

Til andelseierne i Kampenmek 2 Borettslag

Velkommen til generalforsamling onsdag 19. april 2017 kl. 18.00 på Tøyen skole, Hagegt.19, 0577 Oslo.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Kampenmek 2 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kampenmek 2 Borettslag
avholdes onsdag 19. april 2017 kl. 18.00 på Tøyen skole, Hagegt.19, 0577 Oslo**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Omdisponering av boder i felles bodanlegg
- B) Endring av fellesarealer til bruksarealet – endring av sportsbod
- C) Innglassinger av balkonger
- D) Utbedring av lekestativ i bakgård
- E) Endring av sykkelparkering
- F) Vedtektsendring:
 - a. Elektronisk utsendelse av årsmelding og annen informasjon til beboere.

Innkomne forslag er side 23 – 26 i heftet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 29.3.2017
Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Camilla Verdich

Elisabeth Riise Aas

Rolf Johannessen

Anders Persson

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Verdich	Trondheimsveien 197 C
Styremedlem	Elisabeth Riise Aas	Sverres Gate 5
Styremedlem	Rolf Johannessen	Sverres Gate 5
Styremedlem	Anders Persson	Sverres Gate 5
Varamedlem	Halvor Bjørn	Sverres Gate 9
Varamedlem	Anette Jahren	Sverres Gate 9

Valgkomiteen

Linda Beatrice Aarvik	Sverres Gate 5
Arlyne Joy Lander Moi	Sverres Gate 5

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

Generelle opplysninger om Kampenmek 2 Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.

Kampenmek 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 892786062, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Sverresgate 5 og 9

Gårds- og bruksnummer :
231 442

Borettslaget 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Kampenmek 2 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2016/2017:

Styrets hovedfokus i perioden har vært god økonomihåndtering, og ettersyn og utbedring av bygningsmassen.

Styret har hatt 10 styremøter fra april 2016 til april 2017. Det har vært godt samarbeid mellom styremedlemmene i perioden.

Rutiner i styret:

Arkivering

Styret har utfordringer med manglende arkiv fra tidligere, og har derfor manglende tilgang til historikken til bygget og vedtak fra tidligere styrer. Det legges vekt på å dokumentere styrets arbeid for fremtidig arkiver.

Siden 2015 har styret arbeidet med å etablere rutiner for klagehåndtering, søknader fra beboere, dokumentlagring og interne instruksjer. Dette er kontinuerlig arbeid for å sikre best mulig bevaring av dokumenter, og en likebehandling av alle andelseiere og beboere. Historikk fra tidligere vedtak er viktig for å ivareta likhetsprinsippet.

Styret får stadig ny informasjon om forhold som har skjedd før 2015, som i enkelte saker har endret styrets oppfatning. Arbeidet med disse enkelt sakene har vært tidkrevende for styret.

Søknader om ombygging

Styret opplever en økt pågang i søknader om ombygging av leiligheter. Styret har lagt seg på en restriktiv linje i søknadsbehandling om ombygging av leiligheter. I hovedsak har styret godkjent søknader som oppfyller krav til Tek 10, er godkjent av Plan og Bygg og hvor prosjektet gjennomføres og er prosjektert av fagkyndig som påtar seg ansvar for ombyggingen.

Begrunnelsen for styrets vurdering vil være at leiligheten har universal utforming, at arealet i leiligheten ikke endres, ombyggingen skal ikke ha konsekvenser for de andre andelseierene, at ombyggingen ikke vil medføre kostnader for borettslaget, eller forringe borettslagets verdi. Styret har brukt mye tid på korrespondanse i disse sakene, samt oppfølging ved Plan- og bygg.

OBOS

Borettslaget har OBOS som forretningsfører. Kvaliteten på arbeid som er gjort av OBOS har i den senere tiden vært varierende. Dette har ført til mer arbeid for enkelte styremedlemmer. Styret vil i neste periode vurdere om det finnes alternativer til OBOS som passer bedre for borettslaget.

Regnskap og budsjett

Kampen Mek 2 Borettslag er majoriteten av Sameiet Sverresgt. 5 som også består av garasjeanlegget og næringslokale i Sverresgt. 5 (Jens Bjelkes gt). Enkelte kostnader bæres av borettslaget alene, mens overordnede kostnader faktureres sameiet og deles på borettslaget etter sameiebrøk.

I 2016 har det vært en økning av feilføringer av fakturaer på de to selskapene. Regnskapet for 2016 er derfor preget av konteringsposter og viderefakturering mellom selskapene. Styret har jobbet mye for å følge opp feil i kontering og regnskap.

Styret hadde i november et heldagsmøte hvor planene for 2017 ble lagt, og det ble satt opp budsjetter for både borettslaget og sameiet.

Kommunikasjon med beboere

Styret kommuniserer med andelseiere og beboere gjennom borettslagets nettsider – www.kampenmek2.no og e-post styret@kampenmek2.no. Det blir også sendt ut nyhetsbrev til de som har registrert e-post. Nyhetsbrev inneholder enten generell informasjon, eller når det oppstår akutte situasjoner hvor informasjonen må komme fort frem til de som bor i borettslaget. Det er derfor viktig at alle som eier, eller leier i borettslaget sender kontaktinformasjon til styret@kampenmek2.no.

Borettslaget har ikke lenger Facebook-side. Det er opprettet en Facebook-side av og for beboere. Dette er ikke en kommunikasjonskanal som brukes av styret.

Styret vurderer muligheten for å sette opp en elektronisk informasjonstavle ved heisen i hovedinngangen til bygningen.

Samarbeid med Sverresgt 3

Det har vært ønskelig med et bedre samarbeid med Borettslaget Sverresgt. 1-3. Borettslaget Sverresgt. 1-3 har endret navn til Borettslaget H.P. Andersen støperi og maskinverksted.

Høsten 2016 ble det opprettet kontakt via møte med styreleder i borettslaget. Dette har ført til bedret samarbeid mellom borettslagene.

For samarbeid med FIBA eiendom, se årsberetningen for Sameiet Sverresgt. 3.

Dugnad

Det var dugnad i borettslaget tirsdag 10. mai 2016. Dugnaden ble avsluttet med grilling av pølser i bakgården.

Borettslaget arrangerte også julegrantenning søndag 27. desember 2016. Styret stilte med gløgg og hjemmelagede pepperkaker.

Byggteknisk:

Forsikringssaker

Det har vært en økning i forsikringssaker det siste året. Alle forsikringssaker skal meldes til styret umiddelbart, deretter vil styret ta kontakt med Gjensidige som er forsikringsselskap. Styret jobber med et standardisert skjema for melding av forsikringssaker. Alle forsikringssaker må meldes uten ugrunnet opphold.

Styret har også fått meldt skader som oppstår på grunn av dårlig vedlikehold. Dette dekkes ikke av forsikringen. Styret ønsker å minne om at den enkelte har en plikt til å sørge for vedlikehold av egen andel.

Glassvegger

I desember 2016 ble glass-skillevegger med sprekke dannelse på verandaene skiftet. På forhånd hadde eiere med skillevegger en plikt til å melde inn til styret med bilder uavhengig av om det var skade på veggene eller ikke. Særlig festene var viktig å få dokumentert, da feil montering i enkelte tilfeller førte til sprekker på glassveggene.

Styret fraskrev seg i den forbindelsen ansvaret for de skilleveggene som ikke ble dokumentert og sendt inn til styret. Om du fortsatt ikke har sendt inn dokumentasjon i form av bilder til styret, ønsker styret dette på e-post.

Om det oppstår skade på glassvegger som ikke skyldes feil montering, eller andre forhold utenfor den enkelte andelseiers kontroll, vil dette i utgangspunktet kunne føre til at andelseier selv må dekke skadene på glassveggene. Det er derfor viktig at det monteres dørstopper, og at griller og annet settes i passende avstand til veggene.

Opprydding av boder, plantegninger og mer

Styret inngikk en avtale med tidligere styremedlem i 2015 om en gjennomgang av bodene i borettslaget. Det ble da avdekket at enkelte andeler mangler bod, eller at bodene som anvendes ikke oppfyller teknisk krav til bod. Dette dannet grunnlaget for en større gjennomgang og nummerering av bodene i borettslaget.

I denne forbindelse ble det hentet inn informasjon fra utbygger og Plan-og bygg.

For mer informasjon, se sak 1 om vedtak på årsmøte.

Internkontroll elektro

Høsten 2016 var det internkontroll elektro på fellesanleggene. Det ble oppdaget noen kritiske feil som vil bli rettet i løpet av kort tid.

Serviceavtale rørlegger

Det har vært noen utfordringer med stabilt varmtvann i perioder. Det er derfor signert en serviceavtale med Rørleggersentralen. Den inneholder også en gjennomgang av alle andeler i borettslaget.

Branngardiner

Bygget har branngardiner mot Sverresgt. 1-3 for å hindre brannspredning. Det var behov for omfattende vedlikehold av disse i mai 2016. Det arbeides med å hente inn tilbud for sentralt brannvarslingsanlegg på bygget. Dette vil bli vurdert som tiltak i 2018.

Nøkkelsystem

Styret har ansvar for å produsere salto-brikker. Dette bestilles på mail til styret @kampenmek2.no.

I 2016 var kodingene på de mekaniske nøklene brukt opp. Det medførte at ved å produsere nye nøkler ville det ikke være mulig å garantere at nøkkelen ikke passet til flere andeler. På denne bakgrunnen stoppet bestillinger av nøkler opp.

Styret har jobbet for å finne erstatning for de mekaniske nøklene. Det er nå inngått en avtale med Vrio lås og nøkler om å bytte alle sylindrene i alle andelen. Da vil den enkelte

få ansvar for å ha kopi av nøkler til enheten, og borettslaget vil ikke lengre ha et fellessystem.

I tillegg vil det bli supplert med salto-brikke lesere på alle hovedinngangsdørene, og bodører. Det vil da kun være mulig å bruke saltobrikke for å få tilgang til borettslaget.

Styret kommer til å trenge tilgang til alle andeler når sylindrene skal skiftes, informasjon om dette kommer i eget nyhetsbrev.

Postkasser og sikkerhet

I 2016 opplevde borettslaget gjentatt innbruddsforsøk i postkassene. Det ble gjort forsterkninger av porten, samt utbedringer av postkasser. Det er ikke rapporter om manglende post etter at tiltakene ble gjennomført.

Vaktmester

Det er opparbeidet en god dialog med vaktmester, hvor styret nå får ukentlige rapporter. Vaktmester er en tjeneste vi har gjennom sameiet Sverresgt 5. Borettslaget har likevel bestilt inn og betalt for å få utbedret en del generelt vedlikehold som malerarbeid, retting av dører med mer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 4.316.649.

Dette er kr.144.384 lavere enn budsjettet, noe som skyldes lavere innkrevde kapitalkostnader, grunnet lavere rente på lån.

Andre inntekter består av tilbakebetaling av forsikring heis på kr. 169 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2.479.144.

Dette er kr 162.167 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedring heiser med et budsjettavvik på kr. 263.496.

Resultat

Årets resultat på kr 6.042.779 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 5.819.720 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 223.373.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 909.583 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 910 750 kr til vedlikehold som omfatter drift og vedlikehold av bygninger med kr. 690 000 kr. Det var et ønske på generalforsamlingen i april 2016 å få oppgradert fellesarealene innvendig. Styret har valgt å prioritere dette i 2017. Nytt låssystem har vært strengt nødvendig, men tilbudsinnhenting har tatt lengre tid enn planlagt, og blir derfor belastet på budsjettet for 2017.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med grunnlag av den faktiske energikostnaden for 2016.

Forsikring

Bygningsforsikringen til borettslaget er budsjettert og regnskapsført på Sameiet Sverresgt 5. Forsikringsposten på borettslaget består av forventede egenandeler som belastes borettslaget ved skader som oppstår på fellesanlegget.

Kostnader sameiet

Kostnadene i sameiet Sverresgt 5 reduseres på grunnlag av en justering ned av fellesutgiftene i sameiet fra 01. juni 2017.

Lån

Kampenmek 2 Borettslag har lån Eika Boligkreditt AS

Lånet er annuitetslån over 38 år med for tiden 2,1 % flytende rente

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning i felleskostnadene fra 1. februar 2017, samt en ytterligere 5 % økning i felleskostnadene fra 1. juni 2017.

Styret har valgt å legge frem et driftbudsjett som går 212 363 kroner i underskudd. Dette er begrunnet med behovet for innvendige oppgraderinger i 2017, og planlagte oppgraderinger av uteområdet i 2018. Underskuddet skal også dekke prosjekter som var planlagt og budsjettet i 2015 og 2016, men som ikke var mulig å få gjennomført i budsjettårene. Underskuddet i driftbudsjettet dekkes av overskuddet av driftsmidler fra 2015 og 2016. Det vil ikke være nødvendig å ta opp lån for å dekke underskuddet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 29.3.2017
Styret i Kampenmek 2 Borettslag

Camilla Verdich /s/ Elisabeth Riise Aas /s/ Rolf Johannessen /s/ Anders Persson /s/

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		888 507	464 132	888 507	909 583
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 042 779	6 278 099	-93 977	-197 363
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 819 406	-5 784 495	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-150 138	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-52 158	-69 230	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		21 077	424 375	-93 977	-197 363
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		909 583	888 507	794 530	712 220
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 281 631	1 176 438		
Kortsiktig gjeld		-372 048	-287 931		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		909 583	888 507		

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kampenmek 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kampenmek 2 Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kampenmek 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kampenmek 2 Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 4. april 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 636 620	2 169 997	1 781 004	1 603 644
Innkrevde felleskostnader	2	2 510 352	2 454 792	2 509 996	2 646 063
Andre inntekter	3	169 677	4 346	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 316 649	4 629 135	4 291 000	4 249 707
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 473	-13 956	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-110 813	-107 875	-112 000	-103 500
Konsulenthonorar	7	-13 343	-34 634	-60 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-596 921	-92 188	-286 500	-968 953
Forsikringer		-25 746	-30 638	-32 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-454 737	-446 426	-451 000	-455 858
Kostnader sameie		-269 692	-271 954	-319 827	-308 925
Energi/fyring		-241 042	-212 441	-300 000	-249 600
Kabel-/TV-anlegg		-360 067	-363 288	-370 000	-358 788
Andre driftskostnader	10	-226 160	-285 735	-206 500	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 479 144	-1 996 056	-2 316 977	-2 856 266
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 837 505	2 633 079	1 974 023	1 384 734
Innbetalt andel fellesgjeld		5 819 406	5 784 495	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 656 911	8 417 574	1 974 023	1 384 734
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 587	30 522	0	12 000
Finanskostnader	12	-1 640 720	-2 169 997	-2 068 000	-1 603 644
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 614 133	-2 139 475	-2 068 000	-1 528 000
ÅRSRESULTAT		6 042 779	6 278 099	-93 977	-197 363
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 042 779	6 278 099		

BALANSE			
	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 411 000	147 411 000
Tomt		16 000 000	16 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	430 988	378 830
Øremerkede bankinnskudd	14	150 138	0
SUM ANLEGGSMIDLER		163 992 126	163 789 830
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 252	768
Kortsiktige ordringer	15	240	0
Driftskonto OBOS-banken		101 009	517 746
Driftskonto OBOS-banken II		7	7
Sparekonto OBOS-banken		1 163 123	657 917
SUM OMLØPSMIDLER		1 281 631	1 176 438
SUM EIENDELER		165 273 757	164 966 268
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Opptjent egenkapital	16	45 665 118	39 622 339
SUM EGENKAPITAL		46 040 118	39 997 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	73 288 792	79 108 198
Borettsinnskudd	18	45 572 800	45 572 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		118 861 592	124 680 998
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 252	132 351
Leverandørgjeld		319 796	126 072
Annen kortsiktig gjeld		0	29 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		372 048	287 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 273 757	164 966 268
Pantstillelse	19	164 572 800	164 572 800
Garantiansvar	20	10 439	32 826

Oslo, 29.3.2017,
STYRET I KAMPENMEK 2 BORETTSLAG

Camilla Verdich /s/

Elisabeth Riise Aas /s/

Rolf Johannessen /s/

Anders Persson /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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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	289 188
Diverse	238 392
Felleskostnader	1 853 412
Kabel-TV	129 360
Reg.kapitalkostnader (IN)	-23 571
Kapitalkostnader (IN)	1 660 191
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 636 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 510 352

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	169 000
Korrigeringer på reskontro	677
SUM ANDRE INNTEKTER	169 677

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2015/2016, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 2700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 473.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 388
IN-administrasjon	-6 955
SUM KONSULENTHONORAR	-13 343

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-146 174
Drift/vedlikehold VVS	-22 126
Drift/vedlikehold elektro	-25 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-837
Drift/vedlikehold heisanlegg	-313 496
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 232
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 056
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-596 921

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-249 614
Renovasjonsavgift	-205 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-454 737

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 437
Driftsmateriell	-4 679
Vaktmestertjenester	-16 247
Renhold ved firmaer	-169 300
Andre fremmede tjenester	-4 575
Kontor- og datarekvisita	-638
Trykksaker	-2 004
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 700
Andre kontorkostnader	-5 487
Porto	-3 602
Bankgebyr	-2 808
Velferdskostnader	-8 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-226 160

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	880
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 344
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 252
Andel renteinntekter Sverres gt 5 sameie	2 026
Kundeutbytte Gjensidige	17 085
SUM FINANSINNEKTER	26 587

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	-1 636 020
Eika Boligkreditt AS	-600
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-1 404
Andre rentekostnader	-2 696
SUM FINANSKOSTNADER	-1 640 720

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	147 411 000
SUM BYGNINGER	147 411 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

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**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	240
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	240

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 115 710
Egenkapital fra IN tidligere	38 730 002
Egenkapital fra IN 2016	5 819 406
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	45 665 118

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: 2,1%, løpetid 38 år

Opprinnelig, 2008

-117 838 200

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

38 730 002

Nedbetalt i år, IN

5 819 406

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-73 288 792**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt frem til 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. Estimater 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 økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynne rå løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Hvis 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	Eika Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/10-2018
Potensiell endring i felleskostnader fra 1/10 2018		
47		150
14		250
64		400
32		1 150
70		2 100
24, 25		2 200
22		2 250
56		2 300
21, 39, 40, 41		2 350
53, 54, 55		2 400
36, 37		2 450
50, 51		2 500
10, 19		2 550
9, 34		2 600
13, 66, 67		2 750
28		2 800
49		2 900
18		3 000
23		3 050
58		3 100
52, 60		3 150
2		3 200
1, 5, 17, 35		3 350
15		3 400
31		3 450
27, 45		3 500
46, 62, 74		3 550
4		4 050
59		4 100
73		4 200
68		4 650
71		4 850
43		5 650

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-45 572 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 572 800

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 572 800
Pantelån	73 288 792
Beregnete IN forpliktelser	44 549 408
TOTALT	163 411 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	147 411 000
Tomt	16 000 000
TOTALT	163 411 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 83,65% av Sverres gate 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 10 439.

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".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Innkomne forslag:**A) Omdisponering av boder i felles bodanlegg**

Styret har sett det som nødvendig å ha en gjennomgang av fordeling av boder. Borettslaget var prosjektert med én bod per andel. Andelene som har sportsbod tilknyttet andelen, har i utgangspunktet ikke rett til annen bod i fellesarealet.

Våren 2016 ble alle bodene nummerert på nytt av styret. Andelseiere fikk beskjed om å oppgi hvilke boder som er tilknyttet andelen.

Ved gjennomgangen av bodene ble det oppdaget at to eller flere andeler ikke har boder tilknyttet andelen. Det er også flere av bodene borettslaget ikke kan gi eksklusiv råderett over, da det er plassert hovedstoppekraner, eller sonestoppekraner innerst i bodene. Dette medfører at styret må ha tilgang til boden, og at det er begrenset med oppbevaringsplasser i de bodene.

Alle andeler i borettslaget skal ha minst én bod som oppfyller kravene i TEK 10 § 12-10 b: «Boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m».

Styret ønsker derfor at andeler som per i dag disponerer to boder som oppfyller kravene i Tek 10 § 12-10 b), får en sekundær bod med begrenset råderett. Dette krever en omfordeling av bodene i fellesarealet.

Styret ber ikke om tillatelse til å endre eksklusiv bruksrett til enkeltstående sportsboder, kun til boder i felles bodområder.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret gis fullmakt til å etablere ny fordeling av boder i felles bodanlegg for å sikre at kravene i TEK 10 om bodareal etterkommes for alle andelene i borettslaget.
- 2) Styret skal etterstrebe at andelseiere som i dag har sekundær bod får beholde denne.
- 3) Andelseiere som har eller får tilgang til bod med sone- eller hovedstoppekran vil være pliktig å gi styret tilgang til boden til enhver tid.

B) Endring av fellesarealer til bruksarealet – endring av sportsbod.**Forslag til vedtak:****Primærforslag:**

Generalforsamlingen må med 2/3 flertall godkjenne ombygningen. Ved salg av leiligheten kreves det at ombyggingen blir tilbakestilt til opprinnelig stand. Generalforsamlingen setter følgende vilkår for å kunne midlertidig godkjenne ombygningen.

- 1) Generalforsamlingen stiller krav til at den del som tillegges bruksenheten oppfyller brannsikringshensyn. En bruksenhet er som hovedregel egen

branncelle, og denne brytes når vegg mot bod åpnes. Dette innebærer at også boden må få en byggteknisk utforming og standard som oppfyller kravene til utvidelse av branncelle.

- 2) Andelseier er ansvarlig for all forhøyet skaderisiko eller skader som endringen forårsaker, uten at det tas hensyn til opprinnelig konstruksjon.
- 3) Styret skal få anledning til å foreta kontroll av alle bygningsmessige arbeider. Det er eieren som bærer alle kostnader med tiltaket.
- 4) Andelseier skal betale felleskostnader for bodarealet som anvendes som bruksarealet etter gjeldene andelsbrøk.

Sekundærforslag:

Generalforsamlingen må med 2/3 flertall godkjenne den ulovlige ombygningen permanent. Ved permanent omgjøring av andelen er det behov for at brøken for felleskostnader regnes ut på nytt i borettslaget. Generalforsamlingen setter følgende vilkår for å kunne permanent godkjenne ombygningen.

- 1) Generalforsamlingen stiller krav til at den del som tillegges bruksenheten oppfyller brannsikringshensyn. En bruksenhet er som en hovedregel en egen branncelle, og denne brytes når vegg mot bod åpnes. Dette innebærer at også boden må få en byggteknisk utforming og standard som oppfyller kravene til utvidelse av branncelle.
- 2) Andelseier er ansvarlig for all forhøyet skaderisiko eller skader som endringen forårsaker, uten at det tas hensyn til opprinnelig konstruksjon.
- 3) Styret skal få anledning til å foreta kontroll av alle bygningsmessige arbeider. Det er eieren som bærer alle kostnader med tiltaket.
- 4) Styret gis fullmakt til å etablere ny fordelingsnøkkel for felleskostnader i borettslaget.

Tertiær forslag:

Generalforsamlingen stiller krav til andelseier i andel 48 om å tilbakeføre tiltak i bruksenheten.

C) Innglassing av balkonger

Forslag fra Oddvar Moi:

Det er kommet forslag fra andelseier Oddvar Moi (andelsnummer 56) om å tillate innglassing av andelens balkong.

Styrets innstilling:

Styret vil for det første påpeke at innglassing av balkong innebærer en fasadeendring, noe som krever godkjenning fra Plan og Bygg.

Videre har styret forståelse for at andelseiere har ønske om å innglasse sine balkonger for å øke bruksnyttien. Det er grunn til å tro at dersom tillatelse til innglassing gis til én andel, vil flere andelseiere følge etter og søke om det samme. Et vedtak som retter seg mot én enkelt andel vil etter alt å dømme være bestemmende for vedtak som gjelder andre andeler, dersom flere skulle ønske å innglasse sine balkonger.

Det er flere spørsmål som må undersøkes og tas stilling til når det gjelder innglassing av balkong, som for eksempel ansvar for vedlikehold og sikkerhet, kostnadsfordeling, utforming og valg av leverandør. Etter styrets vurdering er det i borettslagets interesse at spørsmålet om innglassing av balkonger utredes på et bredere grunnlag enn kun for én andel.

Forslag til vedtak:

"Styret utreder spørsmålet om innglassing av balkonger, og kommer tilbake med en anbefaling til generalforsamlingen på et senere tidspunkt."

D) Utbedring av lekestativ i bakgård

Forslag fra Tine Frost:

Det er kommet forslag om uteleker i bakgården for å appellere til en bredere aldersgruppe. Forslaget innebærer å kjøpe inn rimelige uteleker å sette disse opp på dugnad.

Forslag til vedtak fra Tine Frost:

"Borettslaget kjøper inn et lekehus eller en sandkasse som plasseres i bakgården. Denne settes opp på dugnad. Det settes av 6000 kroner i budsjettet til innkjøpet"

Styrets innstilling:

Styret er positive til en oppgradering av bakgården på sikt. Det er vurdert å sette av penger i budsjettet i 2018 til dette.

Når det kommer til lekeutstyr i bakgården er dette noe styret ikke ønsker, med følgende begrunnelse.

Fastmonterte leker i bakgården vil medføre en skjerpelse av styrets HMS-ansvar. Dette vil få løpende økonomiske konsekvenser som følge av en økning i forsikringspremien og pålegg om årlig ekstern kontroll. Det er også krav til at leker som installeres permanent er av en kvalitet som kan brukes på offentlige plasser, noe som fører til at innkjøpet vil være dyrere enn hva som er budsjettet i forslagstillers forslag til vedtak.

E) Endring av sykkelparkering

Forslag fra Tine Frost:

Det er kommet forslag om å forlenge taket over sykkelparkeringen for at syklene skal holdes tørre.

En ombygning av sykkelparkeringen vil være å anse som en vesentlig endring av fellesarealer/fasade og krever derfor 2/3 av borettslagets stemmer.

Forslag til vedtak fra Tine Frost:

"Taket over sykkelparkeringen forlenges så sykler kan stå tørt der, og det settes av nødvendige midler i budsjettet til å gjennomføre dette."

Styrets innstilling:

Styret ønsker å se på andre tiltak for å sikre at syklene holdes tørre, enn en ombygning av nåværende sykkelparkering.

En forlengelse av taket som er beskrevet i forslaget vil medføre en fullstendig ombygning av sykkelparkeringens nåværende konstruksjon. Dette vil mest sannsynlig utløse en søknadsplikt for fasadeendring til Plan og Bygg.

Det er andre alternativer som er billigere som bør vurderes før det settes i gang omfattende ombygninger i borettslaget. Dette også ut fra et økonomisk hensyn. Sett i lys av borettslagets økonomiske situasjon per i dag vil det ikke være forsvarlig å prioritere en ombygning av sykkelparkeringen foran andre planlagte prosjekter.

Styret vil i budsjettet for 2018 vurdere om det er aktuelt å kjøpe inn sykkelstativer som er stilt skrått, slik at syklene vil få plass under nåværende tak.

F) Vedtektsendring: Nytt punkt 9-3 4)**Forslag til vedtak:**

"Innkalling til årsmøte og annen informasjon kan sendes ut elektronisk til de som har registrert e-post adresse hos styret. Om andelseier ønsker å reservere seg mot dette må det aktivt gis varsel til styret om at all informasjon skal gå via vanlig postgang."

6. VALG**VALGKOMITEEN**

Valgkomiteen legger frem sitt forslag på generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Kampenmek 2 Borettslag

Linda Beatrice Aarvik
Arlyne Joy Lander Moi

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret nås enklest via epost styret@kampenmek2.no se for øvrig borettslagets nettside www.kampenmek2.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Sverres gate 5 og KampenMek2 Borettslag har avtale med vaktmesterfirma Frode Gran AS. Henvendelser skal gå via styret.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i kjelleren i egen seksjon. Utbygger av KampenMek 2 Fiba Eiendom eier alle plassene og leier dem ut til beboerne. Kontaktpersoner er Baard Kjelsaas bk@fiba.no og Cathrine Fiane, cf@fiba.no

Nøkler/skilt

Kontakt styret via epost vedrørende bestilling av nøkler og postkasseskilt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Sameiet Sverres gate 5 i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79264934. 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 styret@kampenmek2.no, som deretter melder skaden videre til Gjensidige.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Brannmaling av balkonger, fasade, dør/vindu	Brannmaling av balkonger og maling av dør/vinduskarmer ved balkong og på fasade.
2016	Oppgradering av branngardiner mot Sverresgt 3	Branngardiner mot Sverresgt 3 ble ødelagte, og nødvendig vedlikehold og retting av feil ble utført mai 2016
2016	Skifte av ødelagte skillevegger i glass på verandaer.	Skifte av ødelagte skillevegger i glass ble skiftet på verandaer.
2016	Større utbedring av feil på heis ble rettet første kvartal 2016	En lengre heisstans gjorde det nødvendig med omfattende arbeid på heisen i første kvartal 2016.
2017	Maling av alle fellesarealer innvendig mars 2017.	
2017	Nytt låssystem april 2017	Alle sylindere i leiligheter vil bli byttet, og inngang til bygning vil kun skje med SALTO-brikke.

Husordensregler KampenMek 2 Borettslag

Sist endret generalforsamling 18.4.16

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 skal søkes om til styret. Styret kan ikke avslå søknaden med mindre det foreligger tungtveiende hensyn til dette. Dyrehold skal uansett ikke være 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 bevegelseshemmede. 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 avsatsar, 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 substansar 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 forsoypling 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 rørøpplagg, 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 røykvarsler 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.

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

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.06.2008
Sist endret på generalforsamling 18.4.2016**

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 brukers 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.

(3) Alle bygningsmessige arbeider skal søkes til styret før arbeidet starter. Søknaden skal være skriftlig, og det skal mottas skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid igangsettes. Styret kan kreve tilbakestillelse av arbeid om godkjennelse ikke foreligger.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(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, erstatning og forsikring

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

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

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

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

(5) Egenandelen på borettslagets forsikring skal belastes den andelseieren som er ansvarlig for skaden, eller om skaden oppstår innenfor andelshavers andel i borettslaget.

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 besluttet 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.