	554 572 800
Garantiansvar	21	116 268	11 211

OSLO, 09.04. 2014,

STYRET FOR KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

HALLVARD EIDE SKAARE/S/

LINDA B. PETTERSEN/S/

KRISTYANE ROKLING/S/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Brensel	262 680
Bredbånd	260 100
Felleskostnader	1 603 596
Kabel-TV	126 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	-48 284
Kapitalkostnader (IN)	3 810 696
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 762 412
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 252 376</b>

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

FIBA Eiendom, tilbakeholdt beløp	378 940
Opprydning reskontro	15
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>378 955</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 2012/2013, og er på kr 120 000.  
I tillegg har styret fått dekket mat for kr 3 600 jf. note10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 803.

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

Juridisk bistand	-7 438
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 601
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 039</b>

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

Tømrmester Jan H Norbeck AS, inngangsport/dørautomatikk	-127 864
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-127 864</b>
Drift/vedlikehold VVS	-5 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 878
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 886
Drift/vedlikehold brannsikring	-713
Kostnader dugnader	-2 247
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-220 817</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-202 068
Renovasjonsavgift	-157 781
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-359 849</b>

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

Container	-4 156
Vaktmestertjenester	-75 931
Renhold ved firmaer	-168 095
Andre fremmede tjenester	-56 931
Trykksaker	-2 418
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 600
Andre kontorkostnader	-425
Porto	-8 151
Bankgebyr	-845
Velferdskostnader	-2 611
Avsetning tap på fordringer	-6 997
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-330 161</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	6 272
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 894
Andel renteinntekter Sverresgt 5 sameie	15 433
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 599</b>

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

Renter lån OBOS-banken/OBOS	-3 289 295
Renter lån EIKABoligkreditt	-472 517
Gebyr lån EIKABoligkreditt	-100
Gebyr lån OBOS-banken/OBOS	-500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 762 412</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2008	147 411 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>147 411 000</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.231/bnr.442

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

**NOTE: 14****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	6 997
Tap på krav	-6 997
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Hafslund Nett	17 333
Sverresgt 5 Sameie	116 643
Sameiekostnad januar	28 055
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>162 031</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 570 891
Egenkapital fra IN tidligere	18 550 878
Egenkapital fra IN 2013	9 117 113
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>29 238 882</b>

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 3,85%, løpetid 38 år	
Opprinnelig, 2008	-117 838 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	18 550 878
Nedbetalt i år, IN	9 117 113
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-90 170 209</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 1/10 2018.

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

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån EIKA1	Første avdrag 30/10-2018 Endring i felleskostnader fra 01/10-2018
47		100
14		200
64		300
32		850
24, 25, 63		1 600
22		1 650
56		1 700
21, 39, 40, 41		1 750
36, 37, 53, 54, 55		1 800
50, 51		1 850
10, 19		1 900
9, 34		1 950
13, 66, 67		2 050
28, 48, 75		2 100
49		2 150
18, 23		2 250
38, 58		2 300
2, 6, 52, 60, 70		2 350
1, 5, 12, 17, 35		2 500
3, 15, 31, 61		2 550
27, 45		2 600
46, 62, 74		2 650
4		3 000
59		3 050
69, 73		3 150



72	3 200
68	3 450
71	3 600
43	4 200

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-45 572 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-45 572 800</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-40 681
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 681</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	45 572 800
Pantelån:	90 170 209
Restansvar IN	27 667 991
<b>TOTALT</b>	<b>163 411 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	147 411 000
Tomt:	16 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>163 411 000</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 83,65 % av Sverresgt 5 sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sverresgt 5 sameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sverresgt 5 sameie og utgjør kr 116 268. Selskapets andel i Sverresgt 5 sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sverresgt 5 sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Forslag til Generalforsamlingen:

### **A. Oversiktskart:**

Bygningen vår er litt uoversiktlig, spesielt når man skal ha besøk av folk som ikke har vært her før. Man vet ofte hvilken etasje man skal til, men når man kommer i riktig etasje kan det være vanskelig å vite hvor man skal gå. Det er ikke så lett å gjøre om på dette, men det burde være mulig å sette opp noen slags skilt i gangene. Det er to trappeoppganger, man kunne da ha satt opp skilt i hver etasje om hvilken dør man måtte gå gjennom for å komme til hvilke leiligheter. Det samme gjelder også ved heisen/døra ut til svalgangen, da det kan være vanskelig å forstå at det er flere leiligheter bak en så "anonym" dør. Leilighetsnummer bør brukes, slik at det ikke må byttes ut hver gang noen flytter.

Forslag til vedtak: Styret går til anskaffelse av skilter og plasserer dem på vegger og dører i gangene der de finner det hensiktsmessig, for å gjøre det lettere å finne fram til de ulike leilighetene.

### **B. Kommunikasjon:**

Det er et ønske fra beboerne å få hyppigere informasjon om hva som skjer i Borettslaget. I tillegg til styrereferater på borettslagets hjemmesider remmes det forslag om å opprette en Facebook side for KampenMek2 Borettslag. Denne siden skal administreres av Styret og gi ut informasjon på en mer effektiv måte, samt at dette kan være en fin plass for å melde inn mangler/bekymringer.

Forslag til vedtak: Styret oppretter en Facebook side for Borettslaget KampenMek2 hvor det legges ut informasjon som kan være til nytte for beboerne.

### **C. Lekeapparater:**

Det har blitt fremmet ønske fra flere av beboerne om å oppgradere lekeapparatene i bakgården. En mulighet kan være å kjøpe disse fra Benny Butikk (Oslo Fengsel) eller evt. andre tilbydere.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å oppgradere lekeapparatene i bakgården i samsvar med gjeldende lover og regler for sikkerhet på lekeplasser. Budsjetttramme 50.000,-

### **D. Setningsskader:**

Flere av leilighetene har blitt utsatt for setningsskader i bærende veggkonstruksjoner. Det foreslås å gjennomføre befaringer i de leilighetene som melder inn slike skader og så utføre en felles reparasjon/utbedring av disse.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører befaring i de leilighetene som har meldt inn skader på bærende veggkonstruksjoner (altså ikke lettvegger) og organiserer reparasjon der dette er påkrevd iht. borettslagets vedtekter paragraf 5-2.

### **E. Kabel TV og Internett**

Det har kommet inn melding fra enkelte av beboerne om at leveransen fra Canal Digital når det gjelder bredbånd ikke er iht. båndbredden det betales for. Det foreslås å undersøke muligheter for å bytte leverandør så lenge dette ikke fører til dårligere ytelse og/eller høyere kostnader for hver enkelt leilighet.

Forslag til vedtak: Styret evaluerer mulighet for å bytte TV/data leverandør og henter inn tilbud fra andre leverandører. Dersom det totalt sett skulle bli gunstigere mht. ytelse og pris å bytte leverandør (også mht. evt. oppsigelsesgebyr hos Canal Digital) gis Styret myndighet til å bytte leverandør på TV/Data.

### **Vedlegg til årsmeldingen**

## **Orientering om borettslagets drift.**

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet Sverresgate 5 og Kampenmek 4 borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Frode Gran AS.

### **Parkering**

Parkeringsplasser i kjelleren i egen seksjon. Utbygger Kampen Mek 2 AS v/Fiba Eiendom AS eier alle plassene og leier de ut til beboere. Kontaktpersoner er Baard Kjelsaas, [bk@fiba.no](mailto:bk@fiba.no) og Cathrine Fiane, [cf@fiba.no](mailto:cf@fiba.no)

### **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 bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79264934. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (tidligere Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond) for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### **Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Vedtekter  
for  
KampenMek 2 Borettslag  
Org. nr. 892 786 062**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.06.2008  
Endret på generalforsamling 19.03.2009**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

KampenMek 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borettsrett og overlating av bruk**

### **4-1 Borettsretten**

(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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

## **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og 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 karmen.

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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



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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge inntil 2 varamedlemmer til styremedlemmene.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **9. Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# Husordensregler KampenMek 2 Borettslag

(Sist endret generalforsamling 10.06.10)

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

## § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

## § 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom 22.00 og 07.00 natt til ukedag, og mellom 23.00 og 10.00 natt til lørdag og søndag/helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Vertskapet plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje og lignende) i fellesarealet senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Samtaler og musikk fra balkongene høres godt inn i nærliggende leiligheter, vis hensyn til naboen.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 12.00 på søndager og helligdager.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre i borettslaget. Lufting i bakgården er ikke tillatt, og hunder skal holdes i bånd i fellesarealene. Motorisert ferdsel og parkering av bil i bakgården er ikke tillatt. Dette gjelder dog ikke utstyr godkjent for bevegelsehemmede. Røyking på borettslagets innvendige fellesarealer og utvendige svalganger er ikke tillatt.

## § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper og avsatter, verken inne eller ute. Bruk sykkelparkeringen eller egen bod. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller garasjen. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene eller garasjen.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Utearealene tilhører sameiet og ikke den enkelte leilighet. Beplantningen vedlikeholdes av sameiet. Utearealene og balkongene skal holdes frie for søppel og avfall. Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene.

Taket på sykkelparkeringen er ikke et bruksareal.

## § 4. Avfallshåndtering

Enhver forøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppel så godt det lar seg gjøre før det kastes. Glass og hermetikk, samt aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 5. Postkasseskilt

Hver enkelt andelseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Ved melding fra OBOS om ny eier/leietaker bestiller styret nytt postkasseskilt.

## § 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

## **§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved skader oppstått i leiligheten som kan lastes andelseieren, skal andelseieren selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av borettslagets felles forsikring. Beboeren må sørge for at sluk i baderommet regelmessig renses slik at det ikke blir tett.

## **§ 8. Felles signalanlegg**

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Utvendig parabolantenne er ikke tillatt.

## **§ 9. Energisparing**

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene. Bruk varmvann med fornuft.

## **§ 10. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt andelseier plikter å påse at brannslangen (montert inne i kjøkkenskapet under vasken) holdes i orden og at det er en eller flere fungerende røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med alternative utganger ved en eventuell brann.

## **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## **§ 12. Erstatningsansvar**

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Ved skader oppstått i leiligheten eller på fellesarealet som kan lastes andelseieren, skal andelseier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av borettslagets felles forsikring.

## **§ 13. Balkonger**

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen balkong. Skilleveggene i glass mellom balkonger tilhører fellesarealet.